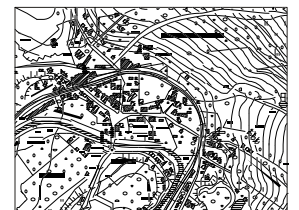
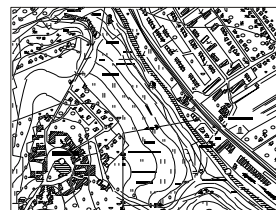
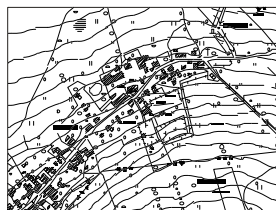
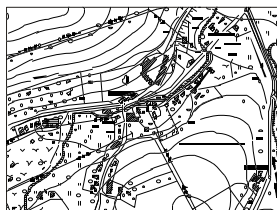
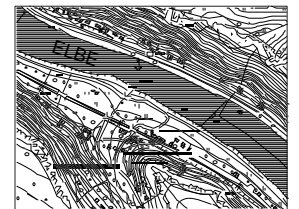
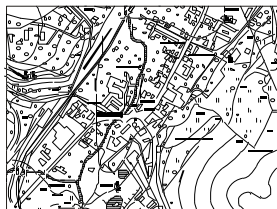
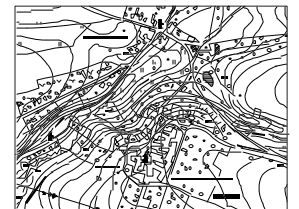
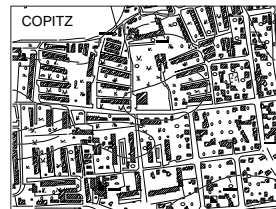
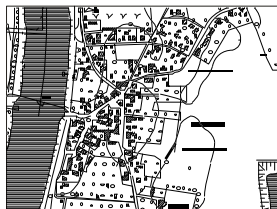
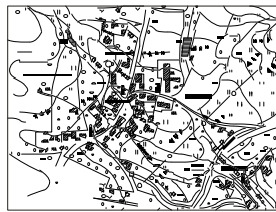
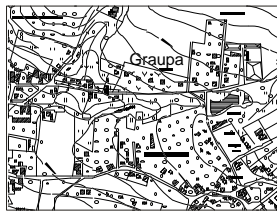


# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## 1. ÄNDERUNG

### Begründung zu den Änderungen



Planfassung:  
Feststellungsexemplar vom 14.04.2009

## I M P R E S S U M

### **PROJEKTBEARBEITUNG:**

Stadt Pirna  
Fachgruppe Stadtentwicklung

#### PROJEKTLEITUNG, KONZEPTE, PROGNOSEN, TEXTE

Steffen Möhrs	Dipl.-Geograph
Yvonne Seidel	Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Ingrid Schubert	Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur

#### ZEICHNUNGEN

Irena Guttowski	Technische Zeichnerin
-----------------	-----------------------

#### LAYOUT, TECHNISCHE UNTERSTÜTZUNG

Frank Becker	Dipl.-Mathematiker
--------------	--------------------

## Inhalt

Seite

1. Rechtsgrundlagen .....	3
2. Planungserfordernis .....	3
3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden .....	4
4. Gegenstand des Verfahrens .....	5
5. Darstellung der Änderungen .....	7
6. Erläuterung der Änderungen .....	9

Anhang 1 - Umweltbericht

Anhang 1a – Ergänzung zum Umweltbericht :

Auswirkungen der Festsetzung von Überschwemmungsgebieten auf die  
Bauleitplanung

Anhang 2 - Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen zum  
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anhang 3 - Altablagerungen und Altstandorte

Planteil

Planzeichnung zur 1. Änderung des FNP –Maßstab 1:10.000, Blatt 1 und 2

Beiplan 2 zur 1. Änderung des FNP –Maßstab 1:10.000, Blatt 1 und 2

## 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Erarbeitung des FNP sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)
- Sächsische Gemeindeordnung
- Planzeichenverordnung

Alle zur Erarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlichen Rechtsgrundlagen werden in deren aktueller Fassung angewandt.

## 2. Planungserfordernis

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden wurde der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Großen Kreisstadt Pirna und der Gemeinde Dohma i.d.F.v. 20.10.2003 sowie der Erläuterungsbericht i.d.F.v. 04.12.2003 am 13.05.2004 unter Ausnahmen von Teilflächen sowie unter Auflagen und redaktionellen Änderungen genehmigt.

Der Stadtrat der Stadt Pirna trat den erteilten Auflagen und redaktionellen Änderungen bei. Die von der Genehmigung ausgenommenen Flächen sowie Teile der Auflagen wurden in der neuen Planfassung zunächst als weiße Flächen ohne Nutzungszuweisung dargestellt. Daraufhin wurde der Flächennutzungsplan i.d.F.v. 20.07.2004 erneut öffentlich ausgelegt und trat mit der öffentlichen Bekanntmachung am 25.08.2004 in seinen genehmigten Teilen in Kraft.

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens sollen die bisher von der Rechtskraft ausgenommenen Teilflächen nun einer endgültigen Nutzungsausweisung zugeführt werden. Dies betrifft die Änderungsbereiche Nr. 1 bis 9. Parallel dazu werden weitere Änderungen vorgenommen, die im weiteren Sinne als Fortschreibungen bzw. Anpassungen an aktuelle Planungsstände verbindlicher Bauleitplanungen und an tatsächliche Nutzungen zu verstehen sind. Weitere Bereiche umfassen die nach § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) geforderte Darstellung nachrichtlicher Übernahmen und Vermerke aus verschiedenen Fachplanungen sowie redaktionelle Korrekturbedarfe.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung des Genehmigungsexemplares vom 16.04.2008 wurde am 19.06.2007 vom Stadtrat am 13.09.2007 und vom Gemeinschafts-



ausschuss bestätigt und am 06.11.2007 zur Genehmigung beim Landratsamt des Altkreises Sächsische Schweiz eingereicht. Die Genehmigung wurde zunächst am 07.02.2008 erteilt. Nach Durchlaufen eines Widerspruchsverfahrens und Übergang der Zuständigkeit an den neuen Großkreis „Sächsische Schweiz – Osterzgebirge“ wurde ein neuer Genehmigungsbescheid mit Datum 20.10.2008 erteilt. Die Verwaltungsgemeinschaft konnte den gemachten Auflagen und der Ausnehmung räumlicher Teile inhaltlich folgen und trat diesen Maßgaben bei. Die Planzeichnung und die textlichen Ausführungen wurden angepasst. Dabei mussten 2 der insgesamt 44 Änderungstatbestände des 1. Änderungsverfahrens nochmals entsprechend der Maßgaben der Genehmigungsbehörde angepasst werden. Der 45. Änderungsbereich entstand gänzlich neu durch die Maßgaben des Genehmigungsbescheides. Es handelt sich um eine von der Genehmigung ausgenommene Fläche an der Elbe. Die zweite von der Genehmigung ausgenommene Teilfläche betrifft einen Teil des Änderungsbereiches 43 „Kasernenareal Südvorstadt“.

### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Der Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 01.08.2005 wurde einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.10.2005 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beträgt ebenfalls einen Monat. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Die dabei gegebenen Anregungen sind in den Entwurf der 1. Änderung eingeflossen. Dieser wurde vom Gemeinschaftsausschuss (nach Vorberatung in den Gremien) beschlossen und lag danach vom 08.01.2007 auf die Dauer eines Monats aus..

Das infolge der Maßgaben des Genehmigungsbescheides geänderte Genehmigungsexemplar lag ab dem 09.03.2009 erneut für die Dauer eines Monats aus.

Während der Auslegungen bzw. Beteiligungen erhielten Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Gegenstand dieses Verfahrens (vgl. S. 5 f.).

Die wesentlichen umweltrelevanten Informationen wurden ebenfalls ausgelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in das vorliegende Feststellungsexemplar eingearbeitet. Einige vorgesehene Änderungen werden wegen der vorgebrachten Bedenken fallengelassen. Somit bleibt es für diese Fälle bei der bisher rechtskräftigen Darstellung.

## 4. Gegenstand des Verfahrens

Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst folgende Änderungsbereiche:

### **Änderungen gem. Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums Dresden v. 13.05.2004**

- (1) Darstellung der Ortslage Cunnersdorf als Mischgebiet
- (2) Darstellung der Ortslage Krietzschwitz als Mischgebiet
- (3) Darstellung der Ortslage Großcotta als Dorfgebiet
- (4) Gewerbepark Rottwerndorf
- (5) Rücknahme Sondergebiet Wochenendhäuser "Talmühle" Hinterjessen
- (6) Rücknahme Wohnbaufläche Waldhufenweg, Neundorf
- (7) Übernahme B-Plan Gewerbegebiet Dohma
- (8) Abrundung der Bebauung „Weinleite“ Dohma
- (9) Verkleinerung Gewerbefläche Lugstraße Pirna-Copitz<sup>1</sup>

### **Änderungen aufgrund Fortschreibung/ Anpassung**

- (10) Übernahme B-Plan Nr. 16 „Felsenkellerbrauerei“, Gem. Pirna
- (11) Anpassung an Planentwurf B-Plan Nr. 42 „Freizeit- und Erholungspark Kohlberg“, Gem. Pirna
- (12) Übernahme B-Plan Nr. 13 „Reitplatz“, Gem. Pirna
- (13) Übernahme B-Plan Nr. 18 „Industrie- und Gewerbepark An der Elbe, Teil II + III“, Gem. Pirna
- (14) Übernahme B-Plan Nr. 5.1 „Erweiterung Sonnenstein, Teil I“, Änderungsverfahren, Gem. Pirna
- (15) Entfällt (Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche an der Gottleuba)
- (16) Vergrößerung der Wohnbaufläche am Eichgrundweg, Gem. Rottwerndorf
- (17) Gewässerrandstreifen entlang der Seidewitz, Zuschendorf

<sup>1</sup> Die Änderungsbereiche 1-9 entsprechen folgender Nummerierung im Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 13.05.2004: (1)-(3): 3.1, (4): 3.2, (5): 4.1, (6): 4.2, (7): 4.3, (8): 4.4, (9): 4.6

- (18) Mischgebietsabrundung Pratzschwitzer Straße, Birkwitz
- (19) Entfällt (Vergrößerung des Sondergebiets am Aktiv Sportzentrum Pirna)
- (20) Nutzungsänderung Altstandort Krankenhaus, Pirna
- (21) Nutzungsänderung Äußere Pillnitzer Straße, Copitz
- (22) Verkleinerung der Parkflächenausweisung Parkhaus Grohmannstraße, Pirna
- (23) Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- (24) Übernahme Straßenplanung S177 –Ausbau nördlich Pirna
- (25) Aktualisierung Überschwemmungsgebiet der Elbe
- (26) Darstellung des Überschwemmungsgebietes der Wesenitz
- (27) Korrigierte Abgrenzung FFH-Gebiet 34 E „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“, Aufnahme der Fachvorschläge zu den SPA (Special Protection Areas)-Vogelschutzgebieten
- (28) Straßenführung Glashüttenstraße/ Einmündung B 172, Pirna
- (29) Aktualisierung der Altablagerungsflächen und Altstandorte
- (30) Korrigierte Darstellung des Naturdenkmal SSZ 047 „Birkwitzer Wiese“, Birkwitz
- (31) Baubeschränkungsgebiet BBG – 188, Pratzschwitz
- (32) Abrundung der Wohnbaufläche Altjessen, Gem. Hinterjessen
- (33) Hochwasserschutzmaßnahmen an Gottleuba und Seidewitz
- (34) Vergrößerung des Mischgebietes Radeberger Straße
- (35) Entfällt (Wohnbebauung am Birkenweg, Hinterjessen)
- (36) Übernahme Straßenbauvorhaben zur B 172,- Ortsumgehung Pirna
- (37) Bauflächen Dippoldiswalder Straße, Pirna
- (38) Verkleinerung der Bauflächen Birkwitzer Straße, ehem. Fahrzeugelektrik Copitz
- (39) Darstellung des Außenbereichs am Gärtnerweg und Pirnaer Weg, Graupa
- (40) geplante Erweiterung des NSG „Borsberghänge und Friedrichsgrund“ und Neubezeichnung NSG „Dresdner Elbtalhänge“
- (41) Verkleinerung des Mischgebietes Pratzschwitzer Straße, Copitz
- (42) Übernahme B-Plan „Heilpädagogische Schule Bonnewitz“
- (43) Bebauungsplan Kaserneareal Südvorstadt – nachträglich geändert - Teilfläche von der Genehmigung ausgenommen
- (44) Korrektur der Baufläche Grundmühle, Hinterjessen - nachträglich geändert
- (45) Bebauungsplan „An der Elbe, Teil 1“ - Teilfläche von der Genehmigung ausgenommen

Gegenstand des Verfahrens sind ausschließlich die genannten Änderungsbereiche.



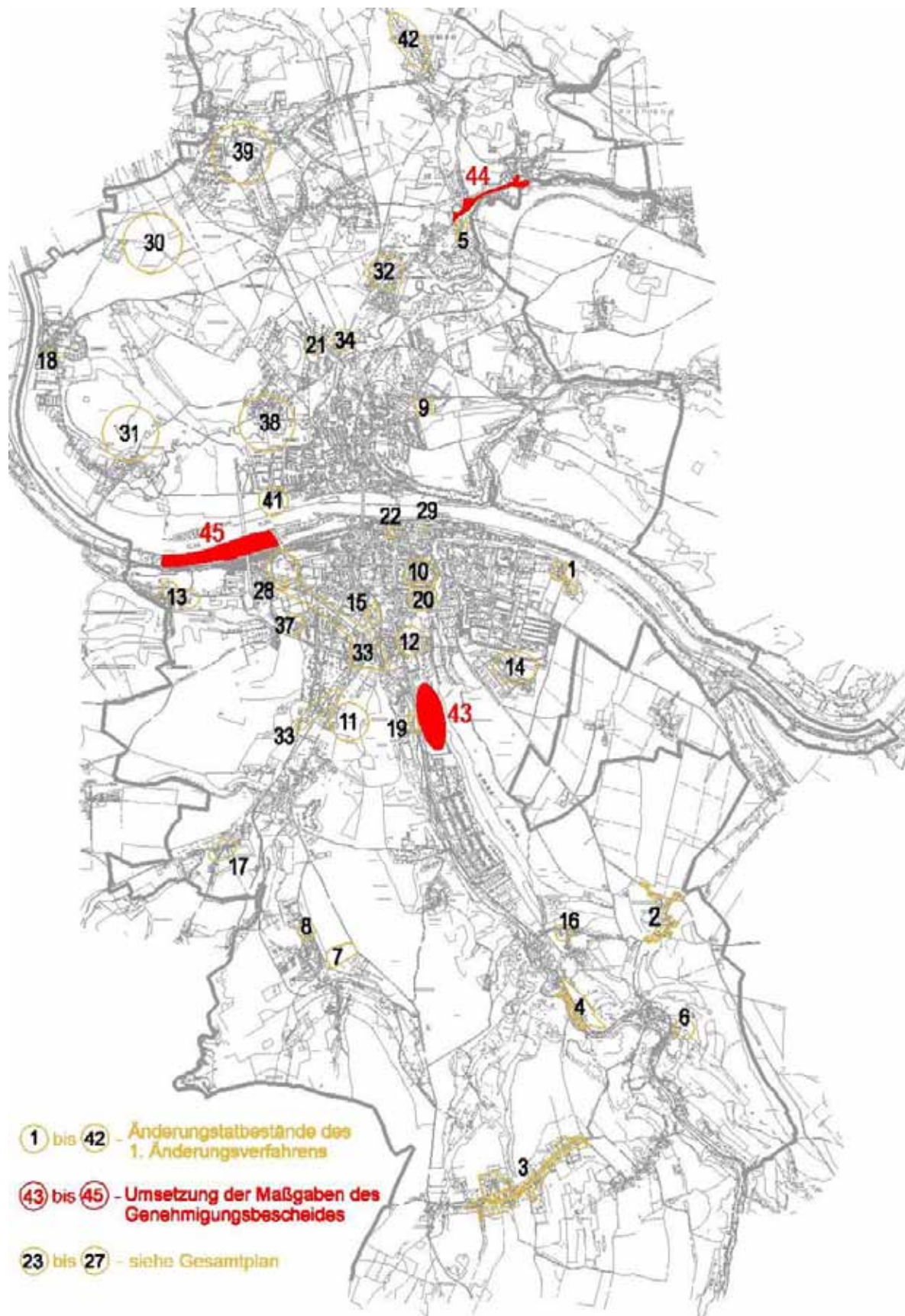
## 5. Darstellung der Änderungen

Die Änderungsbereiche sind in nachfolgender Übersicht markiert. Ausnahmen bilden die Änderungen Nr. 23 sowie Nr. 24 bis 29 und 36 (Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, Abgrenzung der Schutzgebiete, Aktualisierung aller Altlasten und Straßenplanungen).

Der Gesamtplan bildet damit den aktuellen Planungsstand für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Pirna/ Dohma ab. Der Textteil hingegen setzt sich aus dem Erläuterungsbericht zum rechtskräftigen FNP und der hier vorliegenden Begründung zu den Änderungen zusammen.

Zur besseren Lesbarkeit wurden einzelne Planinhalte in den Beiplan 2 ausgelagert. Dies betrifft vor allem Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht und dem Denkmalschutzrecht.

Der Beiplan 1 (Versorgungsleitungen) wurde nicht geändert und liegt daher den Unterlagen nicht bei.



## 6. Erläuterung der Änderungen

Die einzelnen Änderungen werden im Folgenden hinsichtlich ihres Planungserfordernisses und Änderungsumfangs erläutert.

### **Änderungsbereiche (1) + (2)**

#### **Darstellung Ortslage Cunnersdorf und Ortslage Krietzschwitz als Mischgebiet**

Dorfgebiete dienen, neben dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe und im Unterschied zu Mischgebieten, insbesondere der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (vgl. § 5 Abs. 1 BauGB). Die im Entwurf des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 20.10.2003 geplante Dorfgebietsausweisung (MD) der Ortstagen Cunnersdorf und Krietzschwitz wird aufgrund unzureichender Nachweisbarkeit vorhandener land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Ortsgebiet zugunsten einer Mischgebietsausweisung geändert. Die Änderung stellt damit eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung der Gebiete dar. Das Entwicklungsziel der Bewahrung des Ortsbildcharakters sowie der historischen Ortsform bleibt mit der Modifikation der Nutzungsausweisung unverändert. Ebenso wird an dem Ziel der Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Hoflagen im Sinne einer weiteren Wohn- und Gewerbeentwicklung festgehalten.

### **Änderungsbereich (3)**

#### **Darstellung der Ortslage Großcotta als Dorfgebiet**

Dorfgebiete dienen, neben dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe und im Unterschied zu Mischgebieten, insbesondere der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (vgl. § 5 Abs. 1 BauGB). Die im Entwurf des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 20.10.2003 geplante Dorfgebietsausweisung (MD) der Ortslage wurde aufgrund der damals unzureichenden Nachweisbarkeit vorhandener land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Ortsgebiet von der Genehmigung ausgenommen.

In Großcotta sind mit Stand 2006 8 landwirtschaftliche Unternehmen im Haupt- und Nebenerwerb mit insgesamt 12 Standorten vorhanden. Gemeinsam mit dem Trockenwerk, welches als gewerbliches Unternehmen in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit der Landwirtschaft steht, prägen diese Standorte den Charakter der Ortslage maßgeblich. Der

gesamte bisher von der Genehmigung ausgenommene Teil von Großcotta wird daher als Dorfgebiet ausgewiesen.

#### **Änderungsbereich (4):**

##### **„Gewerbepark Rottwerndorf“**

Die im Entwurf des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 20.10.2003 dargestellte Fläche des geplanten Gewerbeparks Rottwerndorf befindet sich nahezu vollständig im Überschwemmungsgebiet der Gottleuba. Gemäß § 100 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Überschwemmungsgebieten untersagt. Eine Zustimmung durch die zuständige Wasserbehörde über eine Ausnahme gemäß § 100 Abs. 6 SächsWG liegt nicht vor und ist nicht beabsichtigt.

Aufgrund dieser Gegebenheiten wird die Fläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Für den überwiegenden Teil der Fläche (Flurstück 60/2, Gemarkung Rottwerndorf) liegen verschiedene Gutachten (Wismut, 2000 - 2006) vor, welche den Sanierungserfolg und die Unbedenklichkeit für eine landwirtschaftliche Nutzung bescheinigen. Gegenstand der Änderung ist auch das Flurstück 161/5 Gem. Rottwerndorf. Im Rahmen der Hauptuntersuchung zur Altlastenproblematik (Ergo Umweltinstitut, 29.08.94) wurden Bodenkontaminationen mit MKW festgestellt, die aus der ehemaligen Nutzung als Verladebahnhof für Glasbitumen resultieren. Im Bereich der Altlast ist ohne Vorliegen einer Bewertung keine Aufnahme der ackerbaulichen Produktion zulässig.

Die nordwestlichen Randbereiche des ursprünglich geplanten Gewerbegebietes werden als Abrundungsflächen den bestehenden Mischgebieten zugeordnet. Diese Flächen sind außerhalb des Überschwemmungsgebietes gelegen.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 20 ist damit anzupassen oder ggf. aufzuheben.

#### **Änderungsbereich (5):**

##### **Rücknahme Wochenendhausgebiet „Talmühle“ Hinterjessen**

Im Flächennutzungsplanentwurf i.d.F.v. 20.10.2003 war die betreffende Fläche als Sondergebiet für Wochenendhausgebiete dargestellt. Dieses Sondergebiet wurde mit Bescheid vom

13.05.2004 von der Genehmigung des Regierungspräsidiums Dresden ausgenommen. Ablehnungsgründe waren eine Überschneidung zwischen der als Baufläche geltenden Sondergebietsausweisung mit dem nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Sächsische Schweiz“ und dem Überschwemmungsgebiet der Wesenitz. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Rücknahme der Bauflächenausweisung zu einer bestandsentsprechenden Darstellung als Sonstige Grünfläche und Fläche für Landwirtschaft. Die Ausgleichsfläche zur Aufforstung standortgemäßer Waldbestände („LW“) im rückwärtigen Bereich der straßenbegleitenden Wohnbebauung wird gestrichen und der angrenzenden Fläche für Landwirtschaft zugeordnet, da die betreffende Fläche eine erhaltenswerte geordnete landwirtschaftliche Nutzung aufweist.

### **Änderungsbereich (6):**

#### **Rücknahme der Wohnbaufläche „Waldhufenweg“, Neundorf**

Die geplante Wohnbauflächenausweisung im Hangbereich des Waldhufenweges (Flurstück 27/1 der Gemarkung Neundorf) wird aufgrund der Überschneidung der Baufläche mit dem Landschaftsschutzgebiet „Sächsische Schweiz“ zurückgenommen. Einer Ausweitung der Wohnbebauung in den Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes wird damit Einhalt geboten. Die Fläche wird als Sonstige Grünfläche dargestellt. Die bestehende Bebauung genießt Bestandschutz.

### **Änderungsbereich (7):**

#### **Übernahme B-Plan Gewerbegebiet Dohma**

Die im Entwurf des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 20.10.2003 vorgesehene Mischgebietsausweisung des nördlichen Teilbereiches des Gewerbegebietes Dohma wurde mit Bescheid vom 13.05.2004 von der Genehmigung des Regierungspräsidiums Dresden ausgenommen. Die Ausweisungen widersprechen dem Ziel 5.1.2 des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2003, wonach neue Bauflächen nur dem Eigenbedarf der Kommune entsprechend ausgewiesen werden sollen. Vor dem Hintergrund des mittel- bis langfristig zu erwartenden Wohnflächenbedarfs für die Gemeinde Dohma sind die Mischgebietsausweisung, die einen Wohnflächenanteil von ca. 50 % der Fläche beinhaltet sowie die Wohnbauflächenausweisung nicht begründbar. Der Wohnflächenbedarf kann in der Gemeinde Dohma durch Lückenschließungen und kleinere Siedlungsabrundungen an bestehenden Wohn- und Mischbauflächen gedeckt und

damit die Innenentwicklung gestärkt werden. Die betreffende Fläche des Gewerbegebietes wird somit entsprechend der Darstellung des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dohma“ wieder als Gewerbefläche ausgewiesen.

### **Änderungsbereich (8):**

#### **Abrundung der Bebauung „Weinleite“, Dohma**

Die geplante Siedlungserweiterung im Nachbarbereich des Wohngebietes „Am Kirschberg“ (Flurstück 151 der Gemarkung Dohma) wurde von der Genehmigung ausgenommen, da sich die Siedlungsentwicklung von Dohma am Eigenbedarf zu orientieren hat.

Der überwiegende Teil der von der Genehmigung ausgenommenen Fläche wird daher als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Es bleibt lediglich eine geringfügige Abrundung entlang der voll erschlossenen Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Das Bauvorhaben wurde bereits planungsrechtlich geprüft und durch einen positiven Bauvorbescheid legitimiert, das naturschutzfachliche Einvernehmen liegt vor. Im weiteren Verlauf der Weinleite werden weitere, zumeist bebaute Flurstücke in die straßenbegleitende Wohnbaufläche einbezogen.

### **Änderungsbereich (9):**

#### **Verkleinerung der Gewerbefläche Lugstraße, Pirna-Copitz**

Im Bereich der bisher geplanten Gewerbefläche zwischen stillgelegter Bahnstrecke und Lugstraße in Pirna-Copitz war gemäß Auflage des RP zu prüfen, ob es zu Überschneidungen zwischen der geplanten Baufläche und einem geschützten Biotop kommt. Anlässlich einer Begehung im Jahr 2005 wurde der Biotop lagemäßig eingegrenzt. Eine weitere Begehung im Frühjahr 2007 ergab, dass der Schutzstatus nicht mehr aufrecht erhalten werden kann. Dennoch handelt es sich um eine naturschutzfachlich wertvolle Grünlandfläche. Deshalb wird die Gewerbeflächenausweisung reduziert und der Bereich des Biotops der Nutzung des Umfeldes entsprechend als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

### **Änderungsbereich (10) :**

#### **Übernahme B-Plan Nr. 16 „Felsenkellerbrauerei“, Pirna**

Im Bereich des Bebauungsplan-Gebietes „Felsenkellerbrauerei“ erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an den rechtskräftigen Bebauungsplan (Satzungsbeschluss vom 02.05.2006). Geringfügige zeichnerische Differenzen zwischen Bebauungs- und Flächennutzungsplan sowie die Konkretisierung der Nutzungsabsichten machen diese Änderung erforderlich. Es sind gemischte und Wohnbauflächen dargestellt. Die beabsichtigte Errichtung eines Lebensmittelmarktes darf dabei die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten.

Im rechtskräftigen FNP war das ehemalige Kulturhaus Tannensäle als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke dargestellt. Der leer stehende Gebäudebestand wird nunmehr in die gemischte Baufläche einbezogen, um für die Folgenutzung eine höhere Flexibilität zu ermöglichen. Eine kulturelle Nutzung ist weiterhin erklärte Absicht und wird durch die geänderte Darstellung nicht eingeschränkt.

### **Änderungsbereich (11) :**

#### **Anpassung an Planungsstand B-Plan Nr. 42 „Freizeit- und Erholungspark Kohlberg“, Gem. Pirna**

Im Hinblick auf den weiteren Ausbau der Sport- und Freizeiteinrichtungen plant die Stadt Pirna am Ostrand des Kohlbergs die Entwicklung eines Freizeitareals mit regionaler Bedeutung. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pirna/ Dohma i.d.F.v. 20.07.2004 wurde der gesamte Geltungsbereich des zur Entwicklung des Areals vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Freizeit- und Erholungspark Kohlberg“ als Sonstiges Sondergebiet für Freizeit und Erholung (gem. § 11 Abs. 2 BauGB) (SO Freizeit) ausgewiesen. Die jetzige Änderung sieht eine Reduzierung der Sonderbaufläche vor, die sich aufgrund konkreter Nutzungsabsichten nur noch auf einen geringen Teil des Gesamtareals bezieht. Das übrige Plangebiet wird entsprechend der aktuellen Nutzung als Sonstige Grünfläche und Waldfläche dargestellt.



### **Änderungsbereich (12) :**

#### **Übernahme B-Plan Nr. 13 „Reitplatz“, Gem. Pirna**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Reitplatz“ handelt es sich ebenfalls ausschließlich um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an den rechtskräftigen Bebauungsplan. Dies betrifft in erster Linie die Ausweisung der Fläche der Förderschule „Dr. Pienitz“ an der Otto-Walther-Straße. Die bisherige Gemeinbedarfsflächenausweisung wird mit dem Ziel der einheitlichen Darstellung von Flächen für Sonderschulen im Hinblick auf die Heilpädagogische Schule in Bonnewitz durch eine Darstellung als Sonstiges Sondergebiet Förderschule (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) ersetzt. Somit sind beide Schulstandorte sowohl in den entsprechenden Bebauungsplänen als auch im Flächennutzungsplan einheitlich als Sonderbauflächen ausgewiesen.

### **Änderungsbereich (13) :**

#### **B-Plan Nr. 18 „Industrie- und Gewerbepark An der Elbe, Teil II + III“, Gem. Pirna**

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Industrie- und Gewerbepark An der Elbe, Teil II + III“ erfolgt eine geringfügige Anpassung der Sondergebietsdarstellung südlich der Heidenauer Straße an den rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Sondergebiet wird im Flächennutzungsplan östlich erweitert. Zusätzlich wird die Lage der sanierten Altlastenfläche an der Bundesstraße 172 korrigiert und in nördliche Richtung verschoben.

### **Änderungsbereich (14) :**

#### **Übernahme B-Plan Nr. 5.1 „Erweiterung Sonnenstein, Teil I – Änderungsverfahren“, Gem. Pirna**

Der Bebauungsplan Nr. 5.1 „Erweiterung Sonnenstein, Teil I – Änderungsverfahren“ ist seit 21.12.2005 rechtskräftig. Planungserfordernis ergab sich aus der Anpassung der baulichen Nutzung von Teilen des Allgemeinen Wohngebietes. Nördlich der Reutlinger Straße wurde ein Parkplatz festgesetzt. Die Fläche des so genannten „Quartiersplatzes“ wird als Mischgebiet festgesetzt. Daraus resultierten geringfügige Änderungen der Grünflächenausweisungen.

### **Änderungsbereich (15) :**

#### **Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche „An der Gottleuba“, Gem. Pirna**

Dieser Änderungsbereich entfällt. Über die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche wird erst nach Realisierung weiterer Hochwasserschutzmaßnahmen mit einer nachfolgenden Aktualisierung der Grenzen des Überschwemmungsgebietes neu befunden.

### **Änderungsbereich (16) :**

#### **Vergrößerung der Wohnbaufläche am Eichgrundweg, Rottwerndorf**

Der östliche Teil Rottwerndorfs stellt einen attraktiven Wohnstandort dar. Mit der Entwicklung von 6 Bauplätzen für individuelle Wohnbebauung, wovon 4 bereits realisiert wurden, wird dieser südlich des Eichgrundweges erweitert. Im Flächennutzungsplan i. d. F. v. 20.07.2004 waren die betreffenden Flächen der Flurstücke 47/26, 47/28, 47/29 und 47/31 der Gemarkung Rottwerndorf bisher bereits als Wohnbaufläche, die Flurstücke 47/27 und 47/30 als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Entsprechend der geplanten Entwicklung des Gesamtareals werden nun auch die Flurstücke 47/27 und 47/30 im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Bauvorhaben wurde bereits planungsrechtlich geprüft und durch einen positiven Bauvorbescheid legitimiert.

### **Änderungsbereich (17) :**

#### **Gewässerrandstreifen entlang der Seidewitz, Zuschendorf**

Die Flurstücke 03/1, 6/1, 7, 27, 29 a, 30 und 32a der Gemarkung Zuschendorf befinden sich im Überschwemmungsgebiet der Seidewitz. Die vorhandene Wohnbebauung wurde durch das Augusthochwasser schwer geschädigt. Die Bebauung des Flurstücks 32a existiert bereits aus selbigem Grund nicht mehr. Durch die LTV wurden Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes durchgeführt. Zwischen Liebstädter Straße und Walter-Schmiedel-Weg wurde das Gewässerbett im Jahr 2006 aufgeweitet. Weiterhin vorgesehen ist die Anlage eines Deiches mit vorgelagerter Überflutungsfläche. Vor diesem Hintergrund erfolgt im Flächennutzungsplan eine Nutzungsänderung mit der Aufhebung der Wohnbau- und Mischgebietsfläche und der ersatzweisen Ausweisung als Sonstige Grünfläche.

### **Änderungsbereich (18) :**

#### **Mischgebietsabrundung Pratzschwitzer Straße, Birkwitz**

Als Abrundung des Mischgebietes westlich der Pratzschwitzer Straße in Birkwitz werden die bisher als Sonstige Grünflächen dargestellten und als solche genutzten Flurstücke 28/5 und 28/6 der Gemarkung Birkwitz als potenzielle Bauflächen ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben als mögliche Nutzung in Mischgebieten (vgl. § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung) wurde bereits planungsrechtlich geprüft und positiv beschieden. Die Abrundung ist im Sinne eines ergänzenden Bebauungspotenzials zu sehen, das so ein Pendant zur Bebauung der gegenüberliegenden Straßen- bzw. Wegseite bildet und somit ein geschlossenes Ortsbild ausprägen kann. Die ergänzende Mischgebietsausweisung umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha.

### **Änderungsbereich (19) :**

#### **Vergrößerung des Sondergebietes am Aktiv Sportzentrum, Pirna**

Die Änderung entfällt, die Darstellung des rechtskräftigen FNP für diesen Bereich bleibt unverändert.

### **Änderungsbereich (20) :**

#### **Nutzungsänderung Altstandort Krankenhaus, Pirna**

Mit Verlagerung bzw. Neubau des Krankenhauses Pirna auf dem ehemaligen Strömungsmaschinengelände an der Struppener Straße im Stadtteil Sonnenstein/ Cunnersdorf bietet der bisherige Krankenhausstandort zwischen Seminar- und Schandauer Straße Potenzial für neue Nutzungen. Ziel der Wiedernutzung des kurzfristig frei werdenden Areals ist eine bedarfsgerechte und nachhaltige Entwicklung der Flächen. Die Nutzflächen vorhandener Gebäude bieten Raum für Verwaltungen, Büronutzungen oder Unternehmen im Dienstleistungsbereich. Parallel zur Umnutzung können andere Gebäude zurückgebaut werden. Des Weiteren bedarf es einer Neugestaltung des Außenbereichs – in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung. Um das mögliche Nutzungsspektrum entsprechend zu erweitern und die Flächen aufgrund ihrer zentralen Lage im Stadtgebiet für innenstadtrelevante Nutzungen zu öffnen, erfolgt eine Änderung der im Flächennutzungsplan i.d.F.v. 20.07.2004 als Fläche für Gemeinbedarf

ausgewiesenen Flächen zum Mischgebiet. Der östliche Randbereich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche an der Schandauer Straße bildet mit der Ausweisung als Wohnbaufläche eine Abrundung bzw. Lückenschließung der vorhandenen Wohnbebauung zwischen den Flurstücken 934 und 935 der Gemarkung Pirna.

### **Änderungsbereich (21) :**

#### **Äußere Pillnitzer Straße, Copitz**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pirna/ Dohma i.d.F.v. 20.07.2004 war die Fläche als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche ausgewiesen. Für diese Nutzung ist die rückwärtig gelegene Fläche ausreichend.

Aufgrund der bereits realisierten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und der Konkretisierung der Entwicklungsabsichten für die verbleibende Brachfläche (Tankstelle) an der Äußeren Pillnitzer Straße erfolgt eine Nutzungsänderung mit einer Ausweisung des gesamten straßenbegleitenden Bereichs zwischen dem Waldcamping Copitz und der Kreuzung Birkwitzer Straße als Mischgebiet.

### **Änderungsbereich (22) :**

#### **Parkhaus Grohmannstraße, Pirna**

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan i.d.F.v. 20.07.2004 dargestellte Parkfläche in der Grohmannstraße wird an den tatsächlichen Umfang der in Form des Parkhauses für Stellflächen in Anspruch genommenen Fläche angepasst. Damit reduziert sich die Parkflächenausweisung. Die übrige Fläche wird nördlich der angrenzenden, durch die Stadtverwaltung Pirna genutzten Gemeinbedarfsfläche und südlich dem Mischgebiet zugeordnet. Die Darstellung entspricht damit der tatsächlichen Nutzung der betreffenden Flächen.

### **Änderungsbereich (23):**

#### **Flächen für Ausgleichsmaßnahmen**

Erfolgt durch bauliche Maßnahmen ein Eingriff in die Schutzgüter von Natur und Landschaft, sind auf geeigneter Fläche und in angemessenem Umfang Maßnahmen zur Kompensation der durch diesen Eingriff verursachten Beeinträchtigungen durchzuführen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Naturhaushalt in seiner Funktion wieder hergestellt und das Landschaftsbild nicht wesentlich negativ verändert wird.

Die möglichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind mit der inhaltlichen Beschreibung einer möglichen Maßnahme aus dem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pirna/ Dohma in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Sie werden auf dieser Ebene keinem konkreten Eingriffstatbestand zugeordnet und sind somit Bestandteil eines „Flächenpools“, aus dem für konkrete, bewertete Eingriffsplanungen geeignete Maßnahmen ausgewählt und im Einvernehmen mit den Flächeneigentümern realisiert werden können. Seit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes im August 2004 wurden einerseits einige der vorgeschlagenen Flächen bereits für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen. Andererseits wurden neue Flächen in die Liste aufgenommen. Vor diesem Hintergrund wird dieser „Ausgleichsflächenpool“ im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung fortgeschrieben. Sofern eine Maßnahme entfallen ist, z.B. Aufforstung, ändert sich damit auch die Widmung der darunter liegenden Fläche (vorher Wald – jetzt Landwirtschaft). Die Liste mit der genauen Kennzeichnung der betreffenden Flächen und Maßnahmen ist dem vorliegenden Bericht als Anlage beigelegt.

### **Änderungsbereich (24):**

#### **„S 177 – Westumgehung Pirnas und Ausbau nördlich Pirna“**

Die Westumgehung Pirna im Zuge der S 177 ist bis einschließlich der Anbindung an die K 8713 in Vorderjessen fertig gestellt. Sie wird deshalb als bestehende Verkehrsfläche dargestellt.

Zur Sicherung der Planung für das Straßenbauvorhaben „Ausbau Staatsstraße S 177 nördlich Pirna“ wurde durch Verordnung des Regierungspräsidiums Dresden vom 22.03.2005 für die Gebiete der Landeshauptstadt Dresden, der Stadt Pirna und der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach ein Planungsgebiet festgelegt. Mit dem geplanten Bau wird die verkehrliche Situation in den Ortslagen verbessert und entsprechend der zukünftigen verkehrlichen Bedeutung dieses Straßenzuges als überregionale Straßenverbindung mit Zubringerfunktion Rechnung getragen. Die genehmigte Vorzugsvariante (Vorplanung) mit der östlichen



Ortsumgebung von Bonnewitz wird für das Pirnaer Stadtgebiet als Vermerk in den Flächennutzungsplan übernommen.

### **Änderungsbereiche (25) + (26) :**

#### **Überschwemmungsgebiet der Elbe; Überschwemmungsgebiet der Wesenitz**

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

Durch die Festlegung von Überschwemmungsgebieten sollen an einem Gewässer die für die schadlose Abführung des Hochwassers notwendigen Abfluss- und Rückhaltegebiete frei gehalten werden. Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 100 Abs.3 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) sind gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Für die Elbe erfolgte die Ausweisung des Überschwemmungsgebietes bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan i.d.F.v. 20.07.2004. Nach einer Überarbeitung und deren öffentlichen Bekanntmachung am 24.01.2005 wird nun eine Aktualisierung der Darstellung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Das Überschwemmungsgebiet der Wesenitz wird nach Bekanntmachung vom 24.01.2005 erstmals nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Für die Überschwemmungsgebiete liegt bei der Unteren Wasserbehörde seit dem 30.11.2006 eine rechtsverbindliche flurstücksgenaue Abgrenzung vor.

### **Änderungsbereich (27) :**

#### **Korrigierte Darstellung FFH-Gebiet 34 E, Aufnahme der Fachvorschläge zu den SPA - Vogelschutzgebieten**

Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 beinhaltet die Flora-Fauna-Habitate (FFH) einschl. der Fledermausquartiere und die Vogelschutzgebiete (SPA=Special Protection Areas). Ziel von

NATURA 2000 ist der Erhalt der biologischen Vielfalt mit Hilfe eines zusammenhängenden ökologischen Netzes von Schutzgebieten in Europa.

Mit der Umsetzung der so genannten FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) wurden durch den Freistaat Sachsen entsprechende Schutzgebiete – so genannte FFH-Gebiete – vorgeschlagen. Die sieben, das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Dohma betreffenden Gebiete wurden bereits im Flächennutzungsplan i.d.F.v. 20.07.2004 nachrichtlich dargestellt. Das FFH-Gebiet 34 E „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ wies bisher eine geringe Abweichung in der Darstellung des Gebietsverlaufs zu den Vorgaben des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie auf und wird dementsprechend im Rahmen des Änderungsverfahrens in seiner südlichen Abgrenzung korrigiert.

Ebenso beabsichtigt der Freistaat, weitere Vogelschutzgebiete (SPA –Gebiete) auszuweisen. Betroffen ist Pirna von folgenden SPA –Fachvorschlägen:

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

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

Beide Gebietskategorien werden zur besseren Lesbarkeit im Beiplan 2 dargestellt.

### **Änderungsbereich (28):**

#### **Straßenführung Glashüttenstraße / Einmündung B 172, Pirna**

Der Verlauf der Glashüttenstraße im Mündungsbereich zur B 172 (Dresdner Straße) war im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als geplante Verkehrsfläche – linienbestimmte Trasse – dargestellt worden. Mit der zwischenzeitlich erfolgten Fertigstellung des Straßenbauvorhabens erfolgt nun eine Aktualisierung der Darstellung dieses Teils der Glashüttenstraße als bestehende Verkehrsfläche mit der Ausweisung als „örtlicher Hauptverkehrszug“. Der Verlauf der Trasse bleibt unverändert.

**Änderungsbereich (29) :****Aktualisierung der Altlastenflächen und Altlastenverdachtsflächen**

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nach der vom Landratsamt Sächsische Schweiz, Abfallamt, geführten Liste (genannt SALKA) sind mit ihren entsprechenden SALKA-Nummern im Flächennutzungsplan gekennzeichnet worden. Diese Liste wird ständig aktualisiert. In das Änderungsverfahren zum FNP wird daher der Stand 09/2006 zu Grunde gelegt. Eine Aktualisierung erfolgte im März 2007. Die Standorte werden im Plan dargestellt und im Anhang 3 tabellarisch aufgeführt.

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

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

Obwohl sich die Kennzeichnungspflicht nur auf diejenigen Flächen beschränkt, für die bauliche Nutzungen vorgesehen sind bzw. intensiv vom Menschen genutzte Freiflächen (Sport- und Spielflächen, Parks, Friedhöfe oder Gartenanlagen), werden aufgrund der Umweltvorsorge alle Flächen im Stadtgebiet gekennzeichnet. Diese „Warnfunktion“ ist auch im Hinblick auf spätere Änderungen des Flächennutzungsplanes zweckmäßig.

Ferner ist eine differenzierte Kennzeichnung in der Form vorgenommen worden, dass in der Signatur zwischen „Altstandorte, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ und „Altstandorte, bei denen die Erheblichkeit noch nicht nachgewiesen ist“, unterschieden worden ist. „Altablagerungsflächen“ sind zusätzlich als Fläche für Aufschüttung – also mit einer Doppelsignatur im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Sanierte Altstandorte, bei denen die Gefährdung am Standort gebunden worden ist, sind zusätzlich mit einem X in der Fläche vermerkt worden.

Die komplette, aktualisierte Liste aller Altablagerungen und Altstandorte ist als Anhang beigefügt. Nähere Informationen zu den Altlasten (verdachts) flächen sind beim Umweltamt zu

erhalten. Auf allen dargestellten Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Falle der Um- oder Neunutzung zusätzliche Untersuchungen zu den Bodenbelastungen vorzunehmen.

### **Änderungsbereich (30):**

#### **Korrigierte Darstellung Naturdenkmal SSZ 047 "Birkwitzer Wiese", Birkwitz**

Das Naturdenkmal SSZ 047 "Birkwitzer Wiese" in Birkwitz gehört zu den nach § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz geschützten Gebieten, die durch Rechtsverordnung oder Einzelanordnung zu schützen und zu erhalten sind. Mit dieser Stromtalwiese ist eine der in Sachsen schon sehr seltenen Pfeifengraswiesen des oberen Elbtales erhalten. Das Naturdenkmal „Birkwitzer Wiese“ besteht aus zwei Teilflächen. Die östliche Fläche wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung in ihrer Lage korrigiert.

### **Änderungsbereich (31):**

#### **Verkleinerung des Baubeschränkungsgebietes BBG -188, Pratzchwitz**

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

#### **Baubeschränkungsgebiete nach § 107 BBergG (nachrichtliche Übernahme)**

In diesem Bereich besteht für Bauvorhaben ein Genehmigungsvorbehalt durch die Bergbehörde, der der langfristigen Sicherung vor Überbauung dient. Innerhalb der Baubeschränkungsgebiete sollen grundsätzlich keine Bauflächen dargestellt werden. Das Baubeschränkungsgebiet „Kies Birkwitz“ erstreckte sich im bisher rechtskräftigen FNP bis an die Bebauung von Pratzchwitz und Birkwitz heran. Mit Verordnung des Sächsischen Oberbergamtes vom 01.07.2005 wurde das Gebiet verkleinert. Die neue Abgrenzung ist im Plan enthalten.

**Erlaubnisfelder (keine Plandarstellung)**

Der Besitz einer bergrechtlichen Erlaubnis berechtigt zum Aufsuchen von Bodenschätzen, d.h. zu Sondierungsbohrungen etc. Die Firma Beak Consultants GmbH besitzt die bergrechtliche Erlaubnis zur Aufsuchung diverser Edelmetalle und Schwermetalle im Feld 1625 „Elbe 2“. Eine gewerbliche Gewinnung wird aber nur innerhalb von bereits in Gewinnung stehenden oder in Abbau gehenden Steine- und Erdenbetrieben erfolgen. Das Erlaubnisfeld ist daher im Plan nicht dargestellt.

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

Der Besitz von Bergwerkseigentum berechtigt zum Aufsuchen und zur Gewinnung der Bodenschätze. Inhaber ist die Kieswerke Borsberg GmbH Co KG. Sie besitzt derzeit 4 Bergwerksfelder im Elbebogen.

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

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

Eine Änderung des Rahmenbetriebsplanes für den Kiesabbau zwischen Copitz, Pratzschwitz und Birkwitz befindet sich derzeit im Verfahren. Im FNP dargestellt ist jedoch noch die „alte“ rechtskräftige Betriebsplanung. Die geänderte Konzeption kann erst, wenn sie Rechtskraft erlangt hat, in einem späteren Änderungsverfahren in den FNP eingearbeitet werden.

**Änderungsbereich (32):****Abrundung der Wohnbebauung Altjessen, Gem. Hinterjessen**

Entlang der Erschließungsstraße „Querweg“ in Jessen soll eine beidseitige straßenbegleitende Bebauung ermöglicht werden. Der bisher rechtskräftige Flächennutzungsplan stellte eine Grünfläche dar. Diese wird an dieser Stelle nicht benötigt, da sie weder in die benachbarte Kleingartenanlage noch in einen ökologischen Verbundkorridor integriert werden kann.



### **Änderungsbereich (33):**

#### **Hochwasserschutzmaßnahmen an Gottleuba und Seidewitz**

Zur Entlastung der Gottleuba und der einmündenden Seidewitz von Spitzenabflüssen ist geplant, einen Flutkanal entlang der ehem. Bahnstrecke zu errichten. Die ehemalige Bahnstrecke wird daher als geplanter Wasserlauf dargestellt. Beabsichtigt ist die Zuordnung eines Rad - und Wanderweges längs des neuen Gewässerbettes. Die Planungen dazu obliegen der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates. Sie befinden sich in einem frühen Planungsstadium.

### **Änderungsbereich (34):**

#### **Vergrößerung des Mischgebietes Radeberger Straße, Gem. Copitz**

Neben dem bereits realisierten Lebensmittelmarkt mit Parkplatz soll ein weiterer Teil der Gartenbaubrache mit einem Getränkemarkt bebaut werden. Aus Gründen der optimierten Ausnutzung der Stellplatzflächen und der Reduzierung des Verkehrsaufkommens ist die derartige Bündelung von Verkaufseinrichtungen zu befürworten. Die Darstellungen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes aus dem Jahr 1994 werden daher wieder aufgegriffen. Die Mischgebietsfläche wird in südlicher Richtung vergrößert.

### **Änderungsbereich (35):**

#### **Wohnbebauung Birkenweg, Gem. Hinterjessen**

Die Änderung entfällt wegen des Überwiegens der naturschutzfachlichen Bedenken im Rahmen der Behördenbeteiligung.

### **Änderungsbereich (36):**

#### **Straßenbauvorhaben B 172 – Ortsumgehung Pirna**

Für die B 172, Ortsumgehung Pirna, wurde die Entwurfsplanung fertig gestellt. Vorhabensträger ist die DEGES. Im Herbst 2009 wird voraussichtlich das Planfeststellungsverfahren eingeleitet. Als Vorzugsvariante wurde eine Trassenführung mit einer hohen Talbrücke und einem Scheiteltunnel am Kohlberg gewählt. Die Trasse wird daher auf Grundlage der Vorzugsvariante,

d. h. ohne Anbindung an die S174, im Plan als Vermerk dargestellt. Gleichzeitig entfällt die nachrichtliche Übernahme des „Planungsgebietes“, d. h. eines Korridors. Durch diese geänderte Darstellung erhöht sich die Aussagekraft des FNP hinsichtlich der Betroffenheit angrenzender Flächennutzungen durch das Straßenbauvorhaben.

### **Änderungsbereich (37):**

#### **Bauflächen Dippoldiswalder Straße, Gem. Pirna**

Im Bereich Dippoldiswalder Straße/ Einmündung Haußnerstraße erfolgt eine Korrektur der Gebietseinstufung. Die vorhandenen drei gewerblichen Unternehmungen und vier Wohnhäuser bilden zusammen ein Mischgebiet längs der Dippoldiswalder Straße. Sie werden künftig als solches dargestellt.

Die durch den letzten Abschnitt des Max-Meutzner-Weges erschlossenen Grundstücke werden der Wohnbaufläche zugeordnet. Somit wird eine abrundende Bebauung mit ausreichendem Abstand zum vorhandenen Gewerbebetrieb ermöglicht.

Innerhalb des städtischen Friedhofes wird keine Wohnbaufläche mehr dargestellt. Damit wird ein zeichnerischer Fehler korrigiert.

### **Änderungsbereich (38):**

#### **Verkleinerung der Bauflächen Birkwitzer Straße, ehem. Fahrzeugelektrik, Gem. Copitz**

Die Gewerbebrache der ehem. Fahrzeugelektrik soll revitalisiert werden. Die Altbebauung reichte bis weit in die Aue der Wesenitz hinein. Sie wird vollständig abgebrochen.

An dieser Stelle ist die Rückgewinnung von Retentionsraum ein im „Hochwasserschutzkonzept rechtseilbischer Fließgewässer – Los Wesenitz“ verankertes Ziel (Abschlussbericht v. 30.09.2004). Deshalb wird nur der nördliche Teil der Fläche einer baulichen Nachnutzung zugeordnet. Im südlichen Grundstücksteil wird die geplante Renaturierung durch die Darstellung einer Grünfläche planerisch klargestellt.

### **Änderungsbereich (39):**

#### **Darstellung des Außenbereichs am Gärtnerweg und Pirnaer Weg Graupa**

Der Bebauungsplan „Gärtnerweg“ erlangte zwischenzeitlich Rechtskraft. Sein Geltungsbereich bildet die Grundlage einer präzisierten Abgrenzung der Wohnbaufläche. Des Weiteren ist eine

landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung der angrenzenden Flächen nicht mehr gegeben. Sie werden daher in Teilflächen für eine Aufforstung vorgesehen.

#### **Änderungsbereich (40)**

**geplante Erweiterung des NSG „Borsberghänge und Friedrichsgrund“ ,  
Neubezeichnung : NSG „Dresdner Elbtalhänge“**

Die Verordnung zur Erweiterung und Umbenennung des NSG ist am 19.01.2007 erlassen worden. Die neue Abgrenzung wird in den FNP aufgenommen.

#### **Änderungsbereich (41)**

**Verkleinerung des Mischgebietes Pratzschwitzer Straße, Copitz**

Der rechtskräftige FNP zeigte bisher südlich der Pratzschwitzer Straße eine Mischgebietsfläche, welche im straßenabgewandten Teil noch unbebaut und dem Außenbereich zuzurechnen ist. An deren Entwicklung besteht kein öffentliches Interesse, vielmehr soll die Aue der Elbe dauerhaft gesichert werden. Die Baufläche wird daher auf den bereits bebauten Teil reduziert. Die übrige Fläche wird als sonstige Grünfläche dargestellt.

#### **Änderungsbereich (42)**

**Bebauungsplan „Heilpädagogische Schule Bonnewitz“**

Der Bebauungsplan ist bereits seit 1999 rechtskräftig und bereits umgesetzt. Die Änderung im FNP betrifft lediglich eine zeichnerische Korrektur der Umgriffe.

#### **Änderungsbereich (43)**

**Bebauungsplan „Kasernenareal Südvorstadt“**

Im Kasernenareal ist auf zahlreichen Gebäuden und Freiflächen Leerstand zu verzeichnen. Planungsziel ist, im Rahmen des Stadtumbaus eine Nach- bzw. Neunutzung der Flächen planerisch vorzubereiten. Insgesamt soll die bauliche Dichte verringert werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 07.11.2006 gefasst.

Beabsichtigt ist, die gewerbliche und Wohnnutzung zu ordnen, neue Grünverbindungen zwischen dem Kohlberg und der Viehleite zu schaffen und ergänzende Anlagen zur Sport- und Freizeitnutzung einzuordnen. Die Änderung im FNP trägt diesen Planungszielen Rechnung.

Umsetzung der Maßgabe 3c des Genehmigungsbescheides vom 20.10.2008:

Ein Teil der Gemeinbedarfsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Sächsische Schweiz“. Eine Bauflächendarstellung würde der Landschaftsschutzverordnung als höherrangiger Rechtsvorschrift widersprechen. Die Teilfläche wird jedoch intensiv genutzt und ist für die Funktion der Gemeinbedarfsfläche unverzichtbar.

Die Teilfläche bleibt daher zunächst von der Genehmigung ausgenommen und wird „ohne Nutzungsausweisung“, also als Weißfläche dargestellt, bis die Stadt Pirna in einem Verfahren zur Ausgliederung aus dem LSG diesen Interessenkonflikt aufgelöst hat.

## **Änderungsbereich (44)**

### **Bebauung Altjessen, Höhe Grundmühle**

**Umsetzung der Auflage 2a des Genehmigungsbescheides vom 20.10.2008:**

Die als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und als Fläche für den Gemeinbedarf (Grundmühle) ausgewiesenen Bereiche südöstlich des Ortsteiles Liebenthal im Tal der Wesenitz werden entsprechend der Auflage 2 a des Genehmigungsbescheides vom 20.10.2008 als Bestand im Außenbereich dargestellt.

Die dargestellten Flächen befinden sich innerhalb eines im Regionalplan der Planungsregion Oberes Elbtal / Osterzgebirge ausgewiesenen Vorranggebietes für Natur und Landschaft und im Landschaftsschutzgebiet „Elbhänge Dresden-Pirna und Schönfelder Hochland“ und tangieren das FFH – Gebiet „Wesenitz unterhalb Buschmühle“ (Listenummer 162).

Die Ausweisung von Bauflächen würde eine Zielverletzung zum Regionalplan darstellen. Es handelt sich hier nach Ansicht der Genehmigungsbehörde auch nicht um einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“, der nach § 64 Abs.8 des Sächsischen Naturschutzgesetzes „automatisch“ nicht Bestandteil eines LSG ist.

### **Änderungsbereich (45)**

#### **Ausnehmung einer Teilfläche von der Genehmigung gemäß Maßgabe 3a und 3b des Genehmigungsbescheides vom 20.10.2008**

Der sich im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet An der Elbe, Teil 1“ erstreckt sich in seinem Geltungsbereich auch auf Flächen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Ausweisung von Bauflächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten widerspricht dem § 100 abs.2 Satz 1 des Sächsischen Wassergesetzes.

Gleichzeitig widerspricht ein Teil der Bauflächenausweisung auch der Satzung der Landschaftsschutzverordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Pirnaer Elbtal“.

Die Flächen unterliegen einer intensiven Nutzung. Entsiegelung und Renaturierung liegen nicht im Interesse der Eigentümer und Nutzer und sind auch städtebaulich nicht notwendig. Die Teilflächen bleiben solange „ohne Nutzungsausweisung“, bis die Stadt Pirna in separaten Verfahren diese Interessenskonflikte einer Lösung zuführen kann.