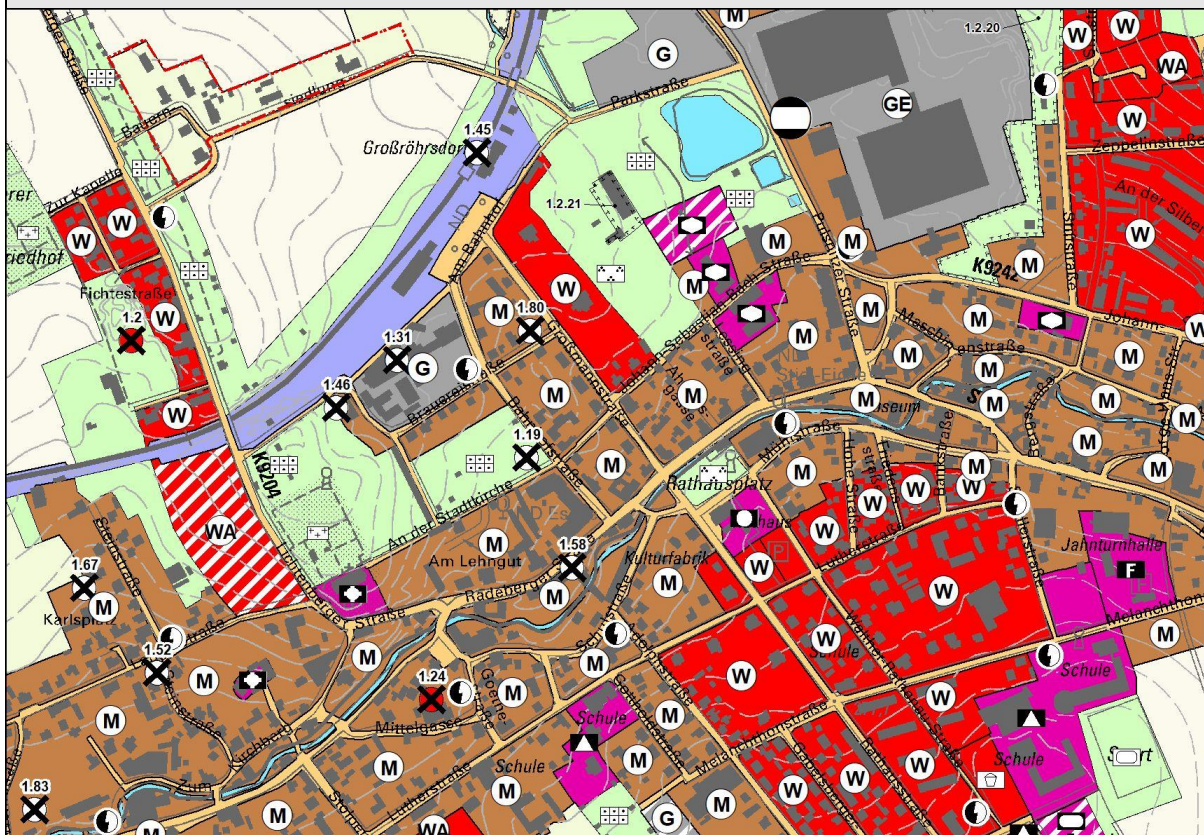


# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT GROSSRÖHRSDORF 3. Änderung

Frühz. Beteiligung

Teil A: Planzeichnung  
Teil B: Begründung  
Teil C: Umweltbericht



# Stadt Großröhrsdorf

## 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf vom 09.06.2022

Am 21.12.2021 beschloss der Stadtrat der Stadt Großröhrsdorf die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Großröhrsdorf.

Der Vorentwurf besteht aus folgenden Unterlagen:

- Planzeichnung in Form eines Tekturplanes (Teil A),
- Begründung zu den Änderungssachverhalten (Teil B).

---

Träger des  
Bauleitplanverfahrens:



Stadt Großröhrsdorf  
Bauamt  
Rathausplatz 1  
01900 Großröhrsdorf

Planverfasser:

**Haß** Landschaftsarchitekten

Schlossstraße 14  
01454 Radeberg

Planstand:

Vorentwurf, Stand 09.06.2022

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Planzeichnung</b>	
<b>B</b>	<b>Begründung</b>	
<b>1</b>	<b>Grundlagen des Bauleitplanverfahrens</b>	<b>1</b>
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP	2
<b>2</b>	<b>Planungsziele / teilräumliche Entwicklung</b>	<b>2</b>
2.1	Übergeordnete Planungen, Konzepte	2
2.2	Bedarfsanalyse Wohnen	3
2.2.1	Bevölkerungsentwicklung	3
2.2.2	Bauflächenpotenziale	6
2.2.3	Bedarf an Wohnbauflächen	10
2.3	Bedarfsanalyse Gewerbe	12
2.3.1	Gewerbebestand und -entwicklung	12
2.3.2	Bauflächenpotenziale	14
2.3.3	Bedarf an gewerblichen Bauflächen	15
<b>3</b>	<b>Erläuterung der Änderungssachverhalte und Entwicklungsziele</b>	<b>16</b>
3.1	Korrekturen / Bestandsberichtigungen / nachrichtliche Übernahmen	16
3.1.1	Ohorner Weg, Großröhrsdorf	16
3.1.2	Adolphstraße 44, Großröhrsdorf	17
3.1.3	Adolphstraße 62, Großröhrsdorf	18
3.1.4	Johann-Sebastian-Bach-Straße, Großröhrsdorf	19
3.1.5	Röderweg, Bretinig	19
3.2	Neuausweisung von Gemeinbedarfsflächen	20
3.2.1	Festplatz, Großröhrsdorf	20
3.2.2	Jugendclub, Kleinröhrsdorf	21
3.3	Neuausweisung von Wohnbauflächen	23
3.3.1	Alte Straße, Großröhrsdorf	23
3.3.2	Lichtenberger Straße, Großröhrsdorf	24
3.3.3	Ringstraße, Bretinig	24
3.3.4	Kirchstraße, Bretinig	25
3.4	Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen	26
3.4.1	Melanchthonstraße, Großröhrsdorf	26
3.4.2	Erweiterung GE Nord, Großröhrsdorf	27
<b>4</b>	<b>Flächenübersicht für den Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP</b>	<b>28</b>
<b>Anhang 1:</b>	<b>Quellen</b>	<b>31</b>
<b>C</b>	<b>Umweltbericht</b>	

---

## Tabellenverzeichnis

### **B Begründung**

Tab. 1:	Entwicklung der Einwohnerzahl im Vergleich .....	3
Tab. 2:	Bevölkerungsbewegung in der Stadt Großröhrsdorf .....	4
Tab. 3:	Baugenehmigungen neue Gebäude einschließlich Wohnheime, Wohnungen, Stadt Großröhrsdorf (STLA 2022- Gemeindestatistik) .....	5
Tab. 4:	Übersicht zu Bauflächenausweisungen 2. Änderung FNP (2018) .....	6
Tab. 5:	Übersicht der Brachflächen und Leerstände .....	7
Tab. 6:	Übersicht der Baulücken, Abrundungsflächen, Nachverdichtungspotenziale .....	8
Tab. 7:	Übersicht über die Bebauungspläne und Planungen nach § 34 BauGB für Wohnbebauung (Stadtbauamt Großröhrsdorf 2022, ergänzt) .....	9
Tab. 8:	Übersicht Wohnbaupotenziale .....	10
Tab. 9:	Wohnfläche je Einwohner (STLA 2022- Gemeindestatistik).....	11
Tab. 10:	Herleitung des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs .....	11
Tab. 11:	Herleitung des Bedarfs an Wohnbauland .....	12
Tab. 12:	Anfragen bezüglich Gewerbebauflächen 2021-2022.....	12
Tab. 13:	Aktivierte Gewerbebau- und Industrieflächen 1997-2022 .....	13
Tab. 14:	Übersicht über die Auslastung von Gewerbe- u. Industriegebiete in B-Plänen (STADTBUAAMT GROßRÖHRSDORF 2022, ergänzt) .....	14
Tab. 15:	Übersicht über Brachflächen und Leerstände für Gewerbenutzung (Stadtbauamt Großröhrsdorf 2022, ergänzt) .....	15
Tab. 16:	Übersicht Potenziale für gewerbliche Bauflächen .....	15
Tab. 17:	Flächenübersicht.....	28

---



## A) Planzeichnung

Maßstab: 1:5.000, Zeichenerklärung am Ende

### Korrekturen (Baugenehmigung vorhanden, Bestandsbebauung)

Abbildung 1: Ohorner Weg, Großröhrsdorf

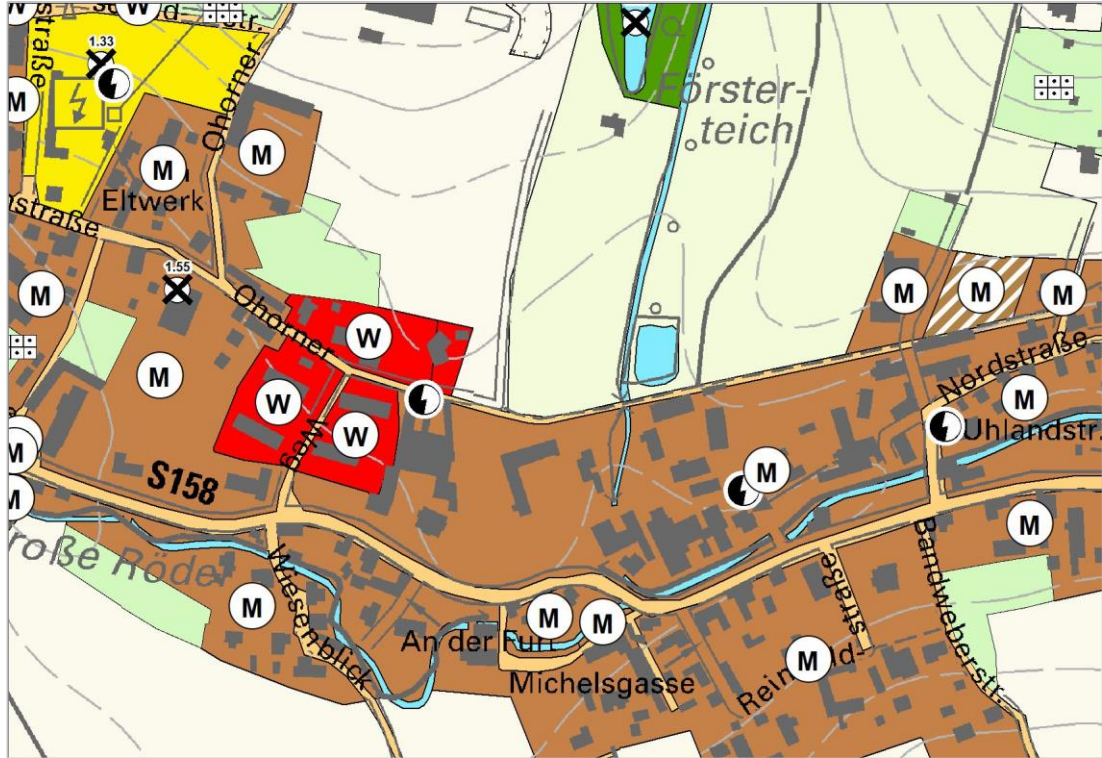


Abbildung 2: Adolphstraße 44, Großröhrsdorf

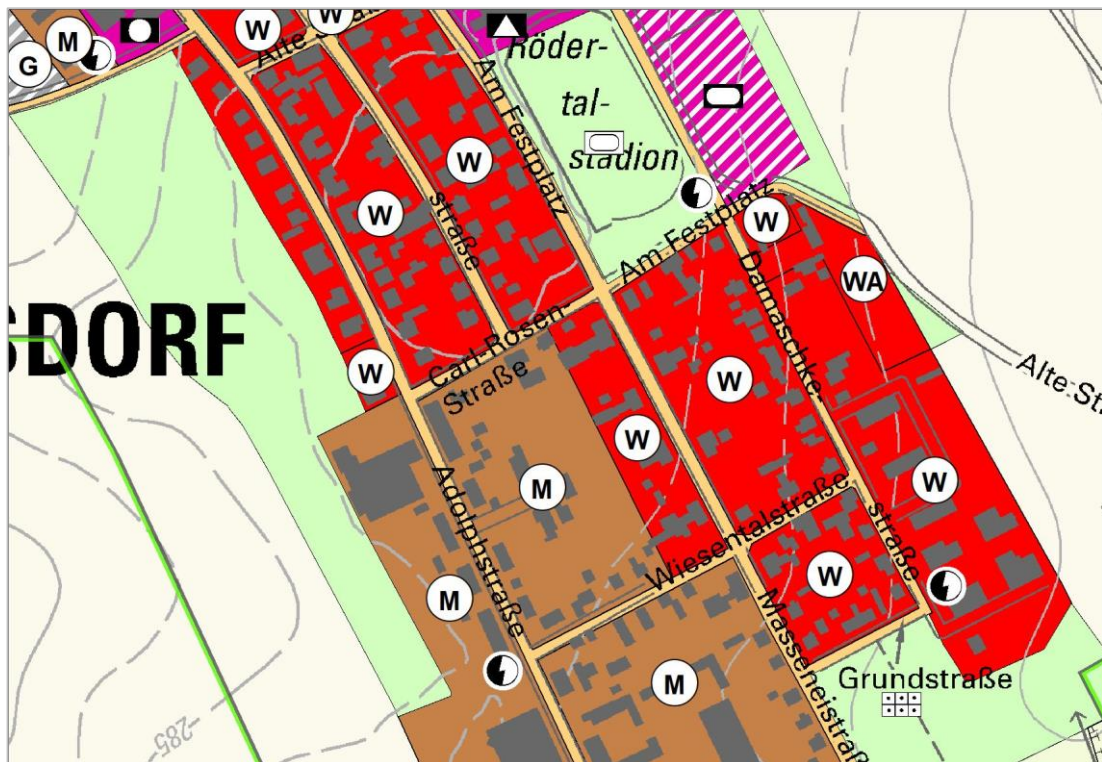




Abbildung 3: Adolphstraße 62 und Masseneistraße, Großröhrsdorf

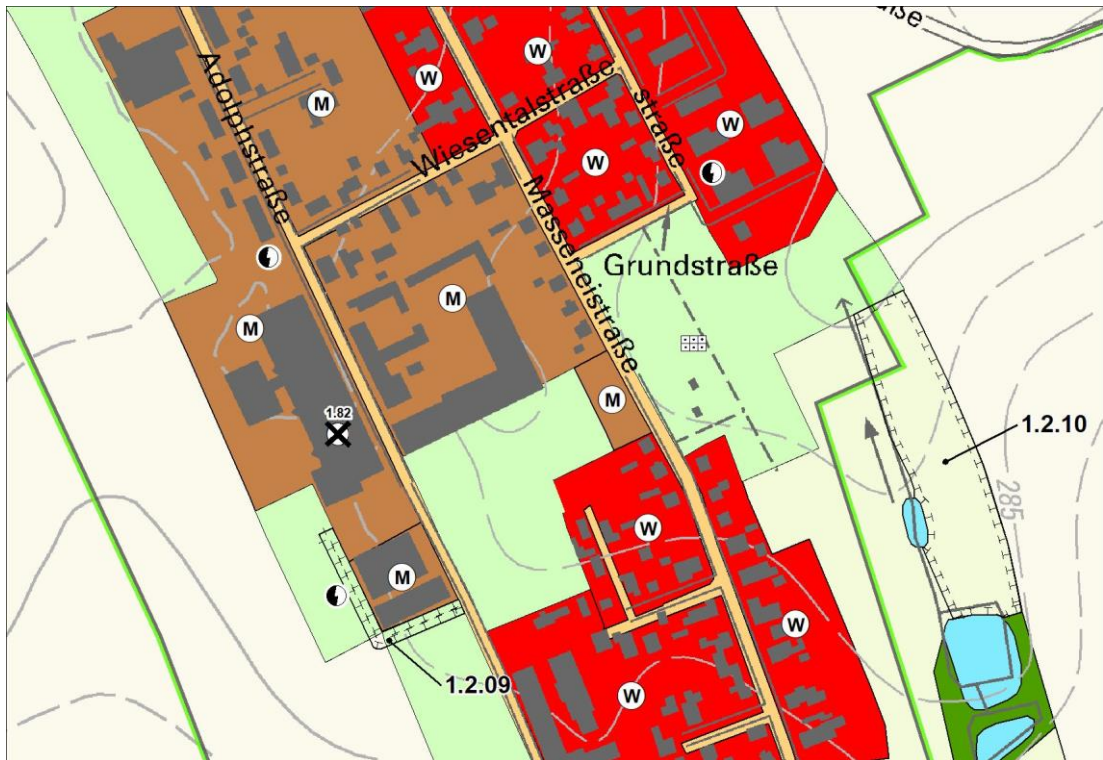


Abbildung 4: Johann-Sebastian-Bach-Straße, Großröhrsdorf

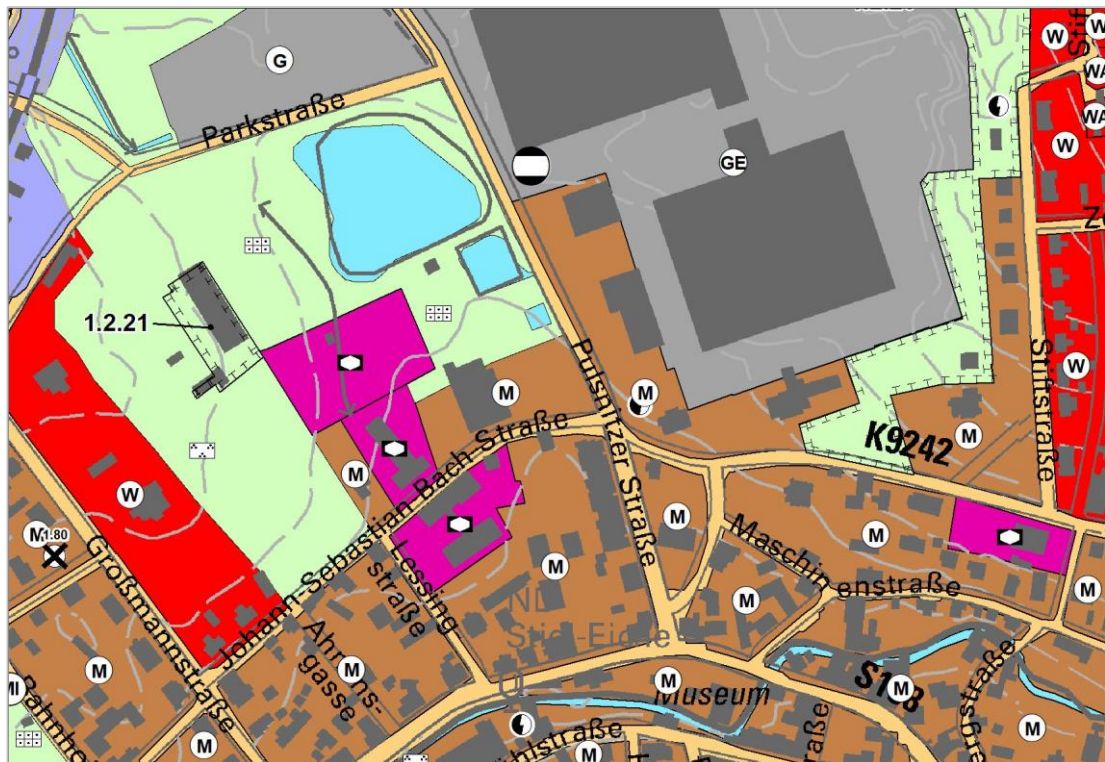




Abbildung 5: Röderweg, Bretnig

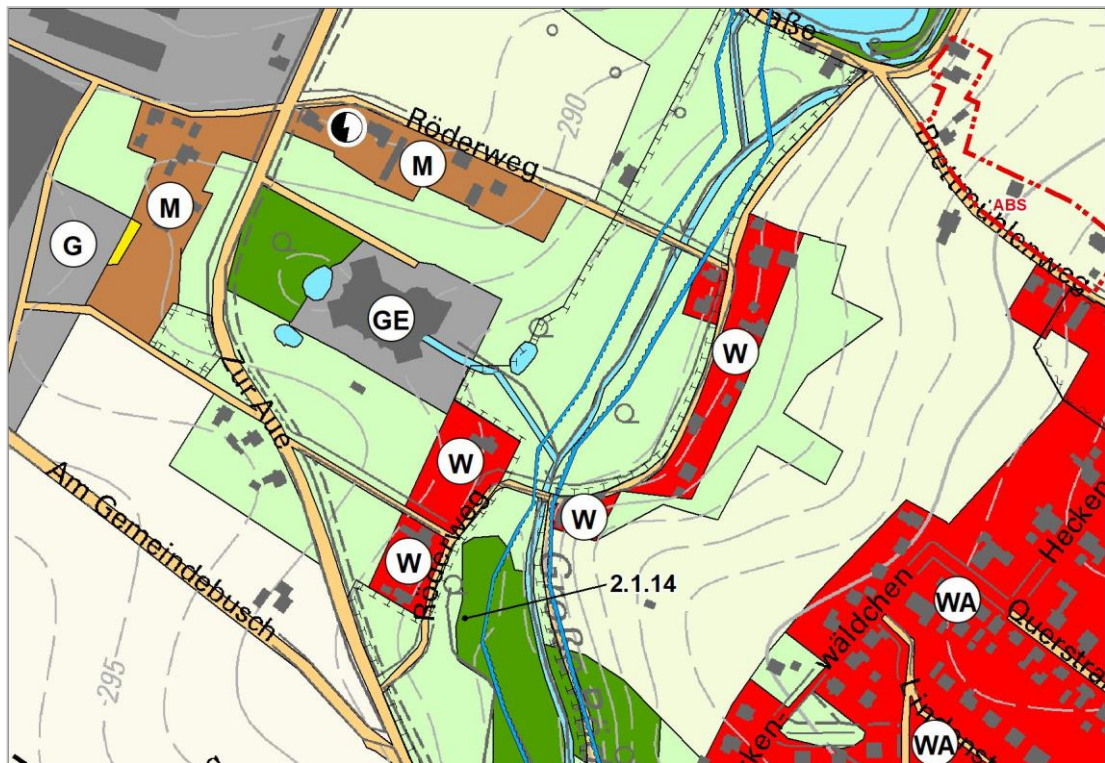
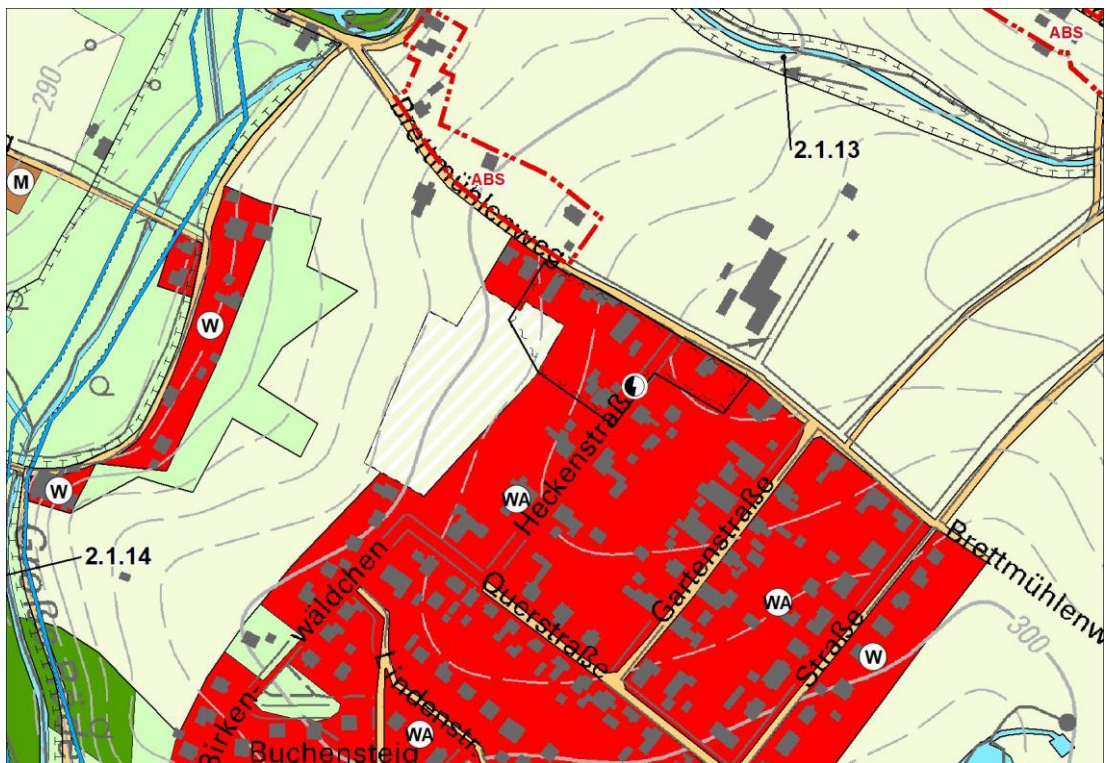


Abbildung 6: Teilaufhebung B-Plan "Siedlung Westteil", Bretnig





### Neuausweisungen

Abbildung 7: Festplatz, Großröhrsdorf

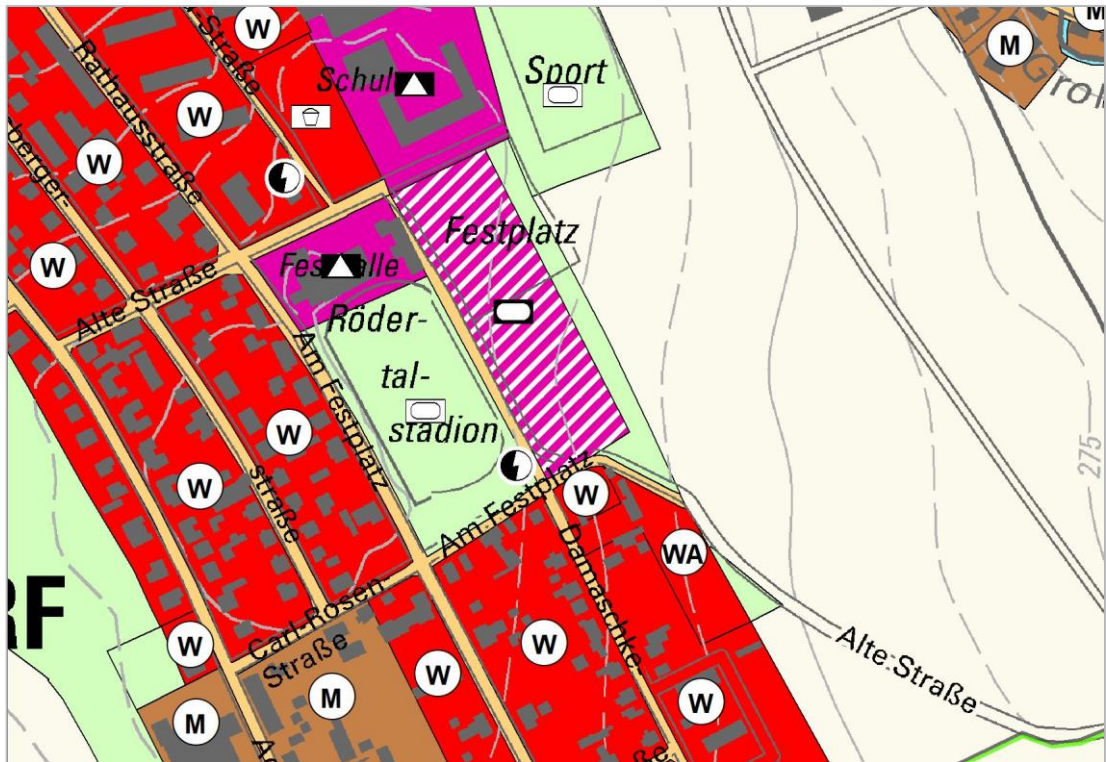


Abbildung 8: Jugendclub, Großröhrsdorf

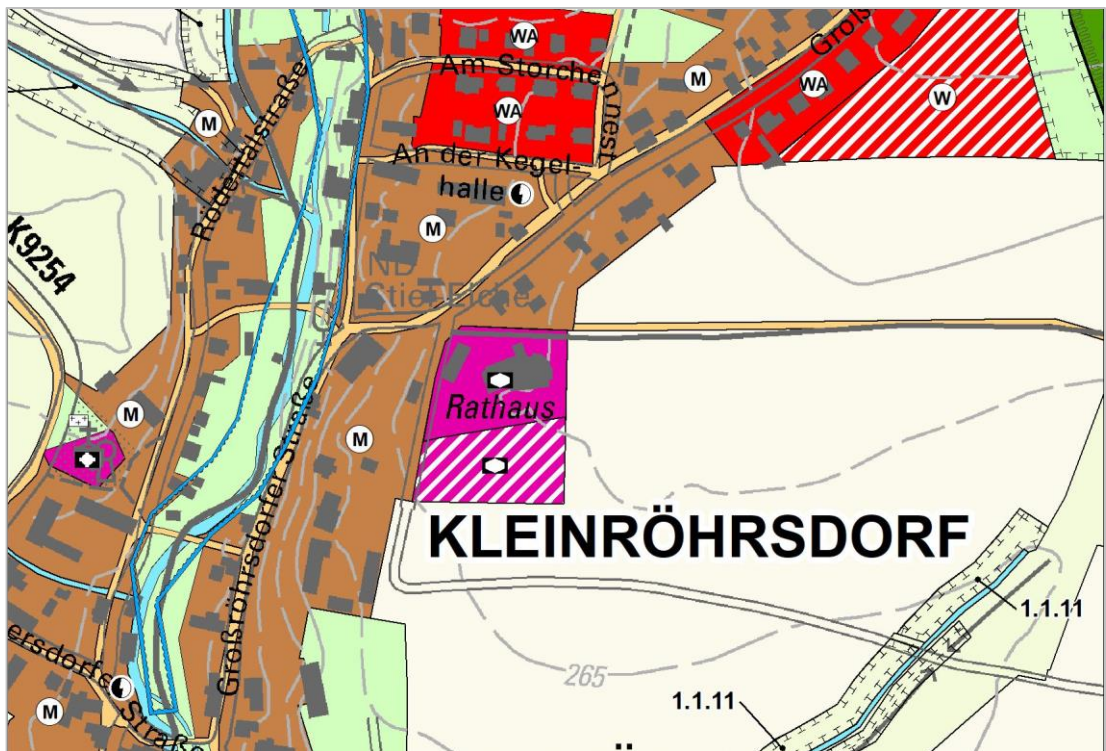




Abbildung 9: Alte Straße, Großröhrsdorf

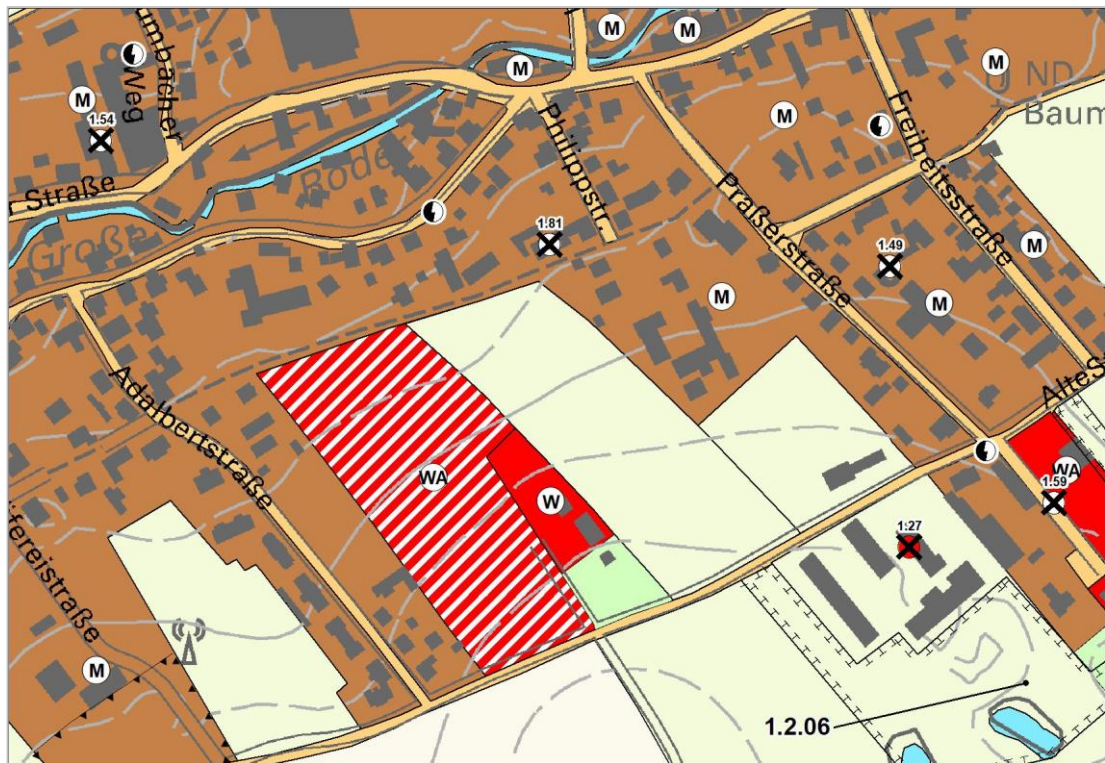


Abbildung 10: Lichtenberger Straße und Steinstraße, Großröhrsdorf

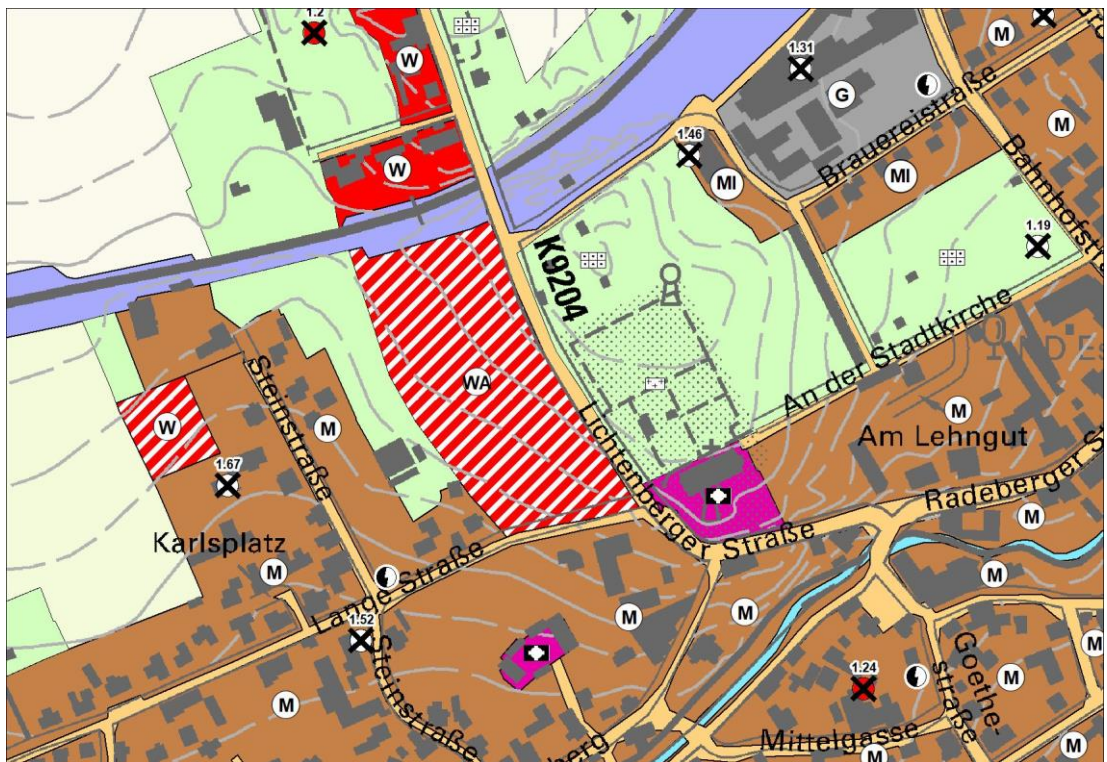




Abbildung 11: Ringstraße, Bretnig

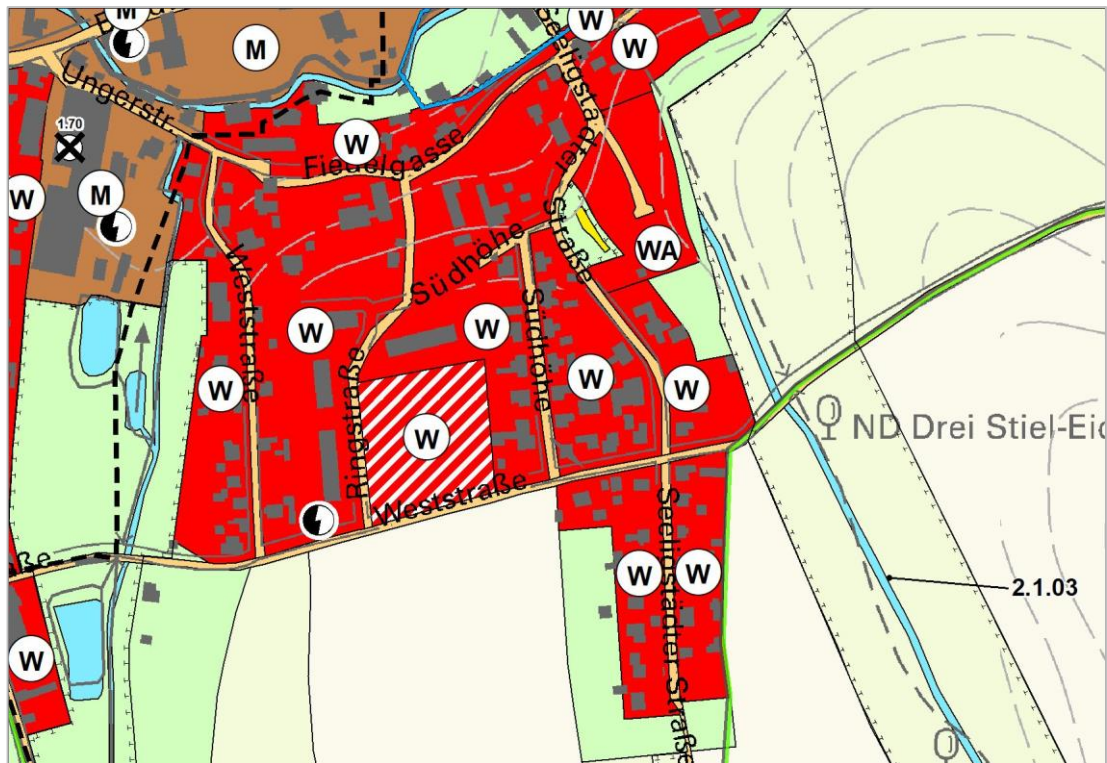


Abbildung 12: Kirchstraße, Bretnig

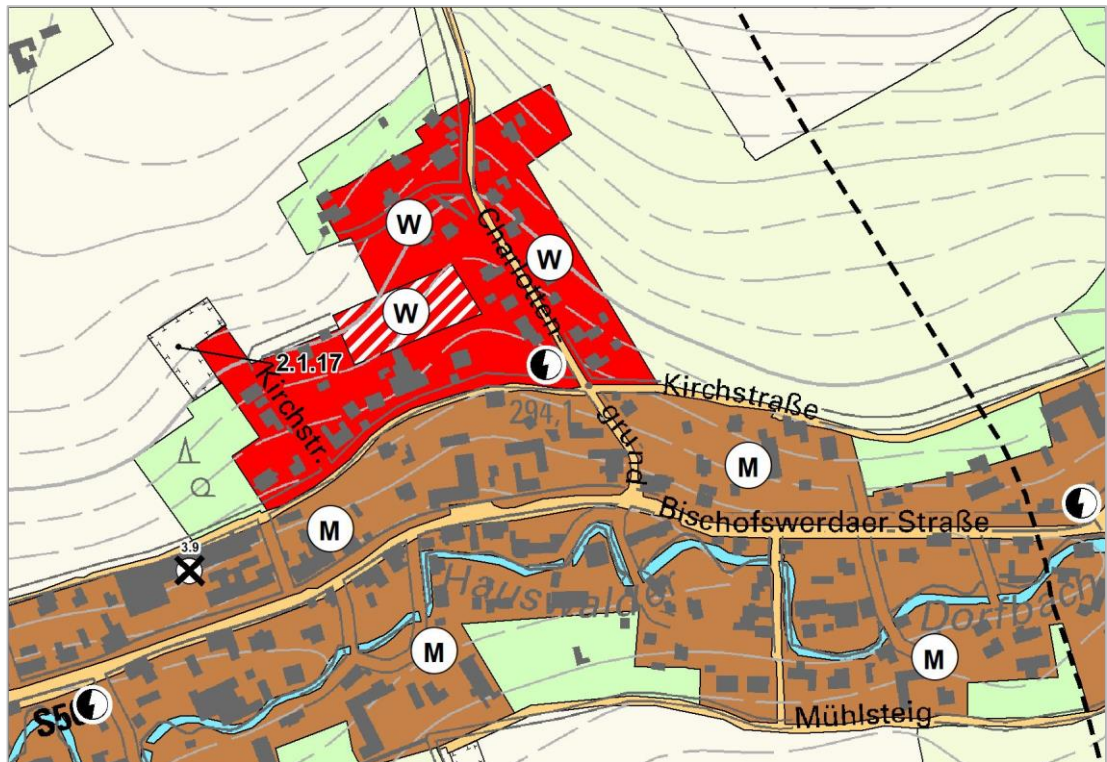




Abbildung 13: Kronenbergstraße, Hauswalde

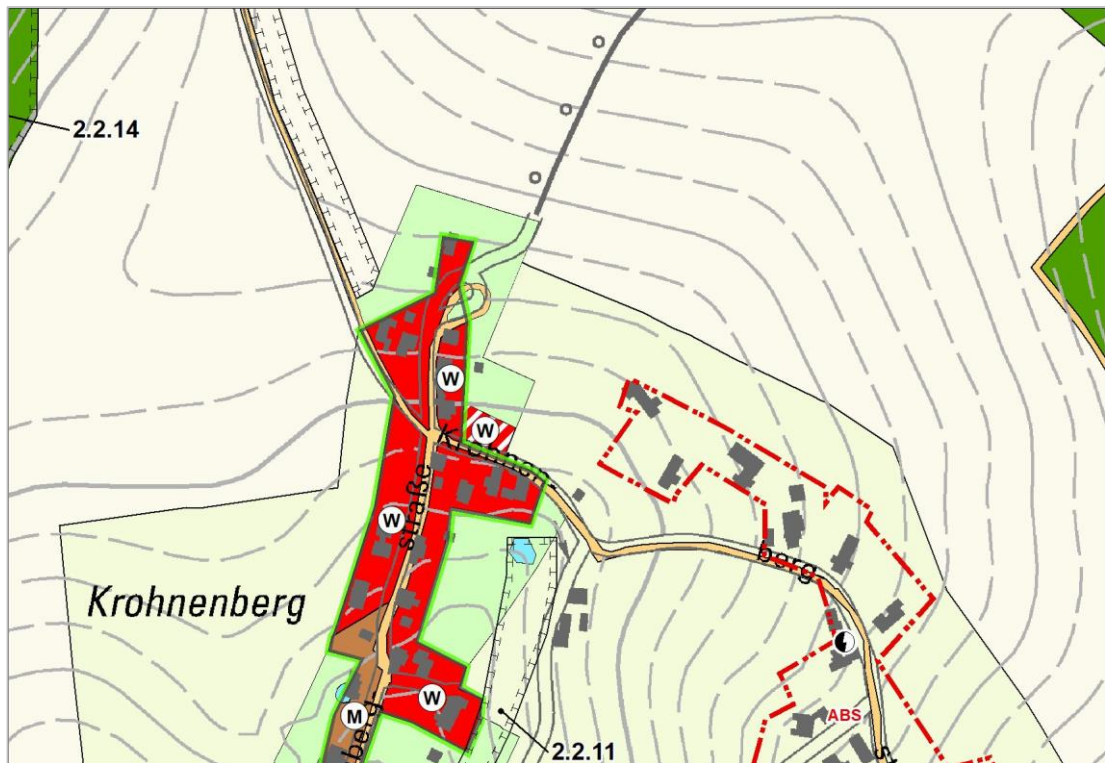


Abbildung 14: Melanchthonstraße, Großröhrsdorf

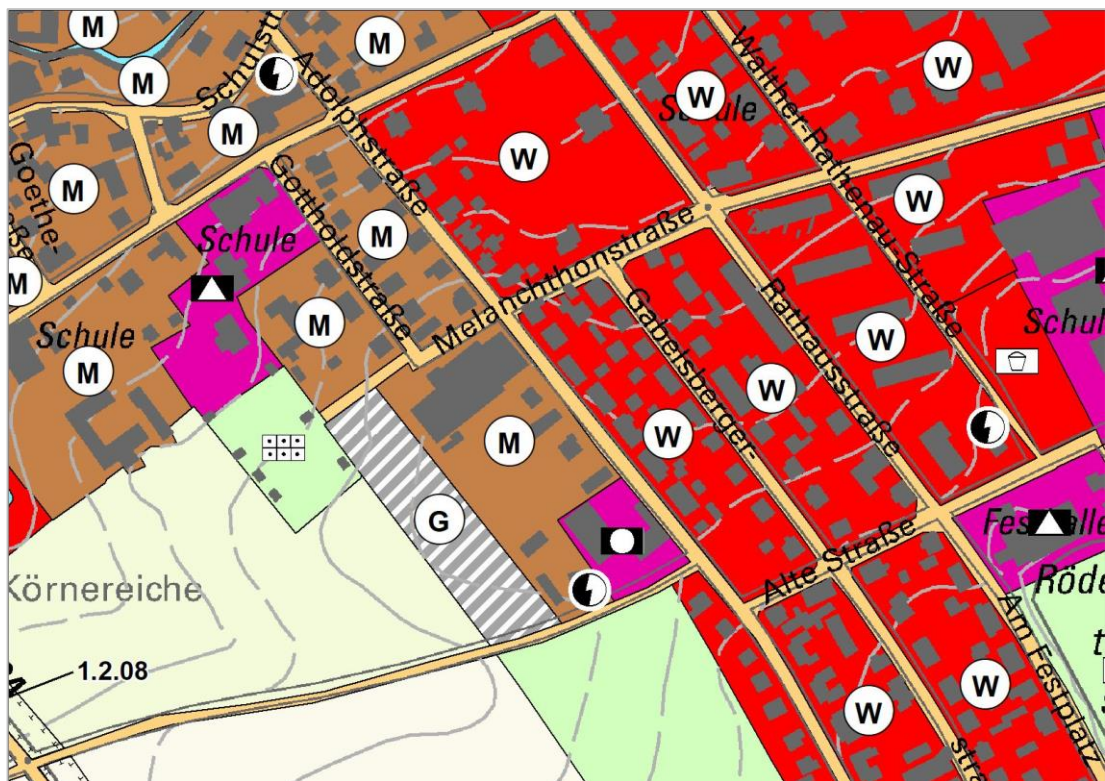


Abbildung 15: Erweiterung GE Nord, Großröhrsdorf (M 1:10.000)





# Zeichenerklärung (Auszug aus dem Gesamtplan)

## Darstellungen

### Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Bestand	Planung	
		Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
		Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
		Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
		Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
		Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
		sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) <i>Windkraftanlage, großflächiger Einzelhandel</i>

### Einrichtungen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

		Flächen für den Gemeinbedarf
		öffentliche Verwaltung
		Schule
		sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen
		Kirche
		soziale Einrichtung

### Flächen für Verkehr

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

	Autobahn
	Straßen
	Bahnanlagen
	Parkplatz

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
	Elektrizitätsversorgung
	Gasversorgung

### Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

	Grünflächen
	Parkanlage
	Dauerkleingärten / Grabeland
	Sportplatz
	Spielplatz

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

	Wasserflächen
--	---------------

### Flächen für Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

	Landwirtschaft
	Landwirtschaft mit besonderer ökologischer Zielsetzung
	Wald / Aufforstungsfläche

### Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und 10 und Abs. 4 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Nummerierung gemäß Erläuterungsbericht)
	Umgrenzung der Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

### Kennzeichnungen

	Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist (Altbergbau) (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 und 10 und Abs. 4 BauGB, § 7 Abs. 1 SächsHohrVO)
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

### Nachrichtliche Übernahmen

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes hier: Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzgebiet)
	Überschwemmungsgebiet nach § 100 SächsWG

### Sonstige Nutzungsregelungen

	Ablagerungen und Altstandorte gemäß Sächs. Altlastenkataster (Nummerierung gemäß Anhang A1 des Erläuterungsberichtes)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone nach Bundesfernstraßen entlang der Autobahn
	Umgrenzung der Flächen, deren bauliche Entwicklung über Außenbereichssatzung zu regeln ist (§ 35 Abs. 6 BauGB)

### Sonstige Planzeichen

	Gemarkungsgrenze
--	------------------

Maßstab 1 : 5.000 (Auszug aus dem Gesamtplan 1 : 10.000)

1 cm 50 m

## **B) Begründung**

### **1 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens**

Im Rahmen der Planungshoheit der Städte und Gemeinden ist den Städten und Gemeinden gem. Art. 28 Abs. 2 GG das Recht eingeräumt worden, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dies wird durch Art. 82 der Sächsischen Verfassung unterstrichen. Als Instrument der Bauleitplanung stehen dazu der Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zur Verfügung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat gemäß § 1 Abs. 1 BauGB die Aufgabe, als vorbereitender Bauleitplan die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Er stellt somit einen längerfristigen Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar. Ausgangssituation für die angestrebte Planänderung bildet der genehmigte FNP der Verwaltungsgemeinschaft Großröhrsdorf / Brettnig-Hauswalde vom 28.06.2006 mit seinen genehmigten Änderungen.

Der Stadtrat der Stadt Großröhrsdorf hat am 21.12.2021 beschlossen, die 3. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) einzuleiten (Beschluss: StR 164-25.21).

#### **1.1 Planungserfordernis**

Aufgrund der weiterhin bestehenden hohen Nachfragen an Wohneigentum im Umland der Großstädte zu suchen, einhergehend mit den steigenden Mieten und Flächenmangel in den Städten, ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnbauland in ruhiger landschaftlicher Umgebung, weiter anhalten. Großröhrsdorf profitiert zudem von der Lage nahe der Bundesautobahn 4 und damit der schnellen Erreichbarkeit zentraler Orte. Die in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (genehmigt 2018) neu ausgewiesenen Wohnbauflächen Bismarkstraße, Alte Straße und Brauereistraße sind zwischenzeitlich bereits bebaut und bewohnt (1,84 ha).

Die Verfügbarkeit von bebaubaren Innenbereichsflächen ist durch Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung, aufwendige Sanierungsmaßnahmen bei leerstehenden Gebäuden, zu große nicht marktgängige Gebäude (Nachfrage nach Einfamilienhäusern) und andere Faktoren eingeschränkt. Hinzu kommt, dass viele Bauflächen, welche vor Jahren unbebaut waren, zwischenzeitlich mit Gebäuden bebaut wurden und damit die Anzahl der zur Verfügung stehenden freien Bauflächen gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan geschrumpft sind, was das Erfordernis der Änderung des FNP unterstreicht.

Es werden weiterhin Baugesuche und Anfragen von Bauwilligen an die Stadt Großröhrsdorf gerichtet. Da die Stadt weiterhin auch im Rahmen von angemessenen Neuausweisungen ihre Möglichkeiten für eine erfolgreiche Eigenentwicklung nutzen muss, werden nach Begutachtung des Stadtgebietes, der kommunalen Grundstücke, Auswertung der Interessentenanfragen und Beratungen des Stadtrates Wohnbauflächen an verschiedenen Stellen ausgewiesen, um den Bedarf zu decken. In die 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden zudem die Ergänzungen und Änderungen der letzten Jahre eingearbeitet.

Neben der Wohnbebauung suchen auch Unternehmen in Großröhrsdorf geeignete Gewerbeflächen. Schwerpunktmäßig handelt es sich dabei vor allem um Erweiterungsanfragen bestehender Unternehmen. Um eine Abwanderung von Bestandsunternehmen zu verhindern, ist es daher erforderlich, neue Gewerbezellen bereitstellen zu können.



## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP**

Die Änderungen des FNP erfolgen im Rahmen einer Tekturplanung nur für diejenigen Sachverhalte, für die geplante Zielaussagen und Festsetzungen relevant sind. Der Geltungsbereich umfasst Flurstücke sowie Teile von Flurstücken in den Gemarkungen Großröhrsdorf und Bretinig. Die betroffenen Flurstücke sind nachfolgend unter den jeweiligen Änderungstatbeständen aufgeführt. Darüber hinaus werden alle benachbarten Bauflächen und Baugebiete, für die eine Änderung der Art der Nutzung oder eine Änderung des Flächenzuschnittes erforderlich wird, vollständig in den Änderungsplan einbezogen. Ferner werden Berichtigungen im Flächennutzungsplan vorgenommen, wo Flächen aufgrund der tatsächlichen Situation anders genutzt werden.

## **2 Planungsziele / teilräumliche Entwicklung**

### **2.1 Übergeordnete Planungen, Konzepte**

Es wurde im Landesentwicklungsplan unter den Zielen LEP G 1.2.1 und G 1.2.2 die Entwicklung des ländlichen Raumes verankert. Zu den Strategien des ländlichen Raums bezüglich der Stadt-/Dorfentwicklung gehört neben dem Umbau ebenso Stabilisierung und Wachstum. Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum, zu denen die Stadt Großröhrsdorf mit ihren Ortsteilen gehört, sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen. Der ländliche Raum mit seinen Teilräumen ist als eigenständiger Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum mit seinen gewachsenen Strukturen langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Potenziale liegen ferner in der Ansiedlung und Bestandspflege von Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen, einschließlich touristischer Infrastruktur, sowie in der Nutzung als Freizeit- und Erholungsraum für die in den Verdichtungsräumen lebende Bevölkerung. (LEP G 1.2.2-1.2.4)

Entsprechend Ziel 1.3.8 des Landesentwicklungsplanes Sachsen (LEP) ist in der Stadt Großröhrsdorf aufgrund ihrer Funktion als Grundzentrum eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit gemäß ihrer zentralörtlichen Einstufung nur in Bezug auf die grundzentrale Versorgungsfunktion zulässig. Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen (Ziel 2.2.1.3 LEP).

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

Für den Flächennutzungsplan hat die Zielstellung der Landesplanung zur Konsequenz, dass zur Verhinderung der Flächenneuanspruchnahme der Innenentwicklung, wo immer möglich, der Vorrang zu geben ist. Wohnbauflächenausweisungen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sind damit im Regelfall unzulässig. Im Ausnahmefall, wenn also keine Innenflächen zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zur Verfügung stehen, ist die Zielabweichung durch Inanspruchnahme von Außenflächen detailliert zu begründen und nachzuweisen.

Die Stadt Großröhrsdorf ist im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien der Raumkategorie "ländlicher Raum" zugeordnet. Die Stadt Großröhrsdorf stellt dabei ein Grundzentrum entlang der regionalen Verbindungsachse Dresden-Bautzen dar (RPV 2010).

In der derzeit in Bearbeitung befindlichen zweiten Fortschreibung des Regionalplanes soll die Stadt Großröhrsdorf auf Grund der erfüllten Kriterien als Grundzentrum sowie als Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion "Bildung" festgelegt werden (RPV 2019). Gemäß dem Grundsatz G 1.4.2 des Landesentwicklungsplanes kann eine Gemeinde mit besonderer Funktion zur Sicherung oder der Entwicklung der besonderen Gemeindefunktion über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus Siedlungsflächen gem. Ziel 2.2.1.6 des LEP ausweisen und zur Bebauung bereitstellen.

Als wesentliche Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung jeder Gemeinde sollen gemäß Ziel LEP G 2.3.1.2. "In den Gemeinden [...] bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden." Die Gemeinden sollen der Nachfrage entsprechend marktfähige gewerbliche Bauflächen vorhalten.

Für die Stadt Großröhrsdorf wurde in den Jahren 2008 und 2009 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK) erarbeitet, welches sich ebenfalls in der Überarbeitung befindet.

## 2.2 Bedarfsanalyse Wohnen

Ausgehend von der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung bedarf es zur Begründung der Planungsaussagen des FNP einer gezielten Bedarfsermittlung über eventuell benötigte zusätzliche Siedlungsflächen.

Der Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche ergibt sich aus der Einwohnerentwicklung, der perspektivischen Wohnraumentwicklung sowie dem vorhandenen Bauland- und Wohnungspotenzial in Großröhrsdorf.

### 2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die folgenden Daten sind dem Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, Stand: 10.11.2021/17.05.2022 sowie der 6. und 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen entnommen.

Tab. 1: Entwicklung der Einwohnerzahl im Vergleich

Jahr	Stadt Großröhrsdorf	7. Reg. Bevölkerungs- vorausberechnung		6. Reg. Bevölkerungs- vorausberechnung	
		Variante 1	Variante 2	Variante 1	Variante 2
31.12.2015	9.545				
31.12.2016	9.537	-	-	-	-
31.12.2017	9.509	-	-	-	-
31.12.2018	9.510	-	-	-	-
31.12.2019	9.615	9.490	9.480	-	-
31.12.2020	9.659 (+1,19 %)	9.460	9.450	-	-
2025	9.695	9.340	9.300	-	-
2030	9.720	9.170	9.080	9.850	9.400
2035	9.740	9.010	8.840	-	-
% von 2020 zu 2035 (2030)	bei +0,8 %	-4,76 %	-6,75 %	(+3,2%)	(-1,5 %)

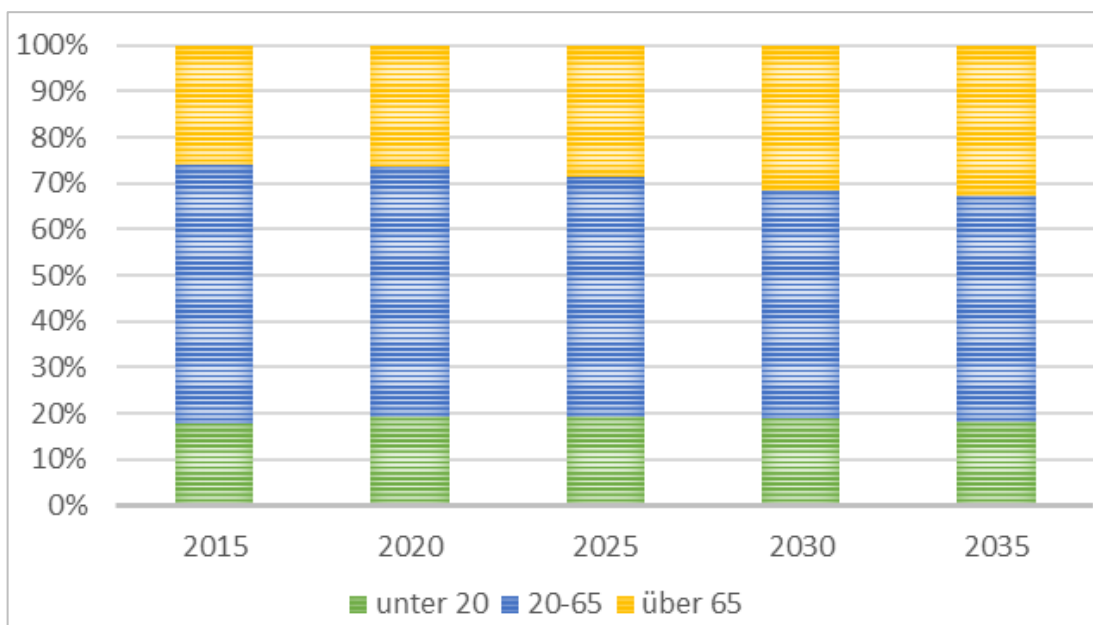
Ende des Jahres 2020 lebten in der Stadt Großröhrsdorf 9.659 Personen. Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert für die Stadt Großröhrsdorf je nach



Prognosevariante einen Bevölkerungsrückgang von 2020 um -4,76 % bzw. -6,75 % im Jahr 2035. Dabei ist zu beachten, dass bereits die angenommenen Eingangswerte z. B. für 2020 um ca. 200 Personen negativer prognostiziert wurden, als es sich zu diesem Zeitpunkt 2020 in der Stadt darstellt.

Für die zurückliegenden Jahre liegen die Daten zum Alter der Einwohner gemeindebezogen vor. Für die Abschätzung des Bedarfs an Bauflächen ist insbesondere die mittleren Altersstufen von 20-65 Jahren relevant. Zudem darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die steigende Lebenserwartung und Fitness im Alter zu einer steigenden Anzahl an alleinstehender Seniorenhaushalte mit großer Wohnfläche führt. Wie die folgende Grafik zeigt, wird der Anteil der Bevölkerungsgruppe zwischen 20-65 Jahren leicht sinken, während der Anteil der über 65-Jährigen leicht steigt. Der Anteil der unter 20-Jährigen bleibt in etwa gleich.

Abb. 1: Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Großröhrsdorf



Bei Betrachtung der Bevölkerungsbewegung wird die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten und Sterbefällen) sowie das Wanderungsverhalten (Zu- und Fortzügen) bezogen auf das Gemeindegebiet herangezogen. Seit 2015 konnte ein deutlicher Zuzug verzeichnet werden, während die Anzahl der Geburten annähernd gleich blieb, aber deutlich mehr Menschen verstarben als geboren wurden.

Tab. 2: Bevölkerungsbewegung in der Stadt Großröhrsdorf

Gesamtsaldo Bevölkerungsentwicklung in Großröhrsdorf							
Jahr	Natürliche Bevölkerungsentwicklung			Wanderungsbewegung			Saldogesamt
	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	
2015	83	146	-63	571	531	40	-23
2016	72	132	-60	490	215	56	-4
2017	87	140	-53	414	386	28	-25
2018	67	164	-97	465	365	100	3
2019	78	157	-79	546	354	192	113
2020	82	191	-109	511	356	155	46

Seit den letzten drei Jahren steigt die Bevölkerungszahl aufgrund des positiven Wanderungssaldos. Das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen hingegen bleibt negativ.

Das Stadtgebiet Großröhrsdorf liegt gemäß LEP und Regionalplan auf den Entwicklungsachsen Dresden-Radeberg-Bautzen und Dresden-Bautzen. Sie stellen somit in der Wachstumsregion Dresden den ländlichen Rahmen von Dresden dar, was eine erhöhte Nachfrage an Wohnbauflächen verstärkt. Viele Arbeitskräfte pendeln täglich mit der S-Bahn und dem PKW in die Landeshauptstadt, haben jedoch ihren Wohnsitz in den ländlichen Gemeinden. Der Anstieg der Baugenehmigungen neue Gebäude der letzten 5 Jahre bildet ebenfalls den Bauwillen der Bevölkerung ab.

Tab. 3: Baugenehmigungen neue Gebäude einschließlich Wohnheime, Wohnungen, Stadt Großröhrsdorf (StLA 2022- Gemeindestatistik)

Jahr	Gebäude (Anzahl)	Wohnungen (Anzahl)
2015	11	11
2016	14	25
2017	26	28
2018	25	27
2019	23	41
2020	9	12

### Tendenzen

Die Vorausberechnung des Bundesamtes der 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (STBA 2019) geht von einem ausgeglichenen Wanderungssaldo zwischen Sachsen und dem Bundesgebiet ab 2035 - 2040 aus. Bis dahin ist von einem leichten Bevölkerungszugewinn für Sachsen aus dem Bundesgebiet zu rechnen. Die Binnenwanderung zeigt derzeit vergleichsweise stabile Muster bei der Wanderungsverflechtung der Gemeinden untereinander. Sie ist charakterisiert durch Zuzüge von jüngerer Bevölkerung in die Zentren auf geringem Niveau, Suburbanisierung von jungen Familien und Alterswanderung zu Standorten der entsprechenden Infrastruktur.

Im Hinblick auf die Geburtenhäufigkeit ist von einem Wert von 1,60 bis 1,67 Kinder pro Frau im Jahr 2029 auszugehen. Des Weiteren ist die in der nahen Vergangenheit bereits beobachtete, leichte Verschiebung der Geburtenhäufigkeit in höhere Altersjahre zu berücksichtigen. Trotz steigender Geburtenrate wird die Zahl der Geburten bis 2035 voraussichtlich zurückgehen bzw. stagnieren. Ursache hierfür ist auch die rückläufige Anzahl potenzieller Mütter.

Im Gegenzug dazu nimmt die Lebenserwartung weiter zu. Trotz steigender Lebenserwartung ist mit einer Zunahme der Sterbefälle im Jahr 2035 zu rechnen. Dies ist eine unmittelbare Folge des Alterungsprozesses der Bevölkerung. Stärker besetzte Jahrgänge rücken in höhere Altersjahre vor und sind somit höheren Mortalitätsrisiken ausgesetzt. Damit übersteigt die Zahl der Gestorbenen immer mehr die Zahl der Geborenen.

### Fazit

Als Gesamtfazit steht der prognostizierten rückläufigen Bevölkerungszahl aus der 7. Bevölkerungsprognose für die Stadt Großröhrsdorf, die leicht steigende Einwohnerzahl der letzten 6 Jahren von ca. 1,2 % von 2015 bis 2020 (2015= 9.545 EW, 2020 9.659 EW) gegenüber, wie eher in der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert wurde. Dies lässt sich mit dem weiterhin bestehenden Wunsch vieler Familien nach Eigenheimen und der

gleichzeitig knapper werdenden verfügbaren Wohnbauflächen in Dresden und den angrenzenden Gemeinden erklären.

Für die weitere Berechnung des Bedarfs an Bauland wird die Entwicklung der letzten Jahre berücksichtigt und der Mittelwert der Varianten aus der 6. Bevölkerungsprognose herangezogen. Dieses Vorgehen erscheint, im Hinblick auf das Entgegenstehen der steigenden Bevölkerungszahl der letzten Jahre, zur Beschreibung der weiteren Entwicklung der Stadt Großröhrsdorf am besten geeignet. Unter Annahme des leichten Bevölkerungszuwachses von 0,8 % ergibt sich im Jahr 2035 eine Bevölkerung von etwa 9.740 Einwohnern für die Stadt Großröhrsdorf mit seinen Ortsteilen.

Insbesondere sind die Wechselwirkungen mit den übergeordneten zentralen Orten, insbesondere Dresden sowie steigende Mieten und Flächenmangel in den Städten zu berücksichtigen. Dieser Trend wird kurz- und mittelfristig, aufgrund der Wohneigentumsbildung im Umland der Stadt und damit Nachfrage nach preiswertem Wohnbauland in ruhiger landschaftlicher Umgebung, weiter anhalten. Großröhrsdorf profitiert zudem von der Nähe zur Autobahn und damit schnellen Erreichbarkeit zentraler Orte.

### 2.2.2 Bauflächenpotenziale

Es folgt eine Analyse der Potenziale der Stadt Großröhrsdorf mit seinen Ortsteilen bezüglich bestehender Ausweisungen im FNP, Brachflächen/Leerstände, Baulücken/Abrundungsflächen/Nachverdichtungsmöglichkeiten und verfügbarer Bauplätze innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen.

#### Wohnbauflächenausweisungen in der 2. Änderung des FNP

Die in der 2. Änderung des FNP (2018) ausgewiesenen Flächen sind für Wohnbebauung zwischenzeitlich durch Bebauungspläne konkretisiert und überwiegend bebaut worden.

Tab. 4: Übersicht zu Bauflächenausweisungen 2. Änderung FNP (2018)

Name	Nutzungsart	Ortsteil	Größe in ha	Potenzial
Bismarckstraße (am ehemaligen Krankenhaus)	W	Großröhrsdorf	0,63 ha	bebaut
Alte Straße, Gärtnerei	W	Großröhrsdorf	0,40 ha	bebaut
Brauereistraße	M	Großröhrsdorf	0,81 ha	bebaut
Wohnbaufläche hinter der Großröhrsdorfer Straße	W	Kleinröhrsdorf	1,24 ha	1,24 ha verfügbar, bisher kein B-Plan, nicht bebaut
Frankenthaler Str.	W/M	Hauswalde	0,49 ha	0,18 ha Wohnbaufläche verfügbar/nicht bebaut
<b>Flächenausweisung insgesamt</b>			<b>3,57 ha</b>	<b>1,42 ha verfügbar</b>

Hervorgehend aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans stehen noch 1,42 ha, insbesondere die Fläche in Kleinröhrsdorf, als potenzieller Standort für Wohnbebauung zur Verfügung und wurde bisher nicht beplant.

#### Brachflächen und Leerstände

Gemäß dem InSEK sind Wohnungsangebot und -nachfrage in Großröhrsdorf ausgeglichen. Die Bestände der größeren Wohnungsunternehmen sind fast vollständig vermietet. Die wenigen leerstehenden Wohnungen stehen als Fluktuationsreserve zur Bewältigung von Umzügen und Renovierung zur Verfügung. Durch die Stadt Großröhrsdorf können derzeit keine Flächen für Wohnbebauung angeboten werden. Viele freie Wohnflächen befinden sich im Privatbesitz



und werden kaum vermarktet oder werden Familienangehörigen vorbehalten, bzw. dienen als finanzielle Reserve für den Eigentümer.

Die Analyse der Brachflächen und Leerstände wurde im Zusammenhang mit der Überarbeitung des InSEK 2022 aktualisiert. Folgende Brachflächen und Leerstände sind vorhanden und wurden auf ihre Bebaubarkeit untersucht:

Tab. 5: Übersicht der Brachflächen und Leerstände

Standort	Ortsteil	ehemalige Nutzung	Flurstücksnr.	Größe in m <sup>2</sup>	Eigentum	Bemerkung, mögliche Nachnutzung
Am Bahnhof 2	Großröhrsd.	Bahnhof	1381/10	2.827	privat	Umnutzung
Bandweberstr. 58	Großröhrsdorf	Altes Wohnhaus	79/1	(604)*	privat	Denkmalschutz, Abriss/Nachnutzung zu Wohnzwecken
Bandweberstr. 107/107a	Großröhrsdorf	ehemaliger Bauernhof	82/3, 82/9, 82/11	2.767	privat	Nachnutzung zu Wohnzwecken, Umnutzung der Wirtschaftsgebäude Abriss + Neubebauung
Joh.-Seb.-Bach-Str. 44	Großröhrsdorf	Textilfabrik	185g	1.240	privat	Wohnbebauung Bestandsgebäude möglich, jedoch Denkmaleigenschaften, vermutlich kein Abriss, sondern Erhalt
Lichtenberger Str. 31/33	Großröhrsdorf	Altes Feldschlößchen	1260a, 1260	(3.530)	privat	Denkmalschutz
Mittelgasse 2	Großröhrsdorf	ehemalige Weberei	406, 407	(1.430)	privat	Altlasten, Eigentumsverhältnisse unklar,
Ohorner Weg 7a	Großröhrsdorf	Altes Gebäude	133/15, 133/12, 133/13	1.643	privat	Abriss/Nachnutzung zu Wohnzwecken
Radeberger Str. 101a	Großröhrsdorf	ehemaliger Bauernhof	611/2	836	privat	Abriss/Nachnutzung zu Wohnzwecken, Umnutzung
Radeberger Str. 18a	Großröhrsdorf	ehemaliges Wohngebäude Lehngut	364/6	3.329	privat	Denkmalschutz, Umnutzung Wohnbebauung
Radeberger Str. 56	Großröhrsdorf	ehemaliger Textilfabrik Johann-Gottfried Schöne	563/4,564/19, 564/3, 564/4, 564/12,620/20	(7.855)	privat	Altlasten, Denkmalschutz, steht daher nicht für Wohnbebauung zur Verfügung
Radeberger Str. 6a	Großröhrsdorf	Meersteinfabrik	365/1	(1.071)	privat	Abriss/Nachnutzung nur Sicherung durch Landkreis, Besitzer verfügt offensichtlich über keine finanziellen Mittel zur Sanierung bzw. zum Abriss
Wasserstr. 3	Großröhrsdorf	ehemalige Mühle, später Sägewerk	624/2 624/3	4.357	privat	Umnutzung private Wohnbebauung
Zum Kirchberg 2	Großröhrsdorf	Alte Fabrik, ehm. Freudenberg	438/1	992	privat	Abriss/Nachnutzung
Wallrodaer Straße 5	Kleinröhrsdorf	ehemalige Mühle	70/5	(3.997)	privat	Denkmalschutz
Am Klinkenplatz 8	Bretnig	Gebäude Sportlerheim	974/3 TF	(1.820)	Stadt	Gemeinbedarf
Bischofswerdaer Str. 74	Bretnig	Altes Wohn- und Geschäftshaus	336	500	privat	Umnutzung Wohnen
Kronenbergstr. 4	Hauswalde	Alte Schule	180	2.460	Stadt	Umnutzung Wohnen oder Gemeinbedarf
<b>Flächenpotenzial insgesamt</b>				<b>20.951</b>		

\*Flächen/Gebäude stehen kurzfristig nicht für Wohnbebauung zur Verfügung

Ein Abbruch bzw. die Revitalisierung der Brachflächen ist regelmäßig nur mit Fördermitteln möglich. Für private Bauherren stehen keine Fördermittel zum Abbruch von Gebäuden mehr zur Verfügung, so dass deren Beseitigung fraglich ist. Somit kommen die einige Brachflächen (grau) im Rahmen des Zeithorizontes der Flächennutzungsplanänderung als Bauflächenpotenziale nicht in Frage. Bezüglich der Bebaubarkeit/Wiedernutzbarmachung wird ein Flächenumfang von 2,10 ha als Potenzial berücksichtigt.

### **Baulücken, Abrundungsflächen, Nachverdichtungspotenziale**

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurden 2015 die Potenziale der Stadt Großröhrsdorf mit seinen Ortsteilen bezüglich bestehender Baulücken, Abrundungsflächen und Nachverdichtungsmöglichkeiten analysiert.

Als Baulücken wurden unbebaute Grundstücke (auch mehrere Grundstücke oder Teile von Grundstücken) innerhalb des Bebauungszusammenhangs mit einer Größe von ca. 1 bis 2 Bauplätzen aufgenommen. Die Grundstücke liegen an einer öffentlichen Straße augenscheinlich mit Erschließungseinrichtungen. Abrundungsflächen sind als Baulücke am Ortsrand und dadurch im rechtlichen Außenbereich definiert. Als Nachverdichtungspotenziale zählen Baulücken, die eine Größe von 2 Bauplätzen deutlich überschreiten und für die z. B. ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden könnte, um Baurecht zu schaffen. Keine Berücksichtigung fanden Grundstücke im Überschwemmungsgebiet, in Gewerbegebieten, Grundstücke, die als öffentliche Grünfläche der Erholung dienen oder die mit geschützten Biotopen nach § 21 SächsNatSchG bestanden sind (z. B. Streuobstwiesen).

Nachfolgende Tabelle gibt die Ergebnisse der Analyse wieder.

Tab. 6: Übersicht der Baulücken, Abrundungsflächen, Nachverdichtungspotenziale

Ortsteil	Anzahl	Eigentum	Mobilisierung	Flächengröße in ha
<b>Baulücken</b>				
Großröhrsdorf	19	privat	25 %	2,14
Kleinröhrsdorf	1	privat	25 %	0,12
Hauswalde	6	privat	25 %	0,60
Bretnig	11	privat	25 %	1,10
Bretnig	3	kommunal	80 %	0,25
<b>Abrundungsflächen</b>				
Kleinröhrsdorf	1	privat	25 %	0,06
Großröhrsdorf	5	privat	25 %	0,60
Bretnig	3	privat	25 %	0,21
Hauswalde	3	privat	25 %	0,21
<b>Nachverdichtungspotenziale</b>				
Großröhrsdorf	2	privat/Kirche	25 %	0,63
Hauswalde	1	privat	25 %	0,30

Es wird von einer Mobilisierung von ca. 25 % bei privatem Eigentum und von einer Mobilisierung von 80 % bei kommunalem Eigentum ausgegangen werden. Ferner bestätigen auch andere Potenzialanalysen, dass die ablehnende Bereitschaft oder nicht entscheidungsfähige Ei-

gentümer einen Großteil der Potenziale blockiert und zusätzlich nicht alle Potenziale markt-gängig sind, z. B. nahe Gewerbe, an Hauptstraßen. In der weiteren Literaturrecherche werden zwischen 20 % und 30 % der untersuchten Innenentwicklungspotenziale als mobilisierbar ein-gestuft (z. B. Regionalverband Ostwürttemberg 2011). In der Gemeinde Wachau, einer Nach-bargemeinde von Großröhrsdorf wurden 20 % herangezogen (tel. Mitteilung, Hr. Gutting 26.08.2015).

Bei dieser entsprechenden Mobilisierung von 25 % bzw. 80 % stehen 1,70 ha als Wohnbau-flächenpotenziale zur Verfügung.

### Potenziale in Bebauungsplänen und Satzungen

Die bestehenden Bebauungspläne und Satzungen mit ausgewiesenen Wohngebieten sind im Gebiet Großröhrsdorf, inkl. der Ortsteile Kleinröhrsdorf, Bretinig und Hauswalde überwiegend voll bebaut.

Tab. 7: Übersicht über die Bebauungspläne und Planungen nach § 34 BauGB für Wohnbebauung  
(Stadtbauamt Großröhrsdorf 2022, ergänzt)

Bezeichnung	Ortsteil	Nutzungs- art	WE geplant	WE realisiert	WE frei	Auslas- tungsgrad in %	Bemerkung
B-Plan Am Steinbruch	Großröhrsdorf	WA	39	39	-	100	---
Ergänzungssatzung Amsdorfer Weg	Großröhrsdorf	MI	2	2	-	100	privat
Bebauungsplan Gärtnerei Alte Straße	Großröhrsdorf	WA	4	4	-	100	Satzung 30.01.2018
Ergänzungssatzung Vor der Bahnbrücke	Großröhrsdorf	WA	1	1	-	100	privat
Bebauungsplan Wohnbebauung Stiftstraße	Großröhrsdorf	WA	8	8	-	100	Satzung 30.01.2018
Außenbereichssatzung Bauernsiedlung	Großröhrsdorf	WA/MI	2	0	2	0	Satzung 02.2022
Bebauungsplan "Alte Straße - Bereich Praßerstraße	Großröhrsdorf	WA/MI	6	1	5	85	Satzung 04.2022
B-Plan Ortserweiterung Kleinröhrsdorf, 2.BA	Kleinröhrsdorf	WA	27	27	-	100	---
B-Plan Ortserweiterung Kleinröhrsdorf, 1.BA	Kleinröhrsdorf	WA	59	59	-	100	---
B-Plan Erschließung Groß- röhrsdorfer Straße östlicher Teil	Kleinröhrsdorf	WA	8	8	-	100	---
Außenbereichssatzung Am Dornberg	Kleinröhrsdorf	WA	1	1	-	100	---
B-Plan Seeligstädter Straße	Bretinig	WA	6	1	5	16	privat
Ergänzungssatzung Seeligstädter Straße	Bretinig	WA	1	1	-	100	privat
Ergänzungssatzung Karoli- nenstraße	Bretinig	WA	1	1	-	100	privat
B-Plan Krohnenbergstraße	Hauswalde	WA	5	5	-	100	privat



Bezeichnung	Ortsteil	Nutzungsart	WE geplant	WE realisiert	WE frei	Auslastungsgrad in %	Bemerkung
Außenbereichssatzung Breitmühlenweg	Bretnig	WA	2	1	1	50	---
Ergänzungssatzung An der Kirchstraße	Bretnig	WA	3	3	-	100	---
Ergänzungssatzung Hauptstraße	Hauswalde	WA	1	1	-	100	privat
Ergänzungssatzung Charlottengrund	Bretnig	WA	5	5	-	100	---
B-Plan Wohngebiet Siedlung Westteil*	Bretnig	WA	63	63	-	100	---
B-Plan Gut Habl	Bretnig	WA	10	10	-	100	---
Ergänzungssatzung Kindertagesstätte Kleinröhrsdorf	Kleinröhrsdorf	Gemeinbedarf			-	100	---
<b>Insgesamt freie Bauplätze</b>					<b>13</b>		

\* Zum Bebauungsplan Siedlung Westteil hat der Gemeinderat Bretnig in seiner Sitzung am 21. Juni 2016 den Aufstellungsbeschluss gefasst, die unbebauten Teile des B-Plangebietes herauszulösen. Das Verfahren zur Teilaufhebung ist noch nicht beendet. Die restlichen Flächen sind bebaut, d.h. der Auslastungsgrad liegt bei 100 %.

Es stehen 13 freie Bauplätze mit je ca. 800 m<sup>2</sup> (1,04 ha gesamt) in Großröhrsdorf und Bretnig zur Verfügung. Diese Flächen werden als zu 100 % bebaubar bei den Bauflächenpotenzialen berücksichtigt.

### Fazit

Insgesamt ergeben sich für das Stadtgebiet Großröhrsdorf folgende vorhandene Potenziale für Wohnbebauung:

Tab. 8: Übersicht Wohnbaupotenziale

Art	Fläche gesamt in ha	Mobilisierung in %	Potenzial für Wohnbebauung in ha
Wohnbauflächenausweisung 2. Änderung des FNP	1,42	100	1,42
Brachflächen/Leerstand	2,10	100	2,10
Baulücken/Abrundung/Nachverdichtung			
privat	6,15	25	1,50
kommunal	0,25	80	0,20
Bebauungspläne/Satzungen	1,04	100	1,04
<b>Potenzial insgesamt</b>			<b>6,26</b>

### 2.2.3 Bedarf an Wohnbauflächen

Der Bestand an Wohnfläche in Großröhrsdorf stellt sich wie folgt dar:

Tab. 9: Wohnfläche je Einwohner (StLA 2022- Gemeindestatistik)

Jahr	Großröhrsdorf	LK Bautzen	Großröhrsdorf	LK Bautzen
	2020		2015	
Einwohner (StLa 2022)	9.659	298.010	9.545	306.273
Wohnfläche im m <sup>2</sup> (StLa 2022)	429.300	13.595.400	409.100	13.282.400
Wohnfläche je Einwohner in m <sup>2</sup>	44,4	45,6	42,9	43,2
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung)	1,90	1,81	1,94	1,89

Die Anzahl der Bewohner einer Wohnung in Großröhrsdorf ist etwas höher als die durchschnittliche Belegungsdichte im Landkreis Bautzen. Trotz der sinkenden Bevölkerungszahlen wird es aufgrund der zunehmenden individualisierten Lebensstile sowie der Alterung der Gesellschaft in den nächsten Jahren zu einer weiteren Verringerung der Personenzahlen pro Haushalt und damit zu einer relativen Zunahme der Haushalte kommen. Ferner werden insgesamt die Wohnfläche sowie der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zunehmen (BBSR 2010). Dies ergibt sich auch aus der Lage im ländlichen Raum um die Landeshauptstadt Dresden. Deutschlandweit betrug die Pro-Kopf-Wohnfläche 2020 47,4 m<sup>2</sup> (StBu 2021)

Die Zunahme der Wohnfläche je Einwohner betrug in den letzten 5 Jahren für die Stadt Großröhrsdorf 1,5 m<sup>2</sup> sowie für den Landkreis Bautzen 2,4 m<sup>2</sup>. Der Zielwert der Pro-Kopf-Wohnfläche wird daher für 2035 auf 50 m<sup>2</sup> je Einwohner 2035 angepasst. Dies wird auch von anderen Quellen z. B. empirica institut 2005 unterstützt, wo 55 m<sup>2</sup>/EW im Jahr 2030 in den neuen Bundesländern im ländlichen Raum angegeben werden.

Entsprechend den Ausführungen des Flächennutzungsplanes ist mit folgendem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf aus dem "Auflockerungsbedarf" zu rechnen:

Tab. 10: Herleitung des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs

Herleitung des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs	
	Großröhrsdorf mit Ortsteilen
Gesamtwohnfläche 2020	429.300 m <sup>2</sup>
Einwohnerzahl 2020	9.659
Durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche pro Einwohner 2020	44,4 m <sup>2</sup>
Auflockerungsbedarf pro Einwohner bei Zielwert 50 m <sup>2</sup> /EW im Jahr 2035	5,6 m <sup>2</sup>
Fehlende Wohnfläche für die im Jahr 2035 angenommene Bevölkerung bei prognostiziertem leichtem Bevölkerungszuwachs von 0,8 % (9.740 EW)	ca. 54.544 m <sup>2</sup>

Der weiteren Berechnung liegen folgende Annahmen zugrunde:

Die benötigten Wohnbauflächen werden, entsprechend der derzeitigen Nachfrage, zum Großteil von Einfamilienhäusern mit niedrigen Geschossezahlen und größeren Grundstücken gebildet. Es wird daher für die Nettobaulandfläche eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,4 (gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete) angenommen. Zur Berechnung des Brutto-Baulandes wird das Netto-Bauland zuzüglich 25 % für öffentliche Flächen wie Straßen, Ausgleichsflächen, Spielplätze etc. angenommen.

Tab. 11: Herleitung des Bedarfs an Wohnbauland

Herleitung des Bedarfs an Wohnbauland	
Auflockerungsbedarf Wohnfläche	ca. 54.544 m <sup>2</sup>
Netto-Bauland (m <sup>2</sup> Wohnfläche/0,4)	ca. 136.360 m <sup>2</sup> = ca. 13,6 ha
Brutto-Bauland (Netto-Bauland zuzüglich 25 %)	ca. 17,0 ha

**Es besteht ein Bedarf von ca. 17,0 ha Wohnfläche aus dem Auflockerungsbedarf. Diesem stehen 6,26 ha Wohnbaupotenziale gegenüber. Es verbleibt somit ein Bedarf von 10,73 ha.**

Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs ist die Ausweisung neuer Baugebiete erforderlich. Diese soll aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung vorrangig in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen erfolgen oder angrenzend. Ein mit entscheidendes Kriterium der Standortsuche ist die Flächenverfügbarkeit. Die Verfügbarkeit muss kurz- oder mittelfristig gegeben sein, um die Baulandnachfrage im Planungszeitraum (nächste zehn Jahre) tatsächlich zu decken, die Wohnbevölkerung zu stabilisieren und Abwanderungstendenzen in das Umland entgegenzuwirken.

## 2.3 Bedarfsanalyse Gewerbe

### 2.3.1 Gewerbebestand und -entwicklung

Die Einschätzung des zukünftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Großröhrsdorf von Bedeutung. Ein zu geringes Angebot wirkt sich negativ auf die Ansiedlung neuer Betriebe aus und behindert die Ansässigen darin, sich den Erfordernissen des Marktes entsprechend zu erweitern. Andererseits führt ein Überangebot zu vermeidbaren Beeinträchtigungen sowie zu hohen Erwerbs- und Erschließungskosten.

Seit dem Jahresanfang 2021 führt die Stadt Großröhrsdorf eine Liste mit Anfragen von Unternehmen, die in Großröhrsdorf eine geeignete Gewerbefläche suchen. Es konnten seitdem 16 Anfragen verzeichnet werden. Schwerpunktmäßig handelt es sich dabei vor allem um Erweiterungsanfragen bestehender Unternehmen.

Tab. 12: Anfragen bezüglich Gewerbebauflächen 2021-2022

Unternehmen	Bestandsunternehmen	Neuansiedlung
Rudolf Griesmann Betonfertigteilewerk GmbH	x	
Gottlieb Binder GmbH & Co. KG	x	
Oberlausitzer Tankwagenreinigung Ziller & Schäfer GbR	x	
Bürkert Fluid Control Systems	x	
Connova AG	x	
Tief- und Straßenbau Dietmar Machel		x
Tittel Drahtwarenfabrik	x	
PCM Energy GmbH	x	
Exima Anlagenbau GmbH	x	
Schrack Technik Gruppe		x
Deutsche Modulbau AG		x
ONI Temperiertechnik Rhytemper GmbH		



Unternehmen	Bestandsunternehmen	Neuansiedlung
Heuer Metallwaren GmbH	x	
Auto-Service Schütze GmbH	x	
Confiserie Mellinia GmbH	x	
Skeleton Technologies GmbH	x	

Bis zum Jahresende 2021 hatte die Stadt noch drei Gewerbeparzellen mit einer Gesamtfläche von 2,6 ha zum Verkauf anbieten können. Bis Mai 2022 hat sich das Angebot an Gewerbeparzellen auf eine einzige mit 0,6 ha Fläche reduziert.

Um eine Abwanderung von Bestandsunternehmen zu verhindern, ist es daher erforderlich, neue Gewerbeparzellen ausweisen zu können. Die Nachfrage der einheimischen Unternehmen nach Gewerbeflächen hat sich in den letzten Jahren stark erhöht. Dies ist auch auf die Entwicklung der ehemaligen Schücohallen zurückzuführen. Durch die Teilung des Areals und die teilweise Vermarktung der Hallen als Mietobjekte für junge und aufstrebende Unternehmen hat sich an diesem Standort ein kleines Technologie- und Gründerzentrum entwickelt.

Zwei der aktuell bestehenden Investorenanfragen nach Gewerbeflächen in Großröhrsdorf stammen auch von Unternehmen, die zunächst in den Schücohallen eingemietet waren und dort wachsen konnten. Inzwischen sind diese beiden Unternehmen, die Skeleton Technologies GmbH und die Connova Deutschland GmbH, aufgrund Ihrer sehr guten Entwicklung auf der Suche nach geeigneten Gewerbeparzellen in Großröhrsdorf. Mit weiteren Unternehmensentwicklungen dieser Art aus den Schücohallen heraus ist auch in den nächsten Jahren zu rechnen.

Die Analyse der Luftbilder von 1997 und 2020 zeigt sowie Informationen der Stadt, dass in den letzten 25 Jahren (bis 2022) ca. 24 ha Gewerbefläche entwickelt bzw. bebaut wurden. Die entspricht einem rechnerischen Flächenbedarf von ca. 1 ha pro Jahr.

Tab. 13: Aktivierte Gewerbebau- und Industrieflächen 1997-2022

Name	Ortsteil	Nutzungsart	gemäß Luftbild 1997 bis 2022 bebaut/verkauft in ha
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Großröhrsdorf Nord 1" 6. Änderung, 7. Änderung	Großröhrsdorf	GE	10,6
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Großröhrsdorf Nord 2", 1. Änderung	Großröhrsdorf	GE	1,3
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord1/ C. G. Großmann", 1. Änderung	Großröhrsdorf	GE	0
Bebauungsplan "Eingeschränktes Industriegebiet" (Frauenrath)	Großröhrsdorf	GI	2,3
Bebauungsplan Gewerbegebiet Bretnig-Ohorn, 2. Änderung	Bretnig	GE	8,9
Bebauungsplan "Ansiedlung Kaschmirfabrik"	Bretnig	GE	0,8
<b>Summe insgesamt</b>			<b>23,9</b>

### 2.3.2 Bauflächenpotenziale

Es folgt eine Analyse der Potenziale der Stadt Großröhrsdorf mit seinen Ortsteilen bezüglich verfügbarer Gewerbeflächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Brachflächen/Leerstände.

#### Potenziale in Bebauungsplänen

Die bestehenden Bebauungspläne und Satzungen mit ausgewiesenen Gewerbe- oder Mischgebieten sind im Gebiet Großröhrsdorf inkl. der Ortsteile überwiegend voll bebaut.

Tab. 14: Übersicht über die Auslastung von Gewerbe- u. Industriegebiete in B-Plänen (STADTBAUAMT GROßRÖHRSDORF 2022, ergänzt)

Bezeichnung	Ortsteil	Nutzungsart	verfügbare Fläche in m <sup>2</sup>	Bekanntmachung
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Großröhrsdorf Nord 1" 6. Änderung 7. Änderung	Großröhrsdorf	GE	0,62	16.06.2017 20.03.2020
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Großröhrsdorf Nord 2" 1. Änderung	Großröhrsdorf	GE	0	12.01.1998
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord1/ C. G. Großmann" 1. Änderung	Großröhrsdorf	GE	0	15.08.2008 07.10.2016
Bebauungsplan "Eingeschränktes Industriegebiet" (Frauenrath)	Großröhrsdorf	GI	0	08.04.2005
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ausbildungsgebäude, A. Bertelt-Straße	Großröhrsdorf	M	0	25.10.2004 (Satzung)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Adolphstraße	Großröhrsdorf	Holzverarbeitung	0	23.06.2017
Bebauungsplan Brauereistraße	Großröhrsdorf	MI	0,1	16.06.2017
Bebauungsplan Gewerbegebiet Bretnig-Ohorn, 2. Änderung	Bretnig	GE	1,2	18.01.2003 01.11.2013
Bebauungsplan "Ansiedlung Kaschmirfabrik"	Bretnig	GE	0	28.09.1999
<b>Flächenpotenzial insgesamt</b>			<b>1,92</b>	

Es stehen 1,92 ha Gewerbeflächen zur Verfügung. Diese Flächen werden als zu 100 % bebaubar bei den Bauflächenpotenzialen berücksichtigt.

#### Brachflächen und Leerstände

Die Analyse der Brachflächen und Leerstände wurde im Zusammenhang mit der Überarbeitung des InSEK 2022 aktualisiert. Folgende Brachflächen und Leerstände sind vorhanden:

Tab. 15: Übersicht über Brachflächen und Leerstände für Gewerbenutzung (Stadtbauamt Großröhrsdorf 2022, ergänzt)

Standort	Ortsteil	ehemalige Nutzung	Flurstücksnr.	Größe in m²	Eigentum	Bemerkung, mögliche Nachnutzung
Adolphstraße 18	Großröhrsdorf	neues Archiv	990/13	3.186	Stadt	Umnutzung Gewerbe
Bandweberstr. 69/71	Großröhrsdorf	Gaststätte und Wohnungen (Grüner Baum)	213/1, 214/1	3.314	privat	"Grüner Baum": Denkmalschutz, Büronutzung nach derzeitigen Plänen der Eigentümer geplant
Nordstraße 3	Großröhrsdorf	Fabrikgebäude	64/2	1.666	privat	Neubebauung/Nachnutzung Mischgebiet - Umgebungsbebauung Gewerbe -
Bischofswerdaer Str. 82	Bretinig	Wohn- und Geschäftshaus (teilweise eingestürzt)	323/3, 323/4	2.446	privat	Umnutzung Gewerbe
Bischofswerdaer Str. 105 (Bergkeller)	Großröhrsdorf	Vorhaltfläche für Gewerbe	81/1	3.563	privat	Revitalisierung Brachflächen 2007-2013, Bindefrist bis zur Bebaubarkeit 2024
Bischofswerdaer Str. 100 (Textilfabrik Gebler)	Großröhrsdorf	Vorhaltfläche für Gewerbe	4/9	4.373	privat	Revitalisierung Brachflächen 2007-2013, Bindefrist bis zur Bebaubarkeit 2024
<b>Flächenpotenzial insgesamt</b>				<b>18.548</b>		

Es stehen 1,85 ha Flächen kurz- bis mittelfristig zur Verfügung. Diese Flächen werden als zu 100 % bebaubar bei den Bauflächenpotenzialen berücksichtigt.

### Fazit

Insgesamt ergeben sich für das Stadtgebiet Großröhrsdorf folgende vorhandene Gewerbeflächenpotenziale:

Tab. 16: Übersicht Potenziale für gewerbliche Bauflächen

Art	Fläche gesamt in ha	Mobilisierung in %	Potenzial gewerblicher Bauflächen in ha
Bebauungspläne/Satzungen	1,92	100	1,92
Brachflächen/Leerstand	1,85	100	1,85
<b>Potenzial insgesamt</b>			<b>3,77</b>

### 2.3.3 Bedarf an gewerblichen Bauflächen

Die Analyse der Luftbilder von 1997 zeigt, dass in den letzten 25 Jahren (bis 2022) ca. 24 ha Gewerbefläche entwickelt bzw. bebaut wurden. Die entspricht einem rechnerischen Flächenbedarf von ca. 1 ha pro Jahr. In Anbetracht eines rechnerisch konstanten jährlichen Gewerbeflächenbedarfs vor dem Hintergrund von veränderten Produktionsbedingungen mit größerem Flächenbedarf (zunehmende Automatisierung mittels großer Maschinen, Sicherheits- und Raumanforderungen; zzgl. 20%) kann der Bedarf an Gewerbeflächen bis ins Jahr 2035 mit rund 16 ha angesetzt werden.

Als Bauflächenpotenzial stehen noch 1,92 ha Gewerbeflächen in B-Plänen sowie 1,85 ha Brachflächen und Leerstände kurz- bis mittelfristig zur Verfügung.

**Es besteht ein Bedarf von ca. 16,0 ha gewerblicher Baufläche. Diesem stehen 3,77 ha an vorhandenen Potenzialen gegenüber. Es verbleibt somit ein Bedarf von 12,23 ha.**



Vor dem Hintergrund des Interesses der ansässigen Unternehmen ihre Unternehmen zu erweitern, ist eine entsprechende Neuausweisung unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar. Diese soll aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung vorrangig angrenzend an bestehende Gewerbebauflächen erfolgen. Ein mit entscheidendes Kriterium der Standortsuche ist die Flächenverfügbarkeit. Die Verfügbarkeit muss kurz- oder mittelfristig gegeben sein, um die Baulandnachfrage im Planungszeitraum tatsächlich zu decken und eine Abwanderung der Unternehmen in das Umland entgegenzuwirken.

### 3 Erläuterung der Änderungssachverhalte und Entwicklungsziele

Nachfolgend werden nur bisher nicht genehmigte Änderungssachverhalte und Flächenneuausweisungen dargestellt und erläutert.

#### 3.1 Korrekturen / Bestandsberichtigungen / nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu integrierende, bereits rechtskräftige Planungen (Ergänzungs-, Abrundungssatzungen, Bebauungspläne) werden in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen. Hierzu gehören:

Name	Ortsteil	Nutzungsart	Bekanntmachung
Bebauungsplan "Gärtnerei Alte Straße "	Großröhrsdorf	WA	16.02.2018
Bebauungsplan "Brauereistraße"	Großröhrsdorf	MI	16.06.2017
Bebauungsplan "Wohnbebauung Stiftstraße"	Großröhrsdorf	WA	09.03.2018
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Großröhrsdorf Nord 1" 6. Änderung	Großröhrsdorf	GE	16.06.2017
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Großröhrsdorf Nord 1" 7. Änderung	Großröhrsdorf	GE	20.03.2020
Außenbereichssatzung Bauernsiedlung	Großröhrsdorf	-	02.2022 (Satzung)
Ergänzungssatzung "Seeligstätter Straße"	Bretnig	WA	2021
Ergänzungssatzung "Karolinenstraße", Flurstück 1009	Bretnig	WA	2021
Bebauungsplan "Alte Straße - Bereich Praßerstraße	Großröhrsdorf	WA/MI	04.2022 (Satzung)

Der Bebauungsplan Siedlung Westteil, Teilaufhebung befindet sich noch im Verfahren, die Fläche ist als geplante Landwirtschaftsfläche berücksichtigt.

Gegebenenfalls freie Baulücken innerhalb der B-Pläne und Satzungen sind in Kap. 2.2.2 berücksichtigt.

##### 3.1.1 Ohorner Weg, Großröhrsdorf

###### Erfordernis, Ziel und Zweck der Planänderung

Die Korrektur der Zielaussagen des FNP ergibt sich aus der Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten. Das Grundstück (Flurstück 85, 86 Gemarkung Großröhrsdorf) ist mit einem Wohnhaus inkl. Garten bebaut und befindet sich in Privatbesitz.

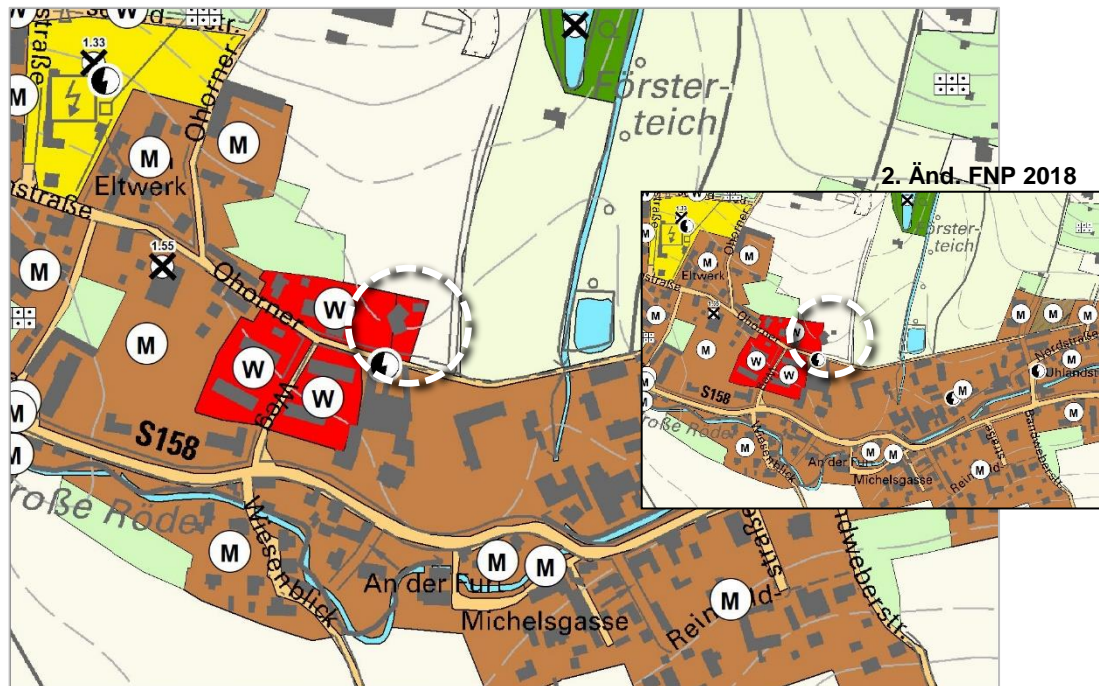
###### Regionalplanerische Vorgaben/Schutzgebiete

keine

### Erläuterung der Änderungssachverhalte

Es handelt sich um eine Bestandsberichtigung unter Zugrundelegung des bauplanungsrechtlichen Bestands und örtlicher Gegebenheiten. Der Flächennutzungsplan, 2. Änderung 2018 (kleiner Ausschnitt) legt als Zielaussage eine Landwirtschaftsfläche fest. Es erfolgt eine Ausweisung als Wohnbaufläche u (größere Abbildung).

Der Standort ist geprägt von einem Wohnhaus mit Garten und fügt sich damit in die bestehende Nutzungsform entlang der Ohorner Weg ein. Die Erschließung ändert sich gegenüber der derzeitigen Situation nicht.



### **3.1.2 Adolphstraße 44, Großröhrsdorf**

#### Erfordernis, Ziel und Zweck der Planänderung

Die Korrektur der Zielaussagen des FNP ergibt sich aus der Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten. Das Grundstück (Flurstück 966/1 Gemarkung Großröhrsdorf) ist mit einem Wohnhaus inkl. Garten bebaut und befindet sich in Privatbesitz. Die Abgrenzung der Mischbaufläche erfolgt entlang der Carl-Rosen-Straße.

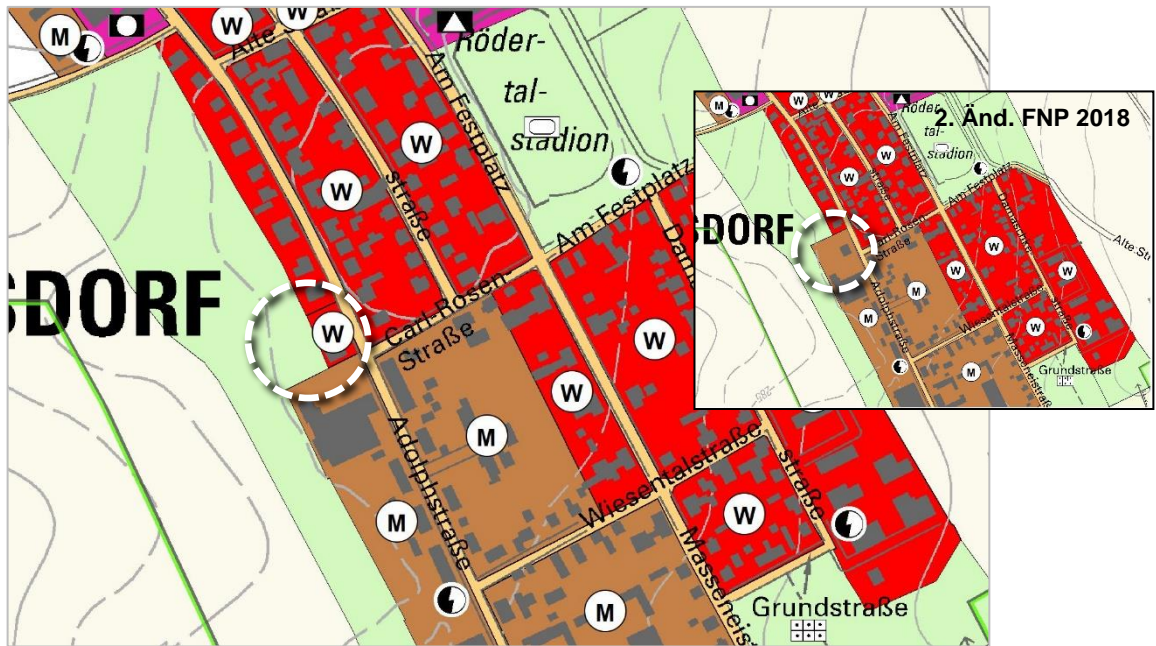
#### Regionalplanerische Vorgaben/Schutzgebiete

keine

### Erläuterung der Änderungssachverhalte

Es handelt sich um eine Bestandsberichtigung unter Zugrundelegung des bauplanungsrechtlichen Bestands und örtlicher Gegebenheiten. Der Flächennutzungsplan, 2. Änderung 2018 (kleiner Ausschnitt) legt als Zielaussage eine Mischbaufläche fest. Es erfolgt eine Ausweisung als Wohnbaufläche und Grünfläche (größere Abbildung).

Der Standort ist geprägt von einem Wohnhaus mit Garten und fügt sich damit in die bestehende Nutzungsform entlang der Adolphstraße bis zur Carl- Rosen-Str. ein. Die Erschließung ändert sich gegenüber der derzeitigen Situation nicht.



### 3.1.3 Adolphstraße 62, Großröhrsdorf

#### Erfordernis, Ziel und Zweck der Planänderung

Die Ausweisung erfolgt in Anpassung an den genehmigten Bestand und örtlicher Gegebenheiten. Teilbereiche der Flurstücke 947/a, 947 und 793/1 Gemarkung Großröhrsdorf sind in Zusammenhang mit dem vorhandenen Gewerbebetrieb bebaut bzw. werden als Lagerfläche genutzt.

#### Regionalplanerische Vorgaben/Schutzgebiete

keine

#### Erläuterung der Änderungssachverhalte

Der Flächennutzungsplan, 2. Änderung 2018 (kleiner Ausschnitt) legt als Zielaussage eine Grünfläche fest. Es erfolgt eine Ausweisung als Mischbaufläche in Anlehnung an die angrenzende Bebauung (größere Abbildung).





Der Standort ist geprägt von gewerblicher Bebauung und fügt sich damit in die bestehende Nutzungsform entlang der Adolphstraße ein. Eine Baugenehmigung besteht. Die Erschließung ändert sich gegenüber der derzeitigen Situation nicht.

### 3.1.4 Johann-Sebastian-Bach-Straße, Großröhrsdorf

#### Erfordernis, Ziel und Zweck der Planänderung

Mit der Notwendigkeit der Sanierung und Vergrößerung der Kindertagesstätte im Ortsteil Bretinig soll der Standort erweitert werden. Damit wird dem zunehmenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen entsprochen. Eine Baugenehmigung von 2021 liegt vor.

#### Regionalplanerische Vorgaben/Schutzgebiete

keine



#### Erläuterung der Änderungssachverhalte

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (2018, kleiner Ausschnitt) legt als Zielaussage eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten fest. Es erfolgt eine Neuausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung soziale Einrichtung (größere Abbildung).

Das in der Topographischen Karte dargestellte Gewässer befindet sich weiter östlich auf dem Grundstück und ist verrohrt. Es wird bei der Planung im Bereich der Außenanlagen berücksichtigt.

### 3.1.5 Röderweg, Bretinig

#### Erfordernis, Ziel und Zweck der Planänderung

Die Korrektur der Zielaussagen des FNP ergibt sich aus der Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten. Die Ausweisung erfolgt in Anpassung an den genehmigten Bestand und örtlicher Gegebenheiten.

### Regionalplanerische Vorgaben/Schutzgebiete

Entlang der Großen Röder besteht das Vorranggebiet Vorbeugender Hochwasserschutz - Retentionsraum sowie das nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG festgesetzte Überschwemmungsgebiet U-5382019. Die bestehende Wohnbebauung liegt außerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes.



### Erläuterung der Änderungsverhalte

Es handelt sich um eine Bestandsberichtigung unter Zugrundelegung des bauplanungsrechtlichen Bestands und örtlicher Gegebenheiten. Der Flächennutzungsplan, 2. Änderung 2018 (kleiner Ausschnitt) legt als Zielaussage eine Grünfläche fest. Es erfolgt die Ausweisung der Bestandsgebäude als Wohnbaufläche (größere Abbildung). Der Standort ist geprägt von Wohngebäuden entlang des Röderweges. Die Erschließung ändert sich gegenüber der derzeitigen Situation nicht.

## **3.2 Neuausweisung von Gemeinbedarfsflächen**

### **3.2.1 Festplatz, Großröhrsdorf**

#### Erfordernis, Ziel und Zweck der Planänderung

Mit der Ausweisung des Festplatzes verfolgt die Stadt folgende Planungsziele:

- Planungsrechtliche Sicherung des Festplatzes der Stadt Großröhrsdorf,
- Schaffung des Baurechts für die Errichtung einer Sport- und Mehrzweckhalle.

Ziel der Stadt ist eine breitensportorientierte Entwicklung der Sportanlagen mit alters- und geschlechterspezifischen Bewegungs- und Sportangeboten. Gegenwärtig können die Bedarfe des Breitensports nicht durch die bestehenden Sportanlagen gedeckt werden. Diese sind bereits durch Vereine und Freizeitsport ausgelastet. Der Neubau einer 2-Feld-Sporthalle am vorgesehenen Standort ist als wichtigste Maßnahme zur Umsetzung des Sportstättenleitbilds priorisiert. Mit dem geplanten Neubau werden der Schulstandort und der Sportstandort der Stadt Großröhrsdorf insgesamt gestärkt.



### Regionalplanerische Vorgaben/Schutzgebiete

keine

### Erläuterung der Änderungssachverhalte

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (2018, kleiner Ausschnitt) legt bisher als Zielaussage eine Grünfläche fest. Es erfolgt eine Neuausweisung als Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (größere Abbildung). Die Erschließung erfolgt über die Rathausstraße bzw. Am Festplatz. Der Bebauungsplan "Am Festplatz" liegt im Vorentwurf vor. Die Neuausweisung betrifft ca. 1,4 ha insgesamt.



In der Stadt Großröhrsdorf betätigen sich in 11 Sportvereinen über 1.600 Mitglieder im Bereich des Freizeit- und Breitensports. Zusätzliche Bedarfe, insbesondere in Hallensportarten, können nicht erfüllt werden. Vereine sind deshalb teilweise gezwungen, ihren Trainingsbetrieb zu reduzieren. Daher wurde der Neubau einer 2-Feld-Sporthalle am vorgesehenen Standort als unumgänglich eingestuft und als wichtigste Maßnahme zur Umsetzung des Sportstättenleitbilds priorisiert. Um die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes zu erweitern, soll die Halle durch ein zusätzliches Raumangebot (Veranstaltungsraum, Küche) als Mehrzweckhalle auch für Anmietungen durch Vereine und Kindergärten sowie für Veranstaltungen im Kultur- und Freizeitbereich nutzbar sein. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes finden sich zwei Schulen (Oberschule und Gymnasium) sowie mehrere gut ausgelastete Sportstätten (Rödertal-Stadion, Kegelhalle), sodass mit dem geplanten Neubau der Schulstandort und der Sportstandort der Stadt Großröhrsdorf insgesamt gestärkt werden.

### **3.2.2 Jugendclub, Kleinröhrsdorf**

#### Erfordernis, Ziel und Zweck der Planänderung

Mit der Ausweisung des Festplatzes verfolgt die Stadt folgende Planungsziele:

- Schaffung des Baurechts für die Errichtung eines Jugendclubs,
- Förderung der Jugendarbeit im Ortsteil Kleinröhrsdorf.



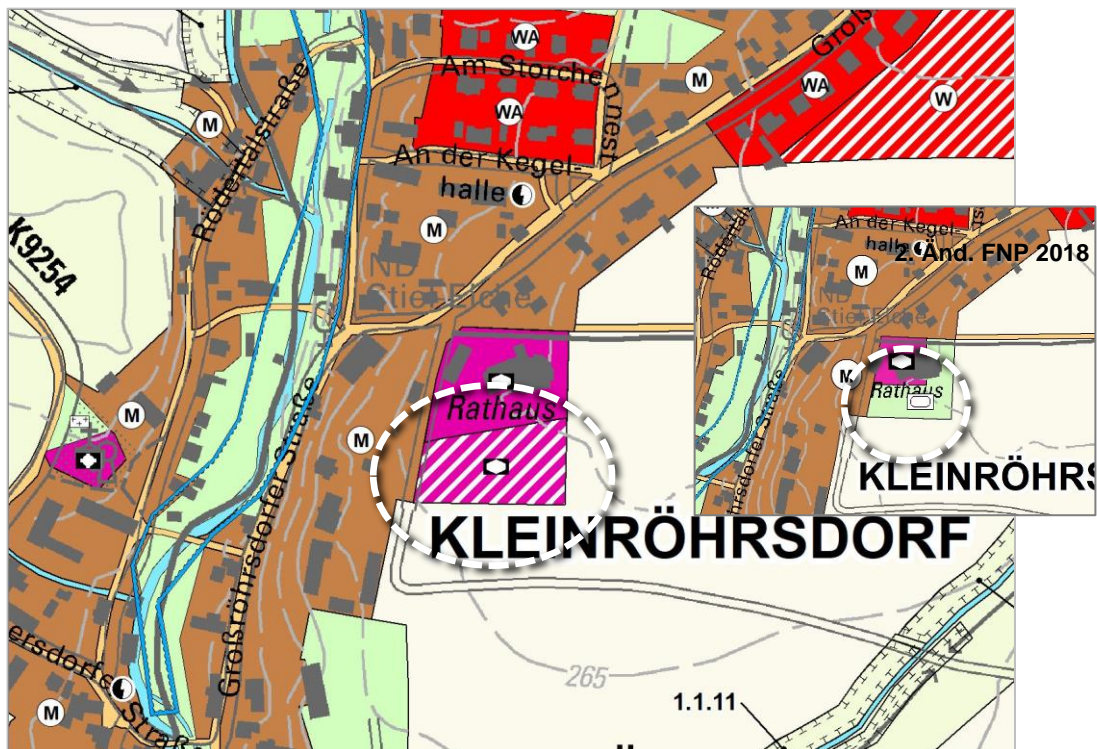
Ziel der Stadt ist die Förderung der Jugendarbeit und Schaffung von Räumen für Freizeitaktivitäten insbesondere für die junge Generation. Im Ortsteil konnten keine geeigneten Räume gefunden werden, daher soll das Gelände südlich der bestehenden Kindertagesstätte zur Verfügung gestellt werden. Es ist geplant eine Containeranlage aufzustellen. Es entfällt eine neue und kostenintensive Erschließung des Gebäudes, da Medienanschlüsse für Trinkwasser, Schmutzwasser und Stromversorgung bereits beim Bau der Kindertagesstätte vorgesehen wurden.

#### Regionalplanerische Vorgaben/Schutzgebiete

keine

#### Erläuterung der Änderungssachverhalte

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (2018, kleiner Ausschnitt) legt bisher als Zielaussage eine Grünfläche fest. Es erfolgt eine Neuausweisung als Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen und Einrichtungen (größere Abbildung). Die Erschließung erfolgt über die Großröhrsdorfer Straße. Die Neuausweisung betrifft ca. 0,5 ha insgesamt.



Die bisher im Außenbereich liegenden Fläche grenzt an das bebaute Gelände der Kindertagesstätte auf dem Flurstück 164/4, Gemarkung Kleinröhrsdorf an. Die neu ausgewiesene Baufläche umfasst ein Potenzial von ca. 0,47 ha.

### 3.3 Neuausweisung von Wohnbauflächen

#### 3.3.1 Alte Straße, Großröhrsdorf

##### Erfordernis, Ziel und Zweck der Planänderung

Planungsziel ist es, die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche am südöstlichen Ortsrand von Großröhrsdorf einer sinnvollen städtebaulichen Nachnutzung in Form von Wohnbebauung zuzuführen. Dadurch soll Wohnbauland für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser erschlossen werden. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise wird somit Rechnung getragen. Die Fläche ist von drei Seiten von bestehender Bebauung geprägt. Der Ortsrand wird dadurch nachverdichtet.

##### Regionalplanerische Vorgaben/Schutzgebiete

keine

##### Erläuterung der Änderungssachverhalte

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (2018, kleiner Ausschnitt) legt als Zielaussage eine Landwirtschaftsfläche fest. Es erfolgt eine Neuausweisung als Wohnbaufläche (größere Abbildung).



Die beiden bisher im Außenbereich liegenden, an die Neuausweisung angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke werden einbezogen (Flurstück 898/2 Gemarkung Großröhrsdorf, 899, 899a, 899/1). Die neu ausgewiesene Wohnbaufläche umfasst ein Potenzial von ca. 2,3 ha Brutto-Bauland (entspricht ca. 30 Bauplätzen) auf dem Flurstück 898/2 Gemarkung Großröhrsdorf. Die Erschließung erfolgt über die Alte Straße. Ein Bebauungsplan "Wohnbebauung Alte Straße" für den westlichen Bereich liegt im Entwurf vor.



### 3.3.2 Lichtenberger Straße, Großröhrsdorf

#### Erfordernis, Ziel und Zweck der Planänderung

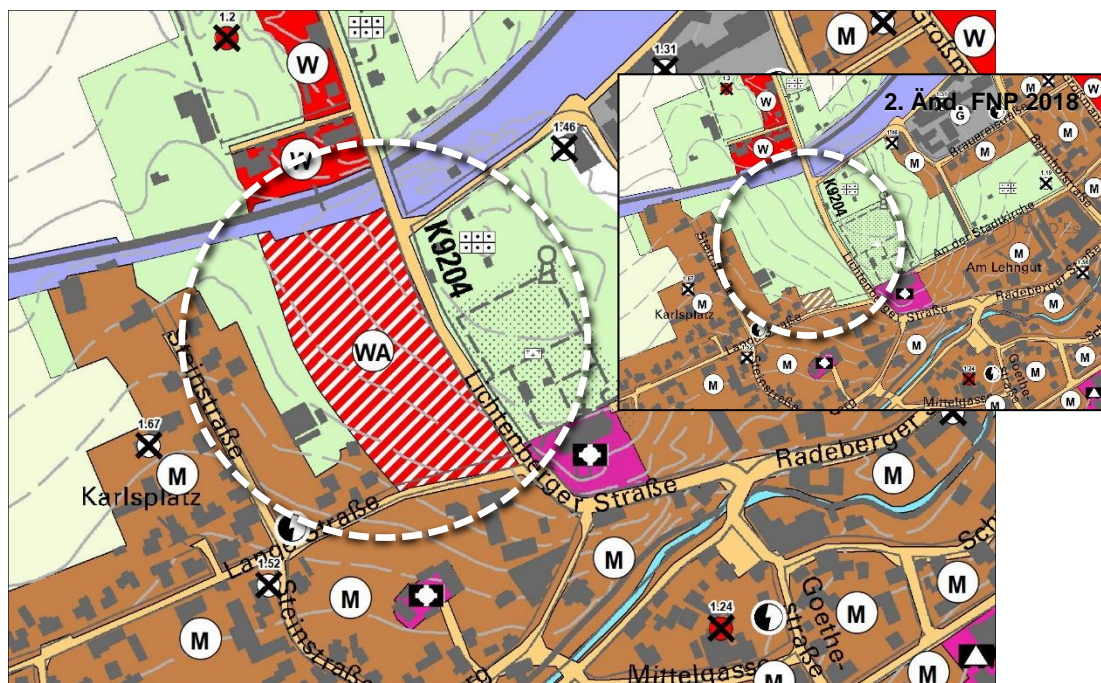
Aufgrund zahlreicher Gewerbeansiedlungen werden in Großröhrsdorf kontinuierlich Wohnbaugrundstücke insbesondere für Einfamilienhausbebauung nachgefragt. Planungsziel ist es, die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche am Ortsrand von Großröhrsdorf einer sinnvollen städtebaulichen Nachnutzung in Form von Wohnbebauung zuführen. Es wird die Schaffung von Wohnraum, insbesondere für junge Familien auf dem Flurstück 1257/2 angestrebt.

#### Regionalplanerische Vorgaben/Schutzgebiete

keine

#### Erläuterung der Änderungssachverhalte

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (2018, kleiner Ausschnitt) legt als Zielaussage eine Grünfläche fest. Es erfolgt eine Neuausweisung als Wohnbaufläche (größere Abbildung).



Der Bereich umfasst ein Potenzial zusätzlicher Wohnbaufläche von ca. 2,0 ha Brutto-Bauland (entspricht ca. 20-25 Bauplätzen) vorwiegend auf dem Flurstück 1257/2 Gemarkung Großröhrsdorf. Die Erschließung erfolgt über die Lange Straße und Lichtenberger Straße. Der Bebauungsplan "Lichtenberger Straße" liegt im Entwurf vor.

### 3.3.3 Ringstraße, Bretnig

#### Erfordernis, Ziel und Zweck der Planänderung

Mit der Änderung verfolgt die Stadt Großröhrsdorf das Ziel, die Flächen an der Ringstraße in eine Wohnnutzung zu überführen. Grund hierfür sind konkrete Bauanfragen. Städtebaulich wird dadurch eine räumlich-funktionale Konzentration von Wohnbauflächen erreicht. Sie wird daher dem § 1a Abs. 2 BauGB (Forderung der Innenverdichtung) gerecht.

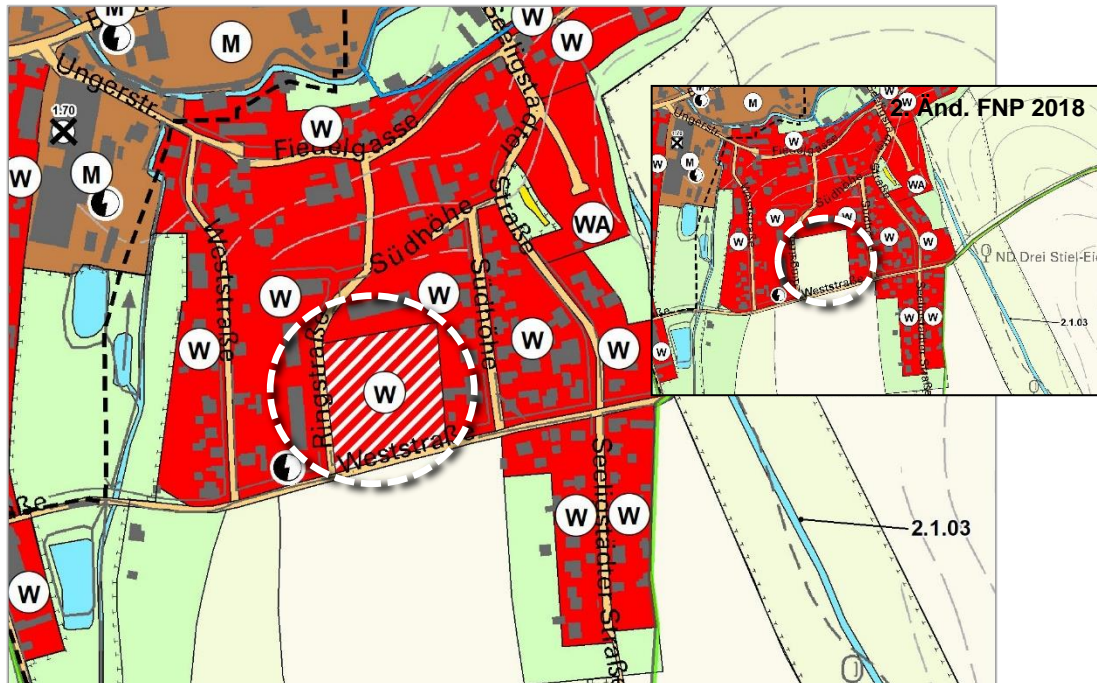
#### Regionalplanerische Vorgaben/Schutzgebiete

keine

### Erläuterung der Änderungssachverhalte

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (2018, kleiner Ausschnitt) legt als Zielaussage eine Landwirtschaftsfläche fest.

Es erfolgt eine Neuausweisung als Wohnbaufläche (größere Abbildung).



Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche entstehen bei einem Brutto-Bauland von 0,68 ha nach Abzug der Verkehrsflächen ca. 6-9 Baugrundstücke. Die Erschließung ist im Rahmen eines B-Planverfahrens zu klären und kann über die Ringstraße und Weststraße erfolgen.

### **3.3.4 Kirchstraße, Bretnig**

#### Erfordernis, Ziel und Zweck der Planänderung

Mit den im Änderungsplan enthaltenen Darstellungen verfolgt Großröhrsdorf das Ziel der Neuausweisung von Wohnbauflächen. Städtebaulich wird dadurch eine räumlich-funktionale Konzentration von Wohnbauflächen erreicht. Sie wird daher dem § 1a Abs. 2 BauGB (Forderung der Innenverdichtung) gerecht.

#### Regionalplanerische Vorgaben/Schutzgebiete

keine

#### Erläuterung der Änderungssachverhalte

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (2018, kleiner Ausschnitt) weist für den Standort Landwirtschaftsfläche aus. Angrenzend bestehen allgemeine Wohngebiete. Es erfolgt eine Neuausweisung als Wohnbaufläche (größere Abbildung).

Mit der Neuausweisung wird das Ziel verfolgt, das Flurstück 905/1 der Gemarkung Bretnig in Wohnbebauung zu überführen. Es entstehen bei einem Brutto-Bauland von 0,32 ha nach Abzug der Verkehrsflächen ca. 3-4 Baugrundstücke. Die Erschließung kann über eine Stichstraße von der Kirchstraße aus erfolgen.



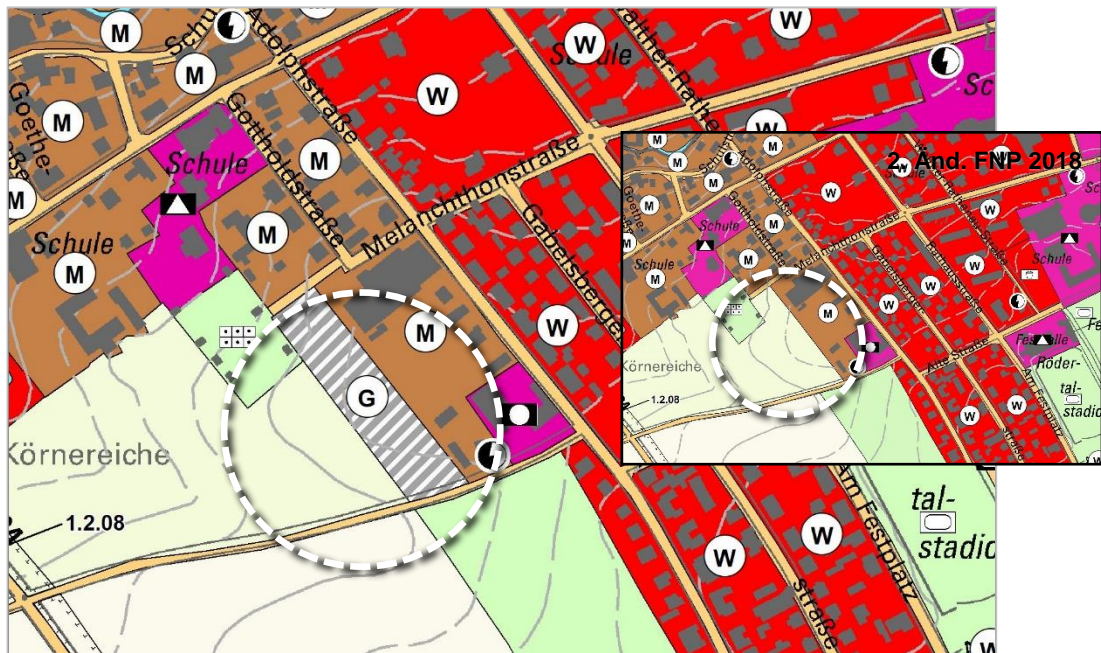


### 3.4 Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen

#### 3.4.1 Melanchthonstraße, Großröhrsdorf

##### Erfordernis, Ziel und Zweck der Planänderung

Es ist beabsichtigt, zur Sicherung des Produktionsstandortes der dort ansässigen Firma BSD GmbH, auf den südwestlich angrenzenden Flurstücken Erweiterungen zu ermöglichen. Es ist eine Erweiterung der Lagerkapazitäten mit mindestens einem weiteren Gebäude geplant. Zusätzlich werden zusätzliche Stellplätze für Pkw der Mitarbeitenden benötigt.



##### Regionalplanerische Vorgaben/Schutzgebiete

keine

### Erläuterung der Änderungssachverhalte

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (2018, kleiner Ausschnitt) weist für den Standort Landwirtschaftsfläche aus. Es erfolgt eine Neuausweisung als gewerbliche Baufläche. Angrenzend Mischbauflächen sowie Landwirtschafts- und Grünflächen. Die Neuausweisung betrifft die Flurstücke 956/11 und 955/3 und hat einer Größe von 0,7 ha (größere Abbildung). Die Erschließung erfolgt über die Melanchthonstraße.

### **3.4.2 Erweiterung GE Nord, Großröhrsdorf**

#### Erfordernis, Ziel und Zweck der Planänderung

Mit der Änderung wird das Ziel verfolgt, das Areal in eine gewerbliche Nutzung zu überführen. Der Standort erweitert das bestehende Gewerbegebiet entlang der Bundesautobahn. Städtebaulich wird dadurch eine räumlich-funktionale Konzentration von gewerblichen Bauflächen erreicht. Grund sind konkrete Erweiterungsabsichten vorhandener Betriebe und Bauanfragen.

#### Regionalplanerische Vorgaben/Schutzgebiete

Die für die Gewerbebauflächenausweisung in Anspruch zu nehmenden Waldflächen sind im rechtsgültigen Regionalplan (RPV 2010) sowie im Regionalplanentwurf (RPV 2019) als Vorbehaltsgebiet "Schutz des Waldes" ausgewiesen und sollen als Wälder mit regionaler Bedeutung für Siedlungs- und Freiflächenklima erhalten werden.

Teilbereiche im Nordosten liegen in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Pulsnitz-Vollung/Großröhrsdorf-Wald" (§ 46 SächsWG).

### Erläuterung der Änderungssachverhalte

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (2018, kleiner Ausschnitt) legt als Zielaussage Wald- und Grünflächen fest. Angrenzend bestehen gewerbliche Bauflächen sowie die Bundesautobahn A 4. Es erfolgt eine Neuausweisung als gewerbliche Baufläche (größere Abbildung).





Der Bereich umfasst ein Potenzial zusätzlicher gewerblicher Baufläche von ca. 22,5 ha Brutto-Bauland. In dieser Fläche ist unter anderem die Siloanlage der Agrargenossenschaft sowie verschiedene, im rechtskräftig bestehenden B-Plan ausgewiesene Waldflächen, enthalten. Es ist die Bauverbotszone der Bundesautobahn sowie der Waldabstand von mindestens 30 m zu berücksichtigen.

Die Nachfrage der einheimischen Unternehmen nach Gewerbeflächen hat sich in den letzten Jahren stark erhöht. Um eine Abwanderung von Bestandsunternehmen zu verhindern, ist es daher erforderlich, neue Gewerbeparzellen ausweisen zu können.

#### 4 Flächenübersicht für den Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP

Die Flächenübersicht beinhaltet die Flächenverteilung unter Annahme der Umsetzung der Bauflächenneuausweisungen (ohne Korrekturen/Bestandsberichtigungen):

Tab. 17: Flächenübersicht

Nutzungsart	Neuausweisungen		
	Ziel gemäß genehmigtem FNP 2. Änderung (2018)	Ziel gemäß 3. Planänderung des FNP	Gesamt Neuausweisungen
Wohnbauflächen	0,0 ha	Alte Str. 2,30 ha Lichtenberger Str. 2,00 ha Ringstraße 0,68 ha Kirchstraße 0,32 ha	+ 5,30 ha
Gemeinbedarfsflächen	0,0 ha	Festplatz 1,40 ha Jugendclub 0,50 ha	+ 1,90 ha
Gewerbliche Bauflächen	0,0 ha	Melanchthonstr. 0,70 ha Erw. GE Nord 22,50 ha	+ 23,20 ha
Grünflächen	1,40 ha 2,00 ha	0,0 ha	- 3,40 ha
Flächen für Landwirtschaft	4,40 ha 0,68 ha 0,32 ha 0,70 ha 4,80 ha	0,0 ha	- 10,90 ha
Waldfläche	17,70 ha	0,0 ha	- 17,70 ha
Gesamter Geltungsbereich 3. Planänderung	32,00 ha	30,4 ha	± 0,0 ha

Die Analyse der Bedarfsdeckung bezüglich Wohnen (Kap. 2.2.3) zeigt, dass dem ermittelten Bedarf an Brutto-Wohnbaufläche von 10,73 ha eine Neuausweisung von 7,40 ha Wohnbaufläche gegenübersteht.

Die Neuausweisung an Flächen für Wohnbebauung ist ferner wie folgt begründet:  
 Die Stadt Großröhrsdorf mit seinen Ortsteilen will gezielt der Abnahme der Bevölkerung und deren Alterung durch die Schaffung eines kinder- und familiengerechten Umfeldes und der Anpassung der Wohnsituation (altersgerechtes Wohnen) zur Sicherung und Verbesserung der Lebensqualität entgegenwirken.

Das Stadtgebiet Großröhrsdorf liegt gemäß LEP und Regionalplan auf den Entwicklungsachsen Dresden-Radeberg-Bautzen und Dresden-Bautzen. Sie stellen somit in der Wachstumsregion Dresden den ländlichen Rahmen von Dresden dar, was eine erhöhte Nachfrage an Wohnbauflächen verstärkt. Viele Arbeitskräfte pendeln täglich mit der S-Bahn und dem PKW in die Landeshauptstadt, haben jedoch ihren Wohnsitz in den ländlichen Gemeinden. Die arbeitende Bevölkerung weiß das große Erholungspotenzial des ländlichen Lebens zu schätzen. Die anhaltenden Nachfragen nach geeigneten Wohnbauflächen in der Stadtverwaltung u nach Einfamilienhausgrundstücken bei der Stadtverwaltung unterstreichen dies.

Im Rahmen der zweiten Fortschreibung des Regionalplanes soll die Stadt Großröhrsdorf auf Grund der erfüllten Kriterien als Grundzentrum sowie als Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion "Bildung" festgelegt werden. Für die Stadt Großröhrsdorf ist die besondere Funktion Bildung mit dem Gymnasium und der Oberschule Großröhrsdorf sowie der vorhandenen Berufsschule für Gesundheit und Soziales enthalten. Eine Ansiedlung wird dadurch insbesondere für junge Familien attraktiv und begünstigt. Gemäß dem Grundsatz G 1.4.2 des Landesentwicklungsplanes kann eine Gemeinde mit besonderer Funktion zur Sicherung oder der Entwicklung der besonderen Gemeindefunktion über den Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Siedlungsflächen gem. Ziel 2.2.1.6 des LEP ausweisen und zur Bebauung bereitstellen. Ferner wurde die besondere Funktion Tourismus beantragt. Die Bedingungen zur Ausweisung sind erfüllt. Die Ortsteile Bretnig und Hauswalde haben die besondere Funktion Gewerbe beantragt. Um die Dienstleistungen der Tourismusbranche sowie die Gewerbebetriebe mit ausreichenden Fachkräften zu versorgen, ist in diesem Fall die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Ansiedlung erforderlich.

Vor dem Hintergrund des Interesses der ansässigen Unternehmen ihre Unternehmen zu erweitern, soll eine entsprechende Neuausweisung von Gewerbebauflächen erfolgen. Ein mit entscheidendes Kriterium der Standortsuche ist die Flächenverfügbarkeit. Die Verfügbarkeit muss kurz- oder mittelfristig gegeben sein, um die Baulandnachfrage im Planungszeitraum tatsächlich zu decken und eine Abwanderung der Unternehmen in das Umland entgegenzuwirken. Die Analyse der Bedarfsdeckung bezüglich Gewerbe (Kap. 2.2.3) zeigt, dass dem ermittelten Bedarf an Gewerbebaufläche von 12,23 ha eine Neuausweisung von 22,5 ha Gewerbebaufläche gegenübersteht.

Die Entwicklungsstrategien für den ländlichen Raum liegen in der Stabilisierung, dem Umbau und dem Wachstum. Der Flächennutzungsplan stellt hierfür ein den Bedarf deckendes Angebot für Baugesuche und Anfragen mit tendenziellem Bauwillen zur Verfügung stehen. Mögliche Nachnutzungspotenziale von Innenbereichsflächen sind berücksichtigt.



## **C) Umweltbericht**

Die rechtliche Grundlage für die Durchführung der Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung bildet § 2 Abs. 4 BauGB. Demnach ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, welche sich aus den Darstellungen des Bauleitplanes potenziell ergeben können, ermittelt und bewertet werden.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die ausgewählten Neuausweisungen ergänzt.

## Anhang 1: Quellen

### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen

#### BAUGB - BAUGESETZBUCH

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

#### SÄCHSNATSCHG - SÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ

vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist

#### SÄCHSWG - SÄCHSISCHES WASSERGESETZ

vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) geändert worden ist

### Literatur

#### BBSR BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) 2010:

Wohnungsmärkte im Wandel - Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose. 2025 BBSR-Berichte KOMPAKT, Bonn, Januar 2010

#### EMPIRICA INSTITUT 2005:

Wohnflächennachfrage in Deutschland 2005, Berlin

#### HAß LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 2006:

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Großröhrsdorf / Brettnig-Hauswalde, Radeberg, 2006

#### LEP - LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013:

Sächsisches Staatsministerium des Innern. Dresden

#### REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESIESEN 2010:

Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien - Erste Gesamtfortschreibung. Bautzen

#### REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESIESEN 2019:

Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien - Zweite Gesamtfortschreibung, Entwurf, Stand 06.12.2019, Bautzen

#### REGIONALVERBAND OSTWÜRTTEMBERG 2011:

Fläche gewinnen in Ostwürttemberg - Erhebung und Bewertung des Siedlungsflächenpotenzials für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Gemeinden

#### STEG - STADTENTWICKLUNG GMBH 2009:

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK) - Stadt Großröhrsdorf mit Ortschaft Kleinröhrsdorf, Mai 2009

#### STBA - STATISTISCHE BUNDESAMT 2019:

14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung mit einem Zeitraum bis 2060. im Internet unter: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/_inhalt.html)

#### STBA - STATISTISCHE BUNDESAMT 2021:

Wohnungsbestand in Deutschland, im Internet unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/wohnungsbestand-deutschland.html>, Stand 09.07.2021

STLA - STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN 2022:

7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2035, im Internet unter: <https://www.statistik.sachsen.de/genonline//online?operation=table&code=12421-000Z&bypass=true&levelindex=1&levelid=1653372179671#abreadcrumb>

6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2030

STLA - STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN 2022:

Gemeindestatistik zur Stadt Großröhrsdorf, im Internet unter: <https://www.statistik.sachsen.de/Gemeindetabelle/jsp/GMDAGS.jsp?Jahr=2021&Ags=14625200>, eingesehen 10.11.2021/17.05.2022