

Begründung zum

Flächennutzungsplan Dippoldiswalde

Bearbeitungsstand : 03.06.2009



<b>1.</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>1</b>
1.1.	Das Planungsinstrument Flächennutzungsplan .....	1
1.2.	Anlass für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.....	1
1.3.	Planungsgebiet .....	2
1.4.	Planwerk .....	2
1.5.	Kartengrundlage .....	3
1.6.	Aufstellungsverfahren .....	3
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
2.1.	Lage und Bedeutung im Raum .....	3
2.2.	Einordnung des Stadtgebiets im Rahmen der Landesplanung .....	4
2.3.	Naturräumliche Lage .....	5
2.3.1.	Böden .....	7
2.3.2.	Klima.....	7
2.4.	Historische Entwicklung .....	7
2.5.	Demografischer Wandel .....	8
2.5.1.	Veränderung der Bevölkerungszahl- und Struktur .....	8
2.5.2.	Entwicklung der Haushaltsgrößen .....	12
2.6.	Künftiger Wohnbauflächenbedarf .....	15
2.6.1.	Wohnungsbedarf .....	15
2.6.2.	Wohnbauflächenbedarf.....	15
2.7.	Wirtschaftliche Entwicklung .....	18
2.8.	Gewerbeflächenbedarf .....	20
2.8.1.	Gewerbeflächenreserven.....	20
2.8.2.	Gewerbeflächenbedarf .....	22
<b>3.</b>	<b>Ziele der Landes- und Regionalplanung, Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>23</b>
3.1.	Landesentwicklungsplan (LEP).....	23
3.2.	Der Regionalplan.....	24
3.3.	Fachplanungen.....	25
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption / Planungsleitbild</b> .....	<b>25</b>
<b>5.</b>	<b>Darstellungen im Flächennutzungsplan</b> .....	<b>28</b>

<b>5.1.</b>	<b>Aufstellung der Flächenausweisung .....</b>	<b>29</b>
<b>5.2.</b>	<b>Wohnbauflächen .....</b>	<b>29</b>
<b>5.3.</b>	<b>Gemischte Bauflächen .....</b>	<b>31</b>
<b>5.4.</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen .....</b>	<b>32</b>
<b>5.5.</b>	<b>Sonderbauflächen.....</b>	<b>33</b>
<b>5.6.</b>	<b>Verkehrsflächen .....</b>	<b>34</b>
5.6.1.	Straßenverkehr .....	35
5.6.2.	Öffentlicher Personennahverkehr(ÖPNV).....	36
5.6.3.	Schienenverkehr.....	37
5.6.4.	Ruhender Verkehr .....	38
5.6.5.	Rad- und Wanderwege.....	38
<b>5.7.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>39</b>
<b>5.8.</b>	<b>Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Sanierung .....</b>	<b>40</b>
5.8.1.	Kulturdenkmale.....	40
5.8.2.	Archäologische Kulturdenkmale .....	41
5.8.3.	Sanierung des Stadtkerns .....	44
<b>5.9.</b>	<b>Gemeinbedarfseinrichtungen und Sondernutzungen.....</b>	<b>44</b>
5.9.1.	Bildungswesen (vorschulische Bildung, Schulbildung) .....	44
5.9.2.	Kindergärten I Kinderkrippen .....	45
5.9.3.	Schulen.....	45
5.9.4.	Sozialwesen .....	46
5.9.5.	Kulturelle Einrichtungen und Gastronomie .....	48
5.9.6.	Öffentliche Verwaltung.....	49
5.9.7.	Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen.....	49
5.9.8.	Kirchen und sonstige religiöse Einrichtungen .....	50
5.9.9.	Turn- und Sporthallen .....	50
5.9.10.	Schwimmbad .....	51
5.9.11.	Sonstige Sport- und Freizeiteinrichtungen .....	51
5.9.12.	Sportplätze.....	52
5.9.13.	Spielplätze .....	52
5.9.14.	Kleingärten.....	53
5.9.15.	Friedhöfe.....	54
5.9.16.	Sonstige Grünflächen .....	54
5.9.17.	Ausweisungen Grün- und Freianlagen.....	55
5.9.18.	Hochwasserflächen.....	55
	<i>Siehe hierzu : Sonderkarte „Überschwemmungsgebiete“ .....</i>	<i>55</i>
<b>6.</b>	<b>Technische Infrastruktur .....</b>	<b>57</b>
<b>6.1.</b>	<b>Wasserversorgung.....</b>	<b>57</b>
<b>6.2.</b>	<b>Abwasserbeseitigung .....</b>	<b>57</b>
<b>6.3.</b>	<b>Abfallbeseitigung .....</b>	<b>58</b>
<b>6.4.</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>58</b>
<b>6.5.</b>	<b>Energieversorgung .....</b>	<b>58</b>
<b>6.6.</b>	<b>Einrichtungen der Bundespost .....</b>	<b>59</b>
<b>6.7.</b>	<b>Fernmeldeeinrichtungen .....</b>	<b>59</b>
<b>6.8.</b>	<b>Abgrabungen, Aufschüttungen, Rekultivierung.....</b>	<b>59</b>

<b>6.9. Erneuerbare Energien .....</b>	<b>60</b>
<b>7. Schutzgebiete .....</b>	<b>61</b>
<b>7.1. Wasserschutzgebiete .....</b>	<b>61</b>
<b>7.2. Naturschutz- und Landschaftspflege.....</b>	<b>62</b>
7.2.1. Naturschutzgebiete.....	62
7.2.2. Landschaftsschutzgebiete .....	62
7.2.3. Naturdenkmale .....	62
7.2.4. Geschützte Landschaftsbestandteile.....	62
7.2.5. Besonders geschützte Biotope .....	62
<b>8. Landwirtschaft .....</b>	<b>62</b>
<b>9. Forstwirtschaft.....</b>	<b>63</b>
<b>9.1. Aktueller Bestand an Waldflächen .....</b>	<b>63</b>
<b>9.2. Flächen zur Neuanlage von Vegetationsbeständen (Aufforstungsflächen).....</b>	<b>63</b>
<b>10. Hinweis des Landschaftsplanes auf Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....</b>	<b>64</b>
<b>11. Umweltbericht .....</b>	<b>64</b>

# 1. Einführung

## 1.1. Das Planungsinstrument Flächennutzungsplan

Rechtsgrundlagen für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081-2102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien“ vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1996 sowie die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan hat die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten [§1 Abs. 1 BauGB].

Er soll "...eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu pflegen." [§1 Abs. 5 BauGB].

Dabei sind unter anderem die Bedürfnisse des Einzelnen sowie der Allgemeinheit, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Wirtschaft, des Denkmalschutzes sowie kulturelle und soziale Gesichtspunkte angemessen zu berücksichtigen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nur für die an der Aufstellung beteiligten Behörden bindend, nicht jedoch für den einzelnen Bürger. Ein Baurecht lässt sich aus dem FNP noch nicht ableiten.

Ab 01.01.1998 ist die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes (**FNP**) für alle Städte und Gemeinden verbindlich. Der FNP bildet die zentrale Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß §1 BauGB. Sämtliche nachfolgenden Bebauungspläne und sonstigen Satzungen werden aus der Flächennutzungsplanung abgeleitet. Um einen mittel- bis langfristigen Entwicklungsrahmen zu setzen, auf dessen Grundlage auch langfristige Entscheidungen im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich erfolgen können, wird ein Planungshorizont bis 2020 angesetzt.

## 1.2. Anlass für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Bisher gibt es für Dippoldiswalde und die ehemals selbständige Gemeinde Malter mit den Ortsteilen Seifersdorf, Malter und Paulsdorf verschiedene FNP's. Der FNP Dippoldiswalde war seit 1999 rechtskräftig. Der FNP Malter befand sich im Aufstellungsverfahren.

Nach dem Anschluss der Gemeinde Malter an die Stadt Dippoldiswalde 2002 ergab sich die Notwendigkeit, ein dem vergrößerten Stadtgebiet entsprechendes Planungsinstrument durch Zusammenführung der Inhalte beider Pläne in einem neuen FNP zu schaffen. Dabei sollte eine Anpassung des FNP an den aktuellen Stand der Gesamtentwicklung der Stadt erfolgen.

Im November 2003 erteilte die Stadt Dippoldiswalde dem Planungsbüro Ruhsam & Ullrich in Dippoldiswalde den Auftrag zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet. Damit trägt die Stadt den im BauGB benannten Anforderungen Rechnung. Parallel und in direkter Abstimmung zum FNP wird vom Büro Herbstreit, Radeberg der Landschaftsplan für das Stadtgebiet überarbeitet, welcher die ökologischen Aspekte der geplanten städtebaulichen Entwicklung sowie die naturräumliche Entwicklung behandelt.

Die Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes soll nicht nur eine Zusammenfassung der Inhalte der vorhandenen Planwerke sein, sondern darüber hinaus aktuelle wirtschaftliche und demografische Entwicklungen berücksichtigen, um ein aktuelles und wirksames Planungsinstrument zu schaffen. Darüber hinaus sind die sich aus der Neufassung des Baugesetzbuches von 2004 ergebenden zusätzlichen Anforderungen an den Planungsprozess zu erfüllen. Hierzu gehört die Erarbeitung eines Umweltberichtes.

Die Analyse aktueller Analysen und Prognosen zeigt, dass die Planungsansätze des FNP 1999 für die Stadt Dippoldiswalde völlig überholt sind. Die prognostizierte Bevölkerungszunahme von jährlich 1,5 % ist nur im ersten Prognosejahr eingetreten.

Die Bevölkerungs- und Altersstrukturentwicklung ist nunmehr durch Stagnation bzw. Abnahme und steigendes Durchschnittsalter geprägt und damit eine völlig veränderte Planungsgrundlage für den Flächennutzungsplan.

Trotz der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung hält der Siedlungsflächenverbrauch jedoch an. Neben veränderten Haushaltsstrukturen ist wachsender Wohlstand Ursache für den individuellen Bedarf an Bauflächen.

Wirtschaftliche Entwicklung steht in zunehmendem Maße im Zeichen nationalen und globalen Strukturwandels. Standortentscheidungen von Unternehmen basieren auf gesamträumlichen Analysen und beziehen qualitative Faktoren ein. Insofern bieten nur hochwertige Flächenangebote und entsprechende infrastrukturelle Voraussetzungen die Chance auf weitere Ansiedlung von Unternehmen.

Die Planung muss also weiterhin von einer vorhandenen Nachfrage nach Bauflächen ausgehen, die durch weitere Siedlungsflächenexpansion zu decken ist.

Die Entwicklung im suburbanen Bereichen ist jedoch insgesamt starken Schwankungen unterworfen. Hieraus ergibt sich das Erfordernis, Indikatoren wie Wanderungsströme und Lage der regionalen Wirtschaft kontinuierlich zu überwachen und flexibel auf Veränderungen zu reagieren. Das setzt eine weitgehend entfeinerte Planung voraus, die auf Detailregelungen verzichtet und den jeweiligen Anforderungen zeitnah angepasst werden kann, aber strategisch mögliche räumliche Nutzungen konzeptionell vorbereitet.

Der Flächennutzungsplan ist das gesetzlich vorgesehene Instrument für diese Aufgabe.

### **1.3. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet des Flächennutzungsplanes beträgt 6336,87ha und umfasst die gesamte Gemarkung Dippoldiswalde und die Ortsteile Berreuth, Ulberndorf, Elend, Reinholdshain, Oberhäslich mit Reinberg, Reichstädt, Malter, Paulsdorf mit Seifen sowie Seifersdorf.

### **1.4. Planwerk**

Der Flächennutzungsplan besteht aus:

- Flächennutzungsplan mit Legende im Maßstab 1: 15.000 sowie der zugehörigen
- Begründung und dem
- Umweltbericht als besonderen Teil der Begründung

Planzeichen sowie graphische und farbliche Darstellungen entsprechen der Planzeichenverordnung.

## 1.5. Kartengrundlage

Als Planungsgrundlage wurden Topographische Karten im Maßstab 1:10.000 (TK 10) vom Stadtgebiet Dippoldiswalde in den aktuellen Gemeindegrenzen mit Ortsteilen Reichstädt, Oberhäslich, Reinholdshain und Ulberndorf verwendet.

## 1.6. Aufstellungsverfahren

Nach Erstellung des zusammengefassten Planwerkes auf Grundlage der vorhandenen Daten und der anschließenden Einarbeitung von Änderungen wurden die Behörden über das neue Planungsverfahren entsprechend §4 Abs. 1 BauGB informiert (im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung). Gleichzeitig wurden sie zu einer Stellungnahme zum modifizierten Plan sowie zu Aussagen zum geforderten Inhalt des neu zu erstellenden Umweltberichtes aufgefordert. Auf Grundlage der hierbei von den Behörden abgegebenen Hinweise und Anregungen, die in einem Abwägungsverfahren bewertet wurden, konnte der FNP-Entwurf qualifiziert werden.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1. Lage und Bedeutung im Raum

Dippoldiswalde ist war 1994 Kreisstadt des Weißeritzkreises und liegt ca. 20 km südwestlich der Landeshauptstadt Dresden im Freistaat Sachsen. Im Zuge der Kreisreform verliert Dippoldiswalde 2008 seinen Status als Kreisstadt. Im Neuen Großkreis „Sächsische Schweiz – Osterzgebirge“ ist Pirna der neue Kreissitz.

Der Kreis „ Sächsische Schweiz-Osterzgebirge“ grenzt im Süden an die Tschechische Republik. Mittelsachsen im Westen,Meißen , Dresden und Bautzen im Norden sind angrenzende neue Großkreise.

Der Landkreis wird vom östlichen Erzgebirge in Form einer Pultscholle charakterisiert, die allmählich von 330 m bis auf über 900 m ansteigt sowie vom oberen Elbtal , das ihn von Nordwesten nach Südosten durchzieht. .



Sachsen nach der Kreisreform 2008 Quelle : Wikipedia



## 2.2. Einordnung des Stadtgebiets im Rahmen der Landesplanung

Das Stadtgebiet Dippoldiswalde ist von der Gebietskategorie bisher dem ländlichen Raum ohne Verdichtungsansätzen zuzuordnen. Es grenzt jedoch nördlich direkt an den Randbereich des Verdichtungsraums "Oberes Elbtal" an. Dippoldiswalde ist nach der im LEP 2003 festgelegten Raumstruktur als „Mittelzentrum als Ergänzungsstandort im ländlichen Raum“ ausgewiesen

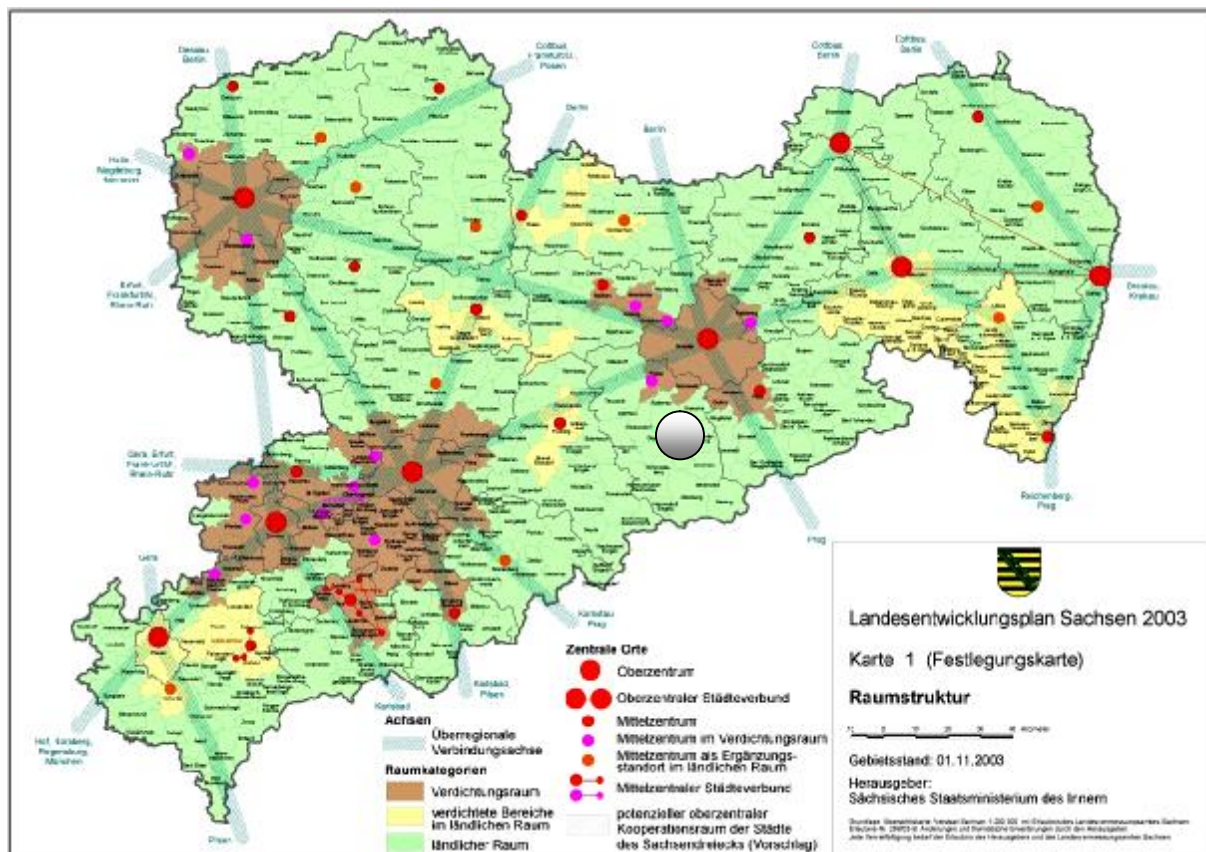


Bild 1 Raumstruktur in Sachsen Quelle: Landesentwicklungsplan Sachsen 2003

Betreffend des für die Siedlungsentwicklung weiterhin relevanten Systems der Entwicklungsachsen liegt Dippoldiswalde auf jener überregionalen Achse Dresden - Prag sowie auf den regionalen Achsen

- Dippoldiswalde - Frauenstein,
- Dippoldiswalde - Höckendorf - Klingenberg - Freiberg,
- Dippoldiswalde - Glashütte - Geising - Altenberg,
- Freital - Possendorf - Dippoldiswalde.



### 2.3. Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Teil der Nordabdachung des östlichen Osterzgebirges in einer Höhenlage zwischen 340 und 440m über HN. Das Landschaftsbild zeichnet sich durch ein teils kuppiges, teils von schwach geneigten Hängen mit Hochflächen geprägtes Geländere relief aus. Kleine Steilhänge entstanden durch das Einschneiden der vom südlich gelegenen Erzgebirgskamm kommenden Flüsse Rote Weißeritz und Wilde Weißeritz. Weit geschwungene Rumpfflächen der Hochflächen bestimmen das Bild der Landschaft. Die parallele Anordnung der Flüsse und Bäche sowie das Vorherrschen der ziemlich einheitlichen Gesteine, von denen der Graue Freiburger Gneis einen fruchtbaren Verwitterungsboden liefert, begünstigt die Entwicklung dieser ausgedehnten Rumpfflächen.

Quarzporphyrgänge, die den Gneis durchdringen, bilden gelegentlich flache Höhenrücken oder einzelne Kuppen, die die Rumpfflächen nur wenig überragen. Neben dem Quarzporphyr bildet der Orthogneis die Hauptgesteinsformation und ist durch Erzgänge gekennzeichnet, die teils kiesiges, teils silberhaltiges Bleierz führen. Gangquarz, teils in große Kristalle zertrümmert, beinhaltet mitunter Vorkommen von Zinnstein, Wolframit und Molybdänit. Der auf das 12. Jahrhundert zurückgehende Gangbergbau ist zwar längst eingestellt, jedoch kommt es noch heute zu kleinflächigen Absackungen, die Nutzungsbeschränkungen für die Bebauung nach sich ziehen. Der Orthogneis ist von zahlreichen kleineren Basaltintrusionen durchsetzt. Der einzig bedeutsame Basalt-Durchstoß befindet sich im Südosten von Dippoldiswalde in Form des Luchberges (576m). Als Kernstück des oberen Osterzgebirges schließt sich weiter im Süden das geschlossene, von Wald bedeckte Gebiet des Teplitzer Quarzporphyrs an.

In den Talmulden sind etwa 1 bis 2m mächtige tonig-schluffige Bachablagerungen anzutreffen. In den größeren Tälern liegen darunter bis in etwa 3 bis 5m Tiefe sandige Kiese und Schotter, die meist mehr oder weniger schluffig sind. Unter den Lockerablagerungen und in den oberen Teilen des Planungsgebietes stehen bereits oberflächennah Festgesteine an, die im oberen Teil (0,5 bis 1,5m) von schluffigem Gesteinsschutt bedeckt sind. Bei den Festgesteinen handelt es sich überwiegend um Gneise, untergeordnet um Quarzporphyr (zahlreiche Gänge im gesamten Planungsgebiet), Granitporphyr (2 mächtige Gänge: südöstlich der Ortslagen Reichstädt und Ulberndorf) und Kretazischer Sandstein (östlich der Ortslage Reinholdshain).

Mit Grundwasser in geringer Tiefe (0,3 bis 1,5m) muss in den Talmulden gerechnet werden. Besonders in niederschlagsreichen Perioden kann zeitweise oberflächennahes Sickerwasser über den Festgesteinen auftreten.

Einige Bereiche von Dippoldiswalde sind Teil des Landschaftsschutzgebietes Osterzgebirge, des Landschaftsschutzgebietes Tal der Wilden Weißeritz bzw. des Landschaftsschutzgebietes Dippoldiswalder Heide, das durch sein noch entwicklungsfähiges Wander-, Reit- und Radwegenetz ein wesentliches Erholungspotential darstellt.

Im Weißeritztal im Norden von Dippoldiswalde liegt die Talsperre Malter, ein beliebtes Erholungsgebiet. Zwei Campingplätze sowie viele Möglichkeiten für Sport und Spiel ziehen jährlich viele Besucher nach Malter.

Im Süden der Stadt durchzieht der Schwarzbach das nach seinem Namen benannte Tal, das 1977 unter Naturschutz gestellt wurde. Ein Lehrpfad führt zu den vorkommenden Biotoptypen, wie Feucht- und Frischwiesen oder verschiedenen Waldgesellschaften.

## **Dippoldiswalde-Stadt**

Dippoldiswalde, eingebettet in der bewegten Vorgebirgslandschaft, gilt als das Tor zum östlichen Erzgebirge. Das Landschaftsbild zeichnet sich durch ein teilweise sehr steiles Geländere relief westlich sowie seicht ansteigende Hänge nordöstlich der Roten Weißeritz aus. Der Stadtkern befindet sich auf 350 -360m über dem Meeresspiegel auf einem flach gegen den sanften Weißeritzbogen auslaufenden Geländesporn, der im Norden durch den von Osten hereinmündenden Kreuzbach begrenzt wird. Schon 1 km vom Stadtrand entfernt erreicht man Höhen über 400 m, so im Nordosten den Sonnenberg (412m), im Südosten den Ochsenhügel (430m) und im Südwesten den Geiersberg (442 m), von denen sich interessante Blicke über die sehenswerte Stadtsilhouette von Dippoldiswalde ergeben. Dominant ist besonders der Turm der Stadtkirche, der schon von weitem erlebbar ist.

## **Reichstädt**

Das Territorium der ehemals selbständigen Gemeinde erstreckt sich über etwa 19km<sup>2</sup>. Der Ort zieht sich über 7km im Talbereich des Reichstädter Baches entlang und wird in Unter-, Mittel- und Oberdorf gegliedert. Die Ortslage befindet sich auf ca. 370 bis 490m über dem Meeresspiegel, die umliegenden Erhebungen erreichen Höhen von ca. 450 bis 550 m.

## **Reinholdshain**

Das Gebiet von Reinholdshain ist auf einer Höhe von ca. 360 -420m über HN gelegen. Das Landschaftsbild zeichnet sich hier durch schwach geneigte Rumpfflächen aus, in die sich im heutigen Ortsbereich der Oelsabach eingeschnitten hat. Östlich des Baches ist eine markante Geländestufe ausgebildet (Prallhang). Der zu beiden Seiten des Baches und seiner ausgeprägten Aue errichtete Ort ist stark durch vernässte Auenbereiche gekennzeichnet.

## **Oberhäslich**

Die Gemeinde Oberhäslich liegt auf einer Höhe von ca. 380- 400m über HN und wird durch markante Obstwiesen und -gärten eingerahmt. Im Gegensatz zu den Ortsteilen Reichstädt, Reinholdshain und Berreuth wird der Ort nicht von einem Talbereich durchzogen.

## **Berreuth**

Der kleine Ort Berreuth befindet sich westlich von Dippoldiswalde Stadt auf einer Höhe von 350m und wird vom Reichstädter Bach durchflossen. Im Ort befand sich bis 1947 ein Schloss, bevor es einem Brand zum Opfer fiel. Heute findet man noch den zugehörigen Schlossteich sowie Reste einer Parkanlage.

## **Ulberndorf**

Ulberndorf grenzt im Süden an die Flur der Stadt Dippoldiswalde und liegt im Talbereich der Roten Weißeritz auf einer Höhe von 360 -380m. Westlich vom Ortsteil ist eine markante Geländestufe ausgebildet, die auf den Ziegenrücken (439m) führt. Einige Talkerben, wie der Kohlgrund, gliedern die bebaute Flur.

## **Elend**

Der Ortsteil Elend liegt rund 100 m höher als die Spitze des Kirchturmes von Dippoldiswalde, also 450m Ober HN und befindet sich in einer plateauartigen Lage.

## **Reinberg**

Der kleine Ortsteil Reinberg im Nordosten von Dippoldiswalde erstreckt sich mit seinen wenigen Häusern auf einer Höhe von ca. 370 m. Der Ort befindet sich ebenfalls in einer plateauartigen Umgebung.

## **Malter**

Der Ortsteil Malter liegt am Osthang des Weißeritztales (von 330m. NN bis 390m ü. NN) und erstreckt sich zwischen der Talsperre Malter und dem Landschaftsschutzgebiet Dippoldiswalder Heide.

## **Paulsdorf**

Der alte Ortskern des Ortsteiles Paulsdorf liegt in einem in Ost-West-Richtung verlaufendem Seitental des Weißeritztales (von 330m ü. NN bis 370m ü. NN). Angrenzend an das Waldgebiet „Böthchen“ liegt das nach 1990 das entstandene Neubaugebiet „Mühlfeld“.

## **Seifersdorf**

Der Ortsteil Seifersdorf ist der nördlichste Ortsteil im Planungsgebiet. Er erstreckt sich entlang eines Geländeeinschnittes am steilen Westhang des Weißeritztales von unterhalb der Sperrmauer (315m ü NN) der Talsperre Malter bis zur Paulsdorfer Heide (397m ü NN).

### **2.3.1. Böden**

Vorherrschend auf den Grauen und Roten Gneisen des nördlichen Erzgebirges ist der Ranker. Dieser A-C-Boden ist je nach Hangneigung unterschiedlich mächtig ausgebildet, vereinzelt kommen (nicht anthropogen erzeugte) Fließerden vor. Lokale Unterschiede des Ausgangsgesteins bedingen den Quarzanteil (sandiges Substrat => Dippoldiswalder Heide => Quarzranker). In den Niederungen sind geringflächige Auenlehme aus Sand und Schotter anzutreffen (Talbereich der Roten Weißeritz). Das relativ "saure Ausgangsgestein" bedingt Böden mit niedrigen ph-Werten.

### **2.3.2. Klima**

Das Klima in Dippoldiswalde wird durch das Erzgebirge beeinflusst und bringt niedrigere Temperaturen und höhere Niederschläge. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7,7°C, der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei 804 mm. Die Winde kommen vorwiegend aus westlichen Richtungen. Bei Windstille handelt es sich häufig um Inversionswetterlagen, die sich durch die stark aerosolbelastete Luft im Talkessel besonders negativ bemerkbar macht.

## **2.4. Historische Entwicklung**

Die Besiedlung der Region um Dippoldiswalde erfolgte auf dem Gelände eines Waldhufendorfes im 12. und 13. Jahrhundert infolge von Blei-, Silbererz- und Eisenerzvorkommen, die zum Bergbau anregten. Der Name der Stadt soll auf eine alte Sage zurückgehen. Angeblich hauste in der Dippoldiswalder Heide ein Einsiedler namens "Dippold", der das Christentum in dieser Gegend verbreitet haben soll. Diesem verdankt die Stadt ihren Namen. Das Stadtwappen zeigt das Bild Dippolds unter zwei gekreuzten Bäumen, welche auf die Urbarmachung der Gegend hinweisen.

Fest steht, dass die älteste bekannte Urkunde, in der die Stadt erstmals genannt wird, aus dem Jahre 1218 stammt. Die reichen Silbererzfunde ließen Dippoldiswalde im Mittelalter schnell aufblühen. Gegen 1360 wurde die Stadt mit Mauern und Türmen umgeben. Seit dem Jahre 1363 besteht Stadtrecht. Der Bergbau und die Land- und Forstwirtschaft waren von großer wirtschaftlicher und auch politischer Bedeutung. Des weiteren gab es zahlreiche Handwerke in der Stadt, wie Gerbereien, Töpfereien, lederverarbeitende Gewerke, Zinggießer, Tuchmacher, Handwerker des Lebensmittelbereiches u.a.

Im Verlauf seiner wechselvollen Geschichte wurde Dippoldiswalde durch Brände und Kriege mehrfach zerstört, so durch die Hussiten an den Weihnachtsfeiertagen im Jahre 1429, durch kaiserliche Truppen 1634, im Siebenjährigen Krieg und in den Freiheitskriegen bis 1813. Beim großen Stadtbrand von 1826 wurde die halbe Stadt in Schutt und Asche gelegt. Es konnte dennoch ein Teil der baulichen Anlagen bis in die Gegenwart erhalten werden.

1882 fuhr die Schmalspurbahn das erste Mal von Freital- Hainsberg nach Schmiedeberg. Ein Jahr später war die Strecke bis Kipsdorf fertig gestellt. Mit dieser Weißeritztalbahn begann der wirtschaftliche Aufschwung in einem bis dahin von Mühlen, Handwerk und Bergbau geprägten Tal abseits der überregionalen Verkehrswege. 2002 zerstörte Hochwasser fast die gesamte Gleisstrecke. Der Wiederaufbau der Bahn ist geplant wird 2007 in einem 1. Bauabschnitt durchgeführt.

Schon im 13. Jahrhundert führte ein alter Straßenzug in das Silberbergbaugebiet um Dippoldiswalde, doch wich er in seiner Linienführung von der heutigen an einigen Stellen ab. Um 1830 wurde die heutige B 170 als Fernverkehrsstraße ausgebaut. Die ersten Autos konnte man 1910 auf der Straße beobachten. Im gleichen Jahr wurde die Buslinie Dresden-Dippoldiswalde eingerichtet, welche aber 1922 wegen der stärker benutzten Eisenbahnlinie im Rabenauer Grund vorübergehend nur bis Possendorf betrieben wurde.

Nach der großen Weißeritzhochflut vom 28.-30. Juli 1897 wurde 1911 mit dem Bau der Talsperre Malter begonnen. 1913 erfolgte deren Einweihung. 1874 wurde Dippoldiswalde Sitz einer Amtshauptmannschaft (Landkreis). Im 19. Jahrhundert entwickelte sich das kleinindustrielle Gewerbe, das Holzverarbeitende Handwerk sowie die Strohverarbeitung.

1952 wurde die Amtshauptmannschaft erheblich verkleinert und der Kreis Dippoldiswalde im Bezirk Dresden administrativ gegründet. Am 1.8.1994 schlossen sich die Kreise Dippoldiswalde und Freital zum Weißeritzkreis zusammen. Seitdem ist Dippoldiswalde Kreisstadt des Weißeritzkreises . Zu Dippoldiswalde gehören seit 1995 die Ortsteile Oberhäslich, Reinholdshain, Reichstädt und Reinberg. Berreuth, Elend und Ulberndorf wurden bereits 1972 nach Dippoldiswalde eingemeindet.

2002 erfolgte die Eingemeindung der Gemeinde Malter mit den Ortsteilen Malter, Seifersdorf und Paulsdorf.

2008 steht eine erneute Verwaltungsreform an. In deren Folge wird Dippoldiswalde seinen Status als Kreissitz verlieren. Nach dem derzeitigen Stand der Informationen über die Verwaltungsreform wird es aber nicht zum Abbau von Arbeitsplätzen der Kreisverwaltung in Dippoldiswalde kommen, da sehr gute räumliche Bedingungen für einen Teil des neu zu bildenden Verwaltungsapparates geboten werden können.

## **2.5. Demografischer Wandel**

### **2.5.1. Veränderung der Bevölkerungszahl- und Struktur**

Die demografische Analyse erfolgt auf Basis der "Gemeindedaten zu den Fachteilen Bevölkerung und Wohnen für die Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte (SEKo)" des statistischen Landesamtes Kamenz vom August 2005.

Ergänzend und vergleichend wird der „Demographiebericht Kommune Dippoldiswalde“ der Bertelsmann –Stiftung herangezogen, da hierfür ein erweiterter Datenpool ausgewertet wurde (Zahlen des statistischen Landesamtes, der Bundesagentur für Arbeit, der Gesellschaft für Konsumforschung und des Stifterverbandes Wissenschaftsstatistik)

Die Prognosen sind für die Entwicklung bis 2020 ausgelegt – entsprechen also dem Planungshorizont.

**Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2004**

Lfd. Nr.	Merkmal	a: absolut b: 1990=100	2000	2001	2002	2003	2004
<b>Einwohner</b>							
1	Gemeinde	a	10 903	10 976	10 947	10 955	10 876
		b	102,6	103,3	103,0	103,1	102,4
2	Landkreis	b	105,6	105,0	104,5	103,8	103,4
3	Freistaat Sachsen	b	92,7	91,8	91,1	90,5	90,0
<b>Altersgruppen</b>							
Alter von ... bis unter ... Jahren							
4	unter 6	a	442	472	486	520	535
5	6 - 15	a	1 004	927	853	742	681
6	15 - 25	a	1 535	1 566	1 534	1 537	1 507
7	25 - 40	a	2 203	2 147	2 110	2 067	1 969
8	40 - 65	a	3 682	3 744	3 785	3 832	3 869
9	65 und mehr	a	2 037	2 120	2 179	2 257	2 315
Anteile in Prozent							
10	unter 6		4,1	4,3	4,4	4,7	4,9
11	6 - 15		9,2	8,4	7,8	6,8	6,3
12	15 - 25		14,1	14,3	14,0	14,0	13,9
13	25 - 40		20,2	19,6	19,3	18,9	18,1
14	40 - 65		33,8	34,1	34,6	35,0	35,6
15	65 und mehr		18,7	19,3	19,9	20,6	21,3
<b>Anzahl junger Frauen</b>							
Weibliche Bevölkerung							
16	15 - 45	a	2 210	2 221	2 187	2 166	2 128
		b	106,1	106,6	105,0	104,0	102,2
17	<b>Geburten</b>	a	72	83	88	87	95
		b	55,8	64,3	68,2	67,4	73,6
18	<b>Sterbefälle</b>	a	104	135	155	143	134
		b	67,1	87,1	100,0	92,3	86,5
19	<b>Saldo 1</b>	a	-32	-52	-67	-56	-39
	Überschuss der Geburten bzw. Sterbefälle (-)		Überschuss der Geburten bzw. Sterbefälle (-)				

**Bevölkerungsentwicklung 2005-2006**

	2005	2006
Bevölkerung DW	10742	10735
Bevölkerung Landkreis	122036	121347
Geburten DW	76	64
Zuzüge DW	383	257
Fortzüge DW	481	333

Tab 2.5.1 III Bevölkerungsentwicklung 2005-2006 Quelle: LRA Weißeritzkreis

**Bevölkerungsprognose bis 2020**

**Voraussichtliche Bevölkerung 2010, 2015 und 2020 (in 1 000)**

Merkmal	2010	2015	2020
<b>Einwohner</b>			
Gemeinde	10,6	10,4	10,1
1990=100	99,7	97,5	95,2
2004=100	97,4	95,3	93,0
Landkreis			
1990=100	96,1	92,2	88,8
2004=100	93,0	89,1	85,9
Freistaat Sachsen			
1990=100	85,2	82,0	79,3
2004=100	94,7	91,2	88,1
<b>Altersgruppen</b>			
Alter von ... bis unter ... Jahren			
unter 15	1,3	1,3	1,2
15 - 65	6,8	6,5	6,1
65 und mehr	2,5	2,6	2,8
<b>Anteil in Prozent</b>			
unter 15	12,0	12,3	11,7
15 - 65	64,1	62,7	60,2
65 und mehr	23,9	25,0	28,0

Die Daten sind Ergebnis einer **Trendrechnung** auf der Grundlage der aktuellen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde.

Tab 2.5.1 IV Bevölkerungsprognose Quelle: Statistisches Landesamt Kamenz



	<b>Dippoldiswalde</b>	LK Weißeritzkreis	Sachsen
Bevölkerung 1996-2003 (%)	4,3	1,4	-4,9
Bevölkerung 2003-2020 (%)	5,5	-3,4	-8,6
Frauenanteil an den 20 bis 34-Jährigen (%)	47	46,2	46,5
Fertilitätsindex (%)	-6,9	-3,6	-7,8
Ausländeranteil (%)	0,7	1,7	2,7
Familienwanderung (pro 1000 Ew.)	9,1	4,5	-4,6
Bildungswanderung (pro 1000 Ew.)	-33,8	-32	-14,4
Durchschnittsalter 2003 (Jahre)	43,6	43,2	44,1
Durchschnittsalter 2020 (Jahre)	50,2	47,9	48,4
Median-Alter 2003 (Jahre)	42,3	42,1	43,1
Median-Alter 2020 (Jahre)	52,3	50,1	50,1
Anteil unter 18-Jährige 2003 (%)	16,1	16,1	14,8
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	13,5	14,6	14,1
Anteil 60- bis 79-Jährige 2003 (%)	22	21,7	23,5
Anteil 60- bis 79-Jährige 2020 (%)	27,3	26,3	26,4
Anteil ab 80-Jährige 2003 (%)	5,3	4,7	4,8
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	11,8	8,5	9,6

Tab 2.5.1.V Demografische Indikatoren im Vergleich  
 Quelle : Demografiebericht Kommune Dippoldiswalde Bertelsmann

Entsprechend der Daten des statistischen Landesamtes Kamenz wird die Bevölkerungszahl in Dippoldiswalde von 2004 (10876) bis 2020 um 7 % (auf 10114) Einwohner zurückgehen.

Parallel hierzu wird die Bevölkerung tendenziell älter. Die Altersgruppe bis 15 nimmt von 12 auf 11,7 % ab, die Altersgruppe von 15 bis 65 nimmt von 64,1 auf 60,2 % ab, der Anteil der Menschen über 65 steigt von 23,9 auf 28 %.

Diese Zahlen spiegeln den sächsischen Trend wieder, liegen jedoch wesentlich günstiger als im sächsischen Durchschnitt, wo der Bevölkerungsrückgang mit 11,9 % angegeben ist.

Detaillierter stellt der „Demographiebericht Kommune Dippoldiswalde“ in einem Indikatorenpool die Situation und Prognosen für Dippoldiswalde dar.

Wichtig sind hier folgende Werte:

1. Der Anstieg des Durchschnittsalters von 43,6 auf 50,2 Jahre
2. Der überproportionale Anstieg des Anteils der über 80-jährigen von 5,3 auf 11,8 % (bundesweit 7,2) sowie
3. Der Anstieg des Anteiles der 60 bis 79-jährigen von 22 auf 27,3 %

Des Weiteren ist bemerkenswert, dass der „Demographiebericht Kommune Dippoldiswalde“ sogar ein Bevölkerungswachstum von 5,5 % prognostiziert.

Die ausgewiesenen Wanderungsgewinne bei der Familienwanderung bestätigen den Trend der Zuwanderung von Familien in den suburbanen Raum. Der zusätzliche Wohnbedarf wird vorwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern gedeckt. Bauwillige Familien kommen einerseits aus dem urbanen Raum (Dresden), aber in zunehmendem Maß auch aus den benachbarten ländlichen Bereichen (Osterzgebirge). Die Abwanderung von 18 bis 24-jährigen (Bildungswanderung) ist deutlich höher als im Bundesdurchschnitt, was auf eingeschränkte Ausbildungsmöglichkeiten und vor allem auf fehlende berufliche Perspektiven zurückzuführen ist.

Für die Stadt Dippoldiswalde besteht die Chance, gegen den Trend in Sachsen die Zahl der Einwohner stabil zu halten, bzw. sogar zu steigern. Hierzu müssen die vorhandenen Potentiale zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur Erhaltung und weiteren Verbesserung des attraktiven kulturellen und natürlichen Wohnumfeldes ausgeschöpft werden.

Schwerpunkte sind hierbei die Verbesserung der Bedingungen für junge Einwohner (bis 24 Jahre) sowie die Sicherung der Wohn- und Lebensqualität für die steigende Zahl der Einwohner über 65 Jahre.

### **2.5.2. Entwicklung der Haushaltsgrößen**

Die Haushaltsgröße in Sachsen ist in den letzten Jahren sehr stark rückläufig. Seit 2001 liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Sachsen unter dem Bundesdurchschnitt von 2,2. Ursache hierfür sind die veränderten Haushaltbildungsverfahren und die im Umbruch befindlichen gesellschaftlichen Strukturen.

Im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ der Stadt Dippoldiswalde Stand 12/2002 wurde mit einem jährlichen Absinken der Haushaltsgröße um 0,025 Einwohner gerechnet. Für den dort angesetzten Prognosehorizont 2015 ergab sich eine Haushaltsgröße von 1,87. Von 2001 bis 2004 nahm die Haushaltsgröße stärker, nämlich jährlich um 0,1, ab und erreichte 2004 den Wert 2,23.

Ausgehend von der Entwicklung der Haushaltsgröße in Sachsen und der aus der Entwicklung in Dippoldiswalde von 2000 bis 2004 abgeleiteten Tendenz ist in jedem Fall von einer weiteren Verringerung der Haushaltgrößen in Dippoldiswalde auszugehen.

Für die städtebauliche Planung wird eine Haushaltsgröße von **1,9** zugrunde gelegt.

Charakteristisch für Dippoldiswalde ist der hohe Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 47,2 % (Kreis: 43,8 %, Land: 30,9 %). Von 2002 bis 2004 sind keine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern neu gebaut worden. Der Anteil der Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag bei 100 % (Tabelle 2.5.2.-1)

Die ökonomische Situation im Wohnungsbau und das gebietscharakteristische Wohnverhalten wird dazu führen, dass Mehrbedarf an Wohnfläche auch zukünftig zu einem Anteil von über 80 % durch den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern abgedeckt wird.

**Haushalte in Sachsen 1991, 1995, 2001 bis 2004 nach Haushaltsgröße (in 1000)**  
 - Ergebnisse des Mikrozensus -

Merkmal	Haushalte					
	1991	1995	2001	2002	2003	2004
Haushalte mit ... Person(en)						
1	596,1	637,3	755,2	778,8	799,1	807,2
2	689,7	680,8	749,7	759,5	768,5	788,2
3	388,7	369,1	342,5	335,1	331,1	327,0
4	302,9	277,6	218,1	209,2	199,9	188,0
5 und mehr	71,0	65,6	50,1	48,8	45,8	45,2
<b>Insgesamt</b>	<b>2048,5</b>	<b>2030,4</b>	<b>2115,7</b>	<b>2131,4</b>	<b>2144,4</b>	<b>2155,7</b>
<b>Bevölkerung in Haushalten</b>	<b>4725,7</b>	<b>4562,8</b>	<b>4422,6</b>	<b>4400,2</b>	<b>4373,1</b>	<b>4355,4</b>
<i>Durchschnittliche Haushaltsgröße</i>	<i>2,3</i>	<i>2,3</i>	<i>2,1</i>	<i>2,1</i>	<i>2,0</i>	<i>2,0</i>

Tab. 2.5.2. I Haushaltsgrößen in Sachsen zum Vergleich Quelle : Statistisches Landesamt Kamenz

**Haushalte in Dippoldiswalde**

Merkmal	2000	2001	2002	2003	2004
Anzahl der Wohnungen in					
1-Raumwohnungen	26	26	26	26	26
2-Raumwohnungen	249	249	249	247	246
3-Raumwohnungen	1 009	1 013	1 013	1 013	1 012
4-Raumwohnungen	1 715	1 714	1 720	1 722	1 723
5 und mehr	1 833	1 850	1 870	1 883	1 900
<b>Insgesamt</b>	<b>4 832</b>	<b>4 826</b>	<b>4 852</b>	<b>4 865</b>	<b>4 881</b>
<b>Bevölkerung in Haushalten</b>	<b>10 903</b>	<b>10 976</b>	<b>10 947</b>	<b>10 955</b>	<b>10 876</b>
<i>Durchschnittliche Haushaltsgröße</i>	<i>2,26</i>	<i>2,27</i>	<i>2,26</i>	<i>2,25</i>	<i>2,23</i>

Tab. 2.5.2. II Haushaltsgrößen in Dippoldiswalde Quelle : Statistisches Landesamt Kamenz

### Wohnraumentwicklung 2000 bis 2004

Lfd. Nr.	Merkmal	a: absolut b: 1995=100	2000	2001	2002	2003	2004
<b>Wohnungen</b>							
38	<b>Wohnungsbestand<sup>2)</sup></b>	a	4 832	4 852	4 878	4 891	4 907
		b	111,4	111,9	112,5	112,8	113,1
39	1-Raum-Wohnungen	a	26	26	26	26	26
40	2-Raum-Wohnungen	a	249	249	249	247	246
41	3-Raum-Wohnungen	a	1 009	1 013	1 013	1 013	1 012
42	4-Raum-Wohnungen	a	1 715	1 714	1 720	1 722	1 723
43	5- und mehr Raum-Whg.	a	1 833	1 850	1 870	1 883	1 900
<b>Anteil in Prozent</b>							
44	1-Raum-Wohnungen		0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
45	2-Raum-Wohnungen		5,2	5,1	5,1	5,1	5,0
46	3-Raum-Wohnungen		20,9	20,9	20,8	20,7	20,6
47	4-Raum-Wohnungen		35,5	35,3	35,3	35,2	35,1
48	5- und mehr Raum-Whg.		37,9	38,1	38,3	38,5	38,7
<b>Neugebaute Wohnungen</b>							
49	<b>in Wohngebäuden</b>	a	257	20	22	14	22
		b	407,9	31,7	34,9	22,2	34,9
50	in Ein- und Zwei-familienhäusern	a	54	16	22	14	22
51	in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen	a	203	4	-	-	-
<b>Anteil in Prozent</b>							
52	in Ein- und Zwei-familienhäusern		21,0	80,0	100,0	100,0	100,0
53	in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen		79,0	20,0	-	-	-
54	<b>Abgerissene Wohnungen</b>	a	-	-	1	3	6
55	<b>Saldo</b> Neubau - Abriss	a	-	-	21	11	16

1) Ohne Wohnheime

2) Alle Angaben beinhalten auch leer stehende Wohnungen.

Tab 2.5.2. Wohnraumentwicklung in Dippoldiswalde Quelle : Statistisches Landesamt Kamenz

## 2.6. Künftiger Wohnbauflächenbedarf

### 2.6.1. Wohnungsbedarf

Die Abschätzung der Wohnbauflächenbedarfes basiert auf der Ermittlung des Wohnungsbedarfes für das Prognosejahr 2020.

Für die Prognose des künftigen Wohnungsbedarfes wird von einer stabilen Einwohnerzahl ausgegangen. Grundlage ist demnach eine Einwohnerzahl von 10.900.

Basierend auf der zu erwartenden Haushaltsgröße von 1,9 und unter Berücksichtigung einer Mobilitätsreserve von 3 % (für Umzug und Leerstand) ergibt sich eine Gesamtzahl von 5.908 Wohnungen.

Ausgehend vom derzeitigen Bestand von 4907 Wohnungen ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2020 ein theoretischer

#### Mehrbedarf von 1000 Wohnungen.

### 2.6.2. Wohnbauflächenbedarf

Die Wohnflächen pro Person beträgt in Dippoldiswalde zurzeit 32,7 m<sup>2</sup>. Im Vergleich mit dem Weißeritzkreis (33,4) und dem Land Sachsen (37,4) liegt die Stadt damit wesentlich zurück.

Jahr	Westdeutschland	Ostdeutschland gesamt	gesamt
1990	36,40	28,20	34,80
1991	36,50	28,70	34,90
1992	36,50	29,00	35,10
1993	36,90	29,30	35,40
1994	37,40	31,10	36,20
1995	37,90	31,80	36,70
1996	38,30	32,60	37,20
1997	38,80	33,70	37,90
1998	39,30	34,50	38,40
1999	39,90	35,20	39,00
2000	40,20	36,00	39,50
2001	40,50	36,70	39,80
2002	40,80	37,20	40,10
2003	41,10	37,70	40,50
2004	41,50	37,90	40,80
2005	41,80	38,50	41,20

Tab 2.6.2. I

Wohnfläche je Einwohner 1990 bis 2005 in m<sup>2</sup>

Quellen: ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Berlin,  
 Statistisches Bundesamt

Bis zum Ende der FNP-Laufzeit ist mit einer Angleichung des Flächenbedarfs und damit von einem deutlichen Anstieg dieses Wertes auszugehen. Bei einem prognostizierten Anstieg auf den bundesweit durchschnittlichen Wert von 40m<sup>2</sup> pro Einwohner ( Tab 2.6.2.I) ergibt sich folgender zusätzlicher Wohnbedarf:

$$10.900 \text{ Einwohner} \times 7,3 \text{ m}^2 = 79.570,00 \text{ m}^2$$

Durch den jährlichen Ersatzbedarf (Abriss und Neubau untauglich gewordener Wohnungen, Modernisierungen des überalterten Bestandes, Zusammenlegung oder Umnutzungen von Wohnungen) erwächst insgesamt nur ein geringer zusätzlicher Flächenbedarf, da der Wohnraum im Endeffekt erhalten bleibt, und somit nur ein Mehrbedarf durch die Schaffung von Ersatzwohnungen für die Sanierungsphase entsteht.

Hierfür und für Abweichungen von den angesetzten Ausgangsparametern wird ein Planungsspielraum von 15 % angesetzt.

Bei der Annahme einer durchschnittlichen GFZ von 0,6 und eines Anteils an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Kindergarten etc.) von 35 % in den neuen Baugebieten ergibt sich für das gewählte Entwicklungsmodell folgender Wohnbauflächenbedarf:

<b>Art des zusätzlichen Bedarfs</b>	
Zusätzlicher Wohnflächenbedarf	79.570,00 m <sup>2</sup>
Planungsspielraum 15 %	11.935,00 m <sup>2</sup>
<b>m<sup>2</sup> Wohnfläche gesamt.....</b>	<b>.....91.505,00 m<sup>2</sup></b>
Bei einer durchschnittl. GFZ von 0.6	152.508,00 m <sup>2</sup>
zuzüglich 35% Erschließungs-, Gemeinde-Bedarfs- und Grundflächenanteil (m <sup>2</sup> Wfl./1-0.35)	53.377,80 m <sup>2</sup>
Bedarf an Bruttowohnland	205.885,00 m <sup>2</sup>
Bedarf an Bruttowohnland in ha	21 ha

Tab 2.6.2. II Wohnbauflächenbedarf bis 2020 Quelle : eigene Berechnungen

Die ausgewiesene Wohnbaufläche ist als Gesamtwert zu betrachten, da neben der Neuerschließung auch die Nutzung anderer Baulandreserven möglich ist.

Dem für den Entwicklungszeitraum benötigten zusätzlichen Bedarf stehen folgende Reserven an Wohnbauflächen gegenüber:

### **Umnutzung leerstehender Bausubstanz bzw. Abriss und Neuerrichtung von Gebäuden**

In Dippoldiswalde stehen laut Landesstatistik lediglich 5,2 % der Wohnungen leer, so dass sich hier keine Reserven ableiten lassen.

Daneben gibt es aber ein erhebliches Potential an leerstehenden, ehemals landwirtschaftlichen und gewerblichen Einrichtungen, von welchen aufgrund der langfristigen wirtschaftlichen Entwicklung bzw. aufgrund der räumlichen Lage eine Wiederinbetriebnahme auszuschließen ist bzw. wenig sinnvoll erscheint. Hier bietet sich neben der Nutzung für Dienstleistungs-, kleingewerbliche und kulturelle Zwecke vorrangig eine Neunutzung in Form des Wohnens an.

Bezüglich der leerstehenden Bausubstanz wird für den Planungszeitraum ein begrenzter Umnutzungsanteil von 30 % angenommen, da davon auszugehen ist, dass nur ein Teil der Besitzer investitions- bzw. verkaufswillig sein werden. Schätzungsweise werden 70 % der umnutzungsbereiten Fläche dabei auf den Wohnungsbau entfallen, 30 % auf gewerbliche, kulturelle und sonstigen Nutzungen.

Die umnutzungsrelevanten landwirtschaftlichen Liegenschaften werden mit ca. 8,0 ha angesetzt. Daraus errechnet sich folgendes Potential:

$$8,0 \text{ ha} \times 0,3 \times 0,7 = 1,68 \text{ ha}$$



Für die im Stadtgebiet vorhandenen Gewerbe- und Industriebrachen Behälterbau, Hafermühle, Papierfabrik, Ratsmühle, GHG und Hydraulik werden infolge der Bauzustände sowie hinsichtlich des Eignungsgrades der Grundstücke als Wohnbauflächen keine Möglichkeiten zur Umnutzung gesehen.

Weiterhin existieren im Bestand in Form von Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten noch weitere Reserven, welche überschlägig mit 10 % der bestehenden Bauflächen angesetzt werden. Bezüglich der als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereiche wird von einer 90%-igen Nutzungsentwicklung zu Wohnbauzwecken, bei den als dörfliche Mischgebiete ausgewiesenen Bereiche von einer 70%-igen und bei den sonstigen Mischbauflächen von einer 50%-igen ausgegangen. Weiterhin wird aufgrund teilweise noch ungeordneter Eigentumsverhältnisse, vorhandener Gefahrenpotentiale sowie beschränkter Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer und vorhandener und erhaltenswerter Kleingartennutzung für den Planungszeitraum lediglich von einer Verfügbarkeit der Flächen von 30% ausgegangen. Daraus ergibt sich im Bestand folgendes Potential:

Wohnbaufläche gesamt		172,22 ha
davon in genehmigten B-Plänen		49,88
davon außerhalb von genehmigten B-Plänen		122,34
<b>Gemischte Bauflächen gesamt</b>		<b>248,42</b>
davon in der Kernstadt		50,5
davon in dörflichen Bereichen		197,92

Tab.2.6.2. III Wohnbauflächenreserven

<b>Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten als Reservepotential</b>	
122,34 ha Wohnbaufläche x 0,1 x 0,9 x 0,3	3,30 ha
50,50 ha Mischbaufläche x 0,1 x 0,5 x 0,3	0,76 ha
197,92 ha dörfliches Mischgebiet x 0,1 x 0,7 x 0,3	4,16 ha
<b>Gesamt</b>	<b>8,22 ha</b>

Tab 2.6.2. IV Nachverdichtungspotential

Darüber hinaus existieren noch Reserveflächen in Baugebieten, welche bereits erschlossen bzw. in Form von rechtskräftigen Bebauungsplänen verabschiedet sind (siehe hierzu Tab. 5.2.I ).

<b>Reserveflächen – gesamt an Bruttobauland für die Wohnbauentwicklung</b>	
Umnutzung gew.oder LW Bausubstanz	1,68 ha
Baulückenschließung/Nachverdichtung	8,22 ha
<b>Gesamt Reserveflächen</b>	<b>9,90 ha</b>

Tab 2.6.2. V Gesamtbedarf an neuen Wohnbauflächen

Der abzudeckende Bedarf an Wohnbauflächen beträgt nach Abzug der Reserveflächen :

10 ha

## 2.7. Wirtschaftliche Entwicklung

Der „Demographiebericht Kommune Dippoldiswalde“ der Bertelsmann Stiftung hat die Stadt Dippoldiswalde als Demographietyp 2 („Suburbane Wohnorte mit hohen Wachstumserwartungen“) ausgewiesen. Die aktuelle ökonomische Leistungsfähigkeit der ostdeutschen Kommunen dieses Clusters ist im bundesweiten Vergleich sehr gering. Diese Bewertung trifft im Besonderen auch auf Dippoldiswalde zu.

Ausgehend von den wirtschaftlichen Indikatoren kann Dippoldiswalde eher als eine wirtschaftlich schwache Gemeinde bezeichnet werden. Die Gewerbesteuererinnahmen liegen 28% unter dem sächsischen Durchschnitt. Dennoch kann von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung seit 1998 gesprochen werden. Dass insbesondere die Abnahme von Arbeitsplätzen in Dippoldiswalde weitaus geringer ausfiel als im sächsischen Durchschnitt, ist auf die Ansiedlung und die Weiterentwicklung von Unternehmen in der Stadt zurückzuführen. Wichtige Voraussetzung dafür war der Flächenpool an hochwertigen gewerblichen Bauflächen, der von der Stadt Dippoldiswalde entwickelt und angeboten wurde. Dadurch kam es neben der Ansiedlung von Handels – und Dienstleistungsunternehmen auch zur Ansiedlung einiger produzierender Unternehmen wie zum Beispiel Unternehmen für Präzisionsmechanik, Hydrauliksysteme oder Kunststoffverarbeitung. Insgesamt konnte der Trend zum Verlust an Arbeitsplätzen jedoch in keinem Bereich gestoppt werden (siehe Tab.2.7 I)

Indikator	Dippoldiswalde	Sachsen	vergleichbare Kommunen	
			Ostdeutschland	Bundesweit
Bedeutung als Arbeitsort (Arbeitsplatzzentralität)	1,1	1		
Arbeitsplatzentwicklung 1998–2003 (in %)	-7,4	-11,2	-20	-8,9
Arbeitslosenquote (in %)	16,6	21,8	19	10,5
Kommunale Steuereinnahmen pro Einwohner (in Euro)	252,4	347	331	610
Anteil Hochqualifizierte am Wohnort (in %)	11,3	12,3		
Investition pro Einwohner ( in Euro)	205,8	331		

Tabelle 2.7 I Standortindikatoren für Dippoldiswalde

Quelle : Demografiebericht „Kommune Dippoldiswalde“ Bertelsmannstiftung

Jahr	SV-Pfl.Beschäftigte gesamt	Land - und Forstw.	produz. Gewerbe	Baugew.	Gastgew.	Dienstleist.
1996	5188	-	-	-	-	-
1997	5105	495	1522	1000	1001	2087
1998	4903	289	1325	699	1127	2162
1999	4727	198	1326	707	1042	2160
2000	4498	296	1095	561	968	2138
2001	4109	136	933	436	946	2094
2002	4645	106	861	423	910	2768
2003	4171	70	845	398	947	2309
2004	3851	72	729	349	913	2137

Tab.2.7 II Entwicklung der Erwerbsstruktur Dippoldiswalde Quelle: Agentur für Arbeit Pirna

Von 1996 bis 2004 gingen in der Stadt Dippoldiswalde 1337 Arbeitsplätze verloren (Tab 2.7.II).

Die Arbeitslosenquote ist dennoch fast 3 Prozent geringer als im Durchschnitt des Verwaltungsbezirkes des Arbeitsamtes Pirna (Tab 2.7.III)

<b>Arbeitslosenquote</b>		
	<b>Arbeitsamtbezirk</b>	<b>Dippoldiswalde</b>
<b>Insgesamt</b>	17,9	15,0
<b>Frauen</b>	17,2	13,5
<b>Männer</b>	22,1	19,6

Tab. 2.7.III Arbeitslosenkennziffern  
 Quelle: Arbeitsamt Pirna -Statistik, Stichtag: 30.03.2006

<b>Pendlersaldo</b>				
	<b>Einpendler</b>	<b>Auspendler</b>	<b>Pendlersaldo</b>	<b>Pendlersaldo je 100 Erwerbstätige</b>
<b>Dippoldiswalde</b>	<b>1397</b>	<b>950</b>	<b>447</b>	<b>11,5</b>

Tab 2.7.IV Pendlersaldo  
 Quelle: Arbeitsamt Pirna -Statistik, Stichtag: 30.03.2006

Auffällig ist ein stark positives Pendlersaldo, welches sich aber aufgrund der Funktion Dippoldiswaldes als Mittelzentrum und des damit verbundenen großen Anteils an Beschäftigten in Verwaltung, Krankenkassen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen sowie im Bereich Handel und Dienstleistungen ergibt.

Dippoldiswalde besitzt erhebliches Potential, die wirtschaftliche Entwicklung in den nächsten Jahren positiv zu gestalten.

Folgende Voraussetzungen bieten hierfür die Basis:

- moderne lokale infrastrukturelle Ausstattung
- gute Einbindung in die überregionale Verkehrsinfrastruktur (B 170 /A17)
- attraktives Wohnumfeld, hierzu zählen
  - o die Vorzüge der mittelalterlichen Kleinstadtstrukturen
  - o die Erholungslandschaften Talsperre Malter und Weißeritztal/ Osterzgebirge
- Die Nähe zu Dresden als
  - o Kulturelles Zentrum
  - o Wirtschaftliches Zentrum mit Ausstrahlungswirkung in die Region
- Die Einbindung in den Europäischen Wirtschaftsraum durch die Lage zwischen Dresden und Prag.
- Das Potenzial an hochwertigen Bauflächen und Gewerbeflächen
- Prognostizierte Stabilität der Bevölkerungszahl
- Vorhandensein von Unternehmen mit Wachstumspotential (Metall- und Kunststoffverarbeitung)
- Einstufung als „Mittelzentrum“ und die damit verbundene Förderung durch den Freistatt Sachsen

Um die Möglichkeiten der wirtschaftlichen Stabilisierung und Belebung voll auszuschöpfen, sind durch den FNP die notwendigen planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen. Zielstellung ist hierbei, die Planungsinstrumente so auszulegen, dass auf kurzfristig entstehenden Flächenbedarf mit hochwertigen Angeboten reagiert werden kann. Insofern ist es erforderlich, den Rahmen im Sinne einer „Entfeinerung“ großzügig abzustecken.

Im Zuge der frühzeitigen Untererrichtung der Behörden wurde vom Landratsamt Weißeritzkreis / Kreisentwicklungs- und Umweltamt die Ausweisung einer „Gewerblichen Baufläche“ vom bestehenden Gewerbegebiet Reinholdshain bis an die B 170 empfohlen. Der vorliegende Regionalplan (06/2008) weist in Dippoldiswalde einen Standort für die Ansiedlung von Industrie aus.

Der Stabilisierung und der Expansion der regionalen Wirtschaft kommen für den Planungszeitraum Schlüsselfunktionen zu.

Die vorhandenen günstigen Randbedingungen für ein attraktives Leben in der Stadt Dippoldiswalde können in ihrem Bestand nur gesichert werden, wenn eine leistungsfähige regionale Wirtschaft die ökonomische Grundlage hierfür bietet. Arbeitsplatzzahl, Kaufkraft und Steueraufkommen sind Indikatoren, deren Entwicklung profunde Aussagen über die wirtschaftliche Situation liefern. Die ständige Überwachung dieser Kennzahlen ist daher Grundlage für die Früherkennung von Fehlentwicklungen und eine entsprechende Anpassung der Planung.

## 2.8. Gewerbeflächenbedarf

### 2.8.1. Gewerbeflächenreserven

Die beiden wichtigen nach 1990 erfolgreich entwickelten gewerblichen Bauflächen, das Industriegebiet Reichstädt und das Gewerbegebiet Reinholdshain bieten nur noch geringe Flächenreserven. Insgesamt stehen nur noch ca. 0,5 ha Gewerbefläche zur Verfügung



Abb. 2.8.1.I Gewerbegebiet Reinholdshain Auslastungsgrad 99 %

Quelle: Stadtverwaltung Dippoldiswalde

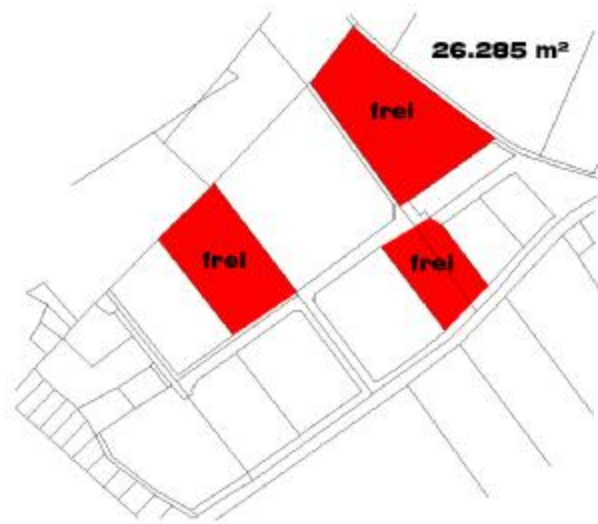


Abb. 2.8.II Industriegebiet Reichstädt Auslastungsgrad 84 %

Quelle: Stadtverwaltung Dippoldiswalde

Neben den Neubauf lächen existieren im Stadtgebiet mehrere Gewerbe- und Industriebrachen. Aus Untersuchungen ansässiger Unternehmen zur Eignung dieser Anlagen als Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe ist bekannt, dass die Standorte wesentliche Nachteile aufweisen. Zu nennen sind:

- zu geringes Flächenangebot
- Verseuchung mit verschiedenen Altlasten
- Schlechte bzw. ungeklärte Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen
- Nähe zu Wohngebieten und damit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen
- Ungeklärte bzw. komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften u.ä.)

Der Verwertung der Brachen wird von der Stadt wegen des Einflusses dieser Standorte auf das Stadtbild eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Möglichkeiten zur Einflussnahme sind jedoch äußerst beschränkt. Umfragen unter ansässigen Unternehmen zeigen, dass die Bereitschaft zur Nutzung von brachliegenden Altstandorten nur bei entsprechender Förderung der erforderlichen, teilweise schwer zu kalkulierenden Abbruch – und Freimachungskosten besteht. Ein steuerbares Angebot an hochwertigen Gewerbeflächen kann derzeit nur über expansive Siedlungsentwicklung generiert werden.

Für die Brachen Behälterbau, Hafermühle, Papierfabrik, Hydraulik werden infolge der Bauzustände sowie hinsichtlich des Eignungsgrades der Grundstücke als Wohnbauflächen allerdings auch keine Möglichkeiten zur Umnutzung gesehen.

Im FNP ist daher eine Entsiegelung dieser Flächen vorgesehen.

## 2.8.2. Gewerbeflächenbedarf

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist seit 1990 in Ostdeutschland weitgehend ohne zentrale Steuerung und Koordinierung vor sich gegangen. In vielen Kommunen sind daher extreme Überangebote an gewerblichen Bauflächen minderer Qualität erschlossen worden. Deren Akzeptanz und die damit verbundenen Vermarktungschancen ist oft sehr gering.

Ausstattung mit gewerblicher Baufläche in m <sup>2</sup> /Ew.	
alte Bundesländer	26-50
MV	140
Brandenburg	120
Sachsen	30
Dippoldiswalde	7,2*

\*mit Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Reinholdshain von 14 ha

Tab.5.4.I Vergleich der Gewerbeflächenausstattung

Der Vergleich der Ausstattung mit Gewerbefläche pro Kopf zeigt, dass Dippoldiswalde keinen überdurchschnittlichen Anteil an gewerblichen Bauflächen ausgewiesen hat, was sich auch am hohen Auslastungsgrad der gewerblichen Bauflächen zeigt. Die überregionale Bedeutung der gewerblichen Bauflächen setzt prinzipiell die Einordnung örtlicher Gewerbeflächen in das Gesamtkonzept eines überregionalen, respektive landesweiten Flächenentwicklungskonzept voraus. Es fehlt es jedoch derzeit an einem voll wirksamen, differenzierten Informations- und Beobachtungssystem für die Gewerbeflächenentwicklung in Sachsen und der Bundesrepublik allgemein.

Festzuhalten ist jedoch, dass es im regionalen Umfeld keine Konzentration von gewerblichen Bauflächen (über 25ha) gibt. Im Weißeritzkreis befindet sich südlich der von der A 17 gebildeten Linie außer dem Gewerbegebiet Reinholdshain nur noch sehr wenige Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbe(u.a. den „Europapark“ Altenberg als Standort mit attraktiven Gewerbeflächen). (Abb. 2.8.2.I)

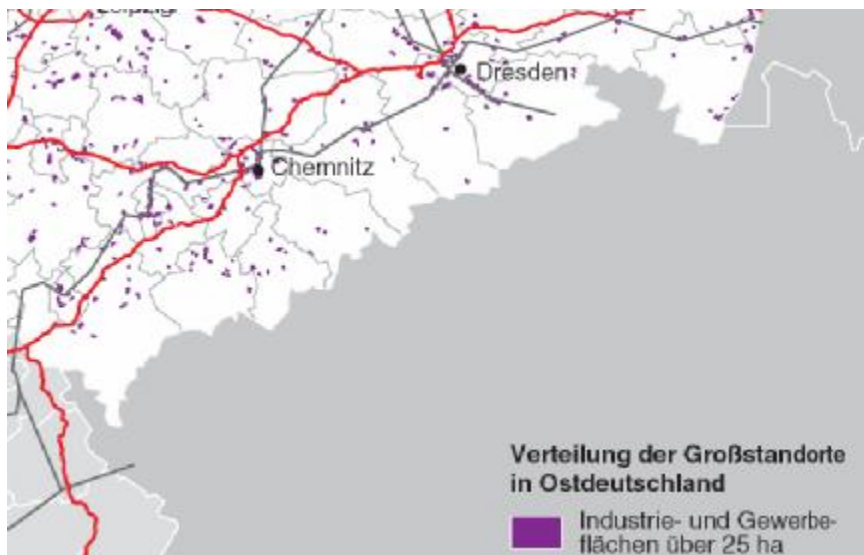


Abb. 2.8.2.I Verteilung von Industrie- und Gewerbeflächen über 25 ha in Sachsen  
 Quelle : Forschungsbericht 119 / Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)

Die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen in Dippoldiswalde ist also dringend erforderlich, wenn die Voraussetzung für wirtschaftliche Stabilisierung geschaffen werden soll.



### **3. Ziele der Landes- und Regionalplanung, Rechtliche Grundlagen**

#### **3.1. Landesentwicklungsplan ( LEP)**

Die Sächsische Staatsregierung hat am 16. Dezember 2003 den Landesentwicklungsplan 2003 (LEP 2003) als Rechtsverordnung beschlossen. Der LEP 2003 wurde gem. § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 19/2003 vom 31. Dezember 2003 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.

Der Landesentwicklungsplan gibt die Entwicklungsrichtlinien für Städte und Gemeinden im Freistaat Sachsen unter Berücksichtigung ihrer wirtschaftlichen und lagemäßigen Besonderheiten vor.

Zu Definition und Funktion der zentralen Orte im Freistaat Sachsen heißt es:

„Zentrale Orte sind Gemeinden, die auf Grund ihrer Einwohnerzahl und der Größe ihres Verflechtungsbereiches, ihrer Lage im Raum, ihrer Funktion und der Komplexität ihrer Ausstattung Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen bilden. Sie übernehmen entsprechend ihrer Funktion und Einstufung im zentralörtlichen System Aufgaben für die Gemeinden ihres jeweiligen übergemeindlichen Verflechtungs- bzw. Wirkungsbereichs.

Dippoldiswalde ist nach Z 2.3.7. als Mittelzentrum ausgewiesen.

Daraus leiten sich folgende Entwicklungsleitlinien (Ziele) für die Stadt ab:

Z 2.3.1 Die Zentralen Orte der jeweiligen Stufe sollen

- Entwicklungsfunktionen für ihren räumlichen Wirkungsbereich übernehmen,
- die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen unterschiedlicher Stufen (zentralörtliche Einrichtungen) gebündelt und in zumutbarer Entfernung sicherstellen,
- leistungsfähige Verkehrsknotenpunkte darstellen und
- wettbewerbsfähige Wirtschaftsstandorte bilden.

Z 2.3.2 Die ausgewiesenen Ober- und Mittelzentren sollen vorrangig die Entwicklungsfunktionen für den jeweiligen räumlichen Wirkungsbereich ausbauen.

Z 2.3.4 Zentrale Orte sollen Gemeindeteile, die besondere ökonomische und soziale Probleme aufweisen, gezielt entwickeln, um die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes nicht zu gefährden.

Z 2.3.11 Die Stadt Dippoldiswalde soll – wie die Städte Eilenburg, Großenhain, Löbau, Marienberg, Mittweida, Niesky, Oelsnitz, Oschatz, und Wurzen - in ihrer mittelzentralen Versorgungs- und Wirtschaftsfunktionen als Ergänzungsstandort zur Stärkung des ländlichen Raums gesichert und entwickelt werden, wenn dadurch die Funktionsfähigkeit der Oberzentren oder anderer Mittelzentren nicht beeinträchtigt wird.

Hinsichtlich der Neuausrichtung der Landesentwicklung an veränderte gesamträumliche, wirtschaftliche (Europäische Union) und demografische Voraussetzungen wird im LEP 2003 ein räumlicher und inhaltlicher Konzentrationsprozess vorgegeben:

„Die Raumstruktur im Freistaat Sachsen unterliegt einem tiefgreifenden Wandel. In diesem Prozess rückt die Gestaltung der Bestandsentwicklung in den Mittelpunkt. Vor diesem Hintergrund müssen raumbezogene Planungen und Instrumente wie z. B. Inhalte des LEP 1994 verändert werden. Kern einer erfolgreichen Entwicklung in Sachsen ist die Konzentration auf Leistungsträger gemäß Grundsatz 2.1.1 und 2.1.2 (Zentren mit einer hohen Arbeitsplatzzentralität: Oberzentren mit über 20 000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde und Mittelzentren mit über 10 000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde) innerhalb des Landes, um dadurch die langfristigen Umbauprozesse zu gestalten. Die Raumstruktur in Sachsen soll dabei so entwickelt werden, dass leistungsfähige und zukunftsorientierte Strukturen aufgebaut werden. Damit werden die räumlichen Voraussetzungen geschaffen, sich in einer europa- und weltweit verschärfenden Standortkonkurrenz als Bundesland zu behaupten und Sachsen zu einer führenden Region in der Mitte Europas entwickeln zu können.“  
 (LEP 2003 , Seite 5)

### 3.2. Der Regionalplan

Die Träger der Regionalplanung, die Regionalen Planungsverbände, sind für die Aufstellung und Fortschreibung der Regionalpläne und Landschaftsrahmenpläne verantwortlich. Der Regionalplan konkretisiert die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 des Raumordnungsgesetzes und die Grundsätze und Ziele der Raumordnung im Landesentwicklungsplan. Die Aussagen und Vorgaben der Regionalplanung werden damit für die Städte und Gemeinden und deren Bauleitplanungen konkreter.

Der Regionalplan ist auf einen Zeithorizont von etwa zehn Jahren ausgerichtet und nach § 6 Abs. 5 SächsLPIG durch Fortschreibung der weiteren Entwicklung anzupassen. Sein Hauptanliegen ist, den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung zu geben, in dem sich die räumlich differenzierten Leistungspotenziale der Region Oberes Elbtal/ Osterzgebirge wirtschaftlich entfalten können, auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region hingewirkt wird und die natürlichen Lebensgrundlagen der Bevölkerung dauerhaft gesichert werden können.

Am 29.12.2001 trat das neue Landesplanungsgesetz des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) in Kraft. Der nach diesem Gesetz neu aufgestellte Landesentwicklungsplan (LEP), ist seit 1.1.2004 in Kraft getreten. Die Regionalpläne waren bis Ende 2006 an den neuen LEP anzupassen.

#### Verfahrensstand zur 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes

12/2003	Aufstellungsbeschluss durch die Verbandsversammlung
11+12/2004	Durchführung der Beteiligung nach § 6 Abs. 1 SächsLPIG zur Mitwirkung bei der Aufstellung des Planes
6/2008	Beteiligungsverfahren für die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes OBERES ELBTAL/OSTERZGEBIRGE Beteiligungsentwurf gemäß § 6 Abs. 4 SächsLPIG (Stand 06/2008) freigegeben durch den Beschluss der Verbandsversammlung am 02.06.2008

Der Regionalplan 06/2008 definiert folgendes Leitbild für die Entwicklung der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge :

„Die Planungsregion Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist im engen Zusammenwirken mit ihren Nachbarn und im Rahmen der Metropolregion Sachsendreieck so zu entwickeln, dass unter den geänderten Rahmenbedingungen der durch die Globalisierung erhöhten Anforderungen an Standortqualitäten und Wettbewerbsfähigkeit, des demographischen Wandels und daraus resultierender notwendiger Infrastruktur- und Kostenoptimierungen, der erweiterten Europäischen Union sowie sich verändernder Umweltbedingungen *bei gleichzeitiger Gewährleistung der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen* weitere Wachstumspotenziale für die wirtschaftliche Entwicklung erschlossen werden.

Durch die Sicherung technologischer Spitzenleistungen, herausragender Kultur- und Freizeitangebote und der hohen Lebensqualität in einer intakten Kulturlandschaft ist gleichzeitig die Attraktivität der Region innerhalb Europas zu festigen.

*Vorhandene Ungleichgewichte hinsichtlich der Lebensverhältnisse innerhalb der Region sollen gemindert werden.*

Eine besondere Rolle kommt dabei zu:

o der Landeshauptstadt Dresden mit ihren wirtschaftlichen, wissenschaftlich-technologischen und kulturellen Potenzialen als Oberzentrum der Region

o der zum gegenseitigen Vorteil intensiv zu entwickelnden Kooperation der Landkreise mit der Landeshauptstadt Dresden sowie der Städte und Gemeinden *untereinander.*“

### **3.3. Fachplanungen**

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit einem entsprechenden Schreiben durch das Büro R+U von der Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes für das erweiterte Stadtgebiet von Dippoldiswalde entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Gleichzeitig wurden sie zur Übermittlung von Hinweisen und Anregungen im Hinblick auf die sie betreffenden Belange und Planungen und zur Äußerung im Hinblick auf den Detaillierungsgrad des Umweltberichtes aufgefordert. Am 28.7.05 erfolgte entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit. In einer Bürgerversammlung wurden wesentliche Änderungen am neu bearbeiteten Flächennutzungsplan und deren voraussichtliche Auswirkung erläutert.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken seitens der Behörden wurden nach erfolgter Abwägung entsprechend in die FNP-Darstellungen und in die Begründung aufgenommen. Hierbei sind die für die vorbereitende Bauleitplanung wesentliche Komponenten aus Fachplanungen berücksichtigt worden.

Am 07.02.2007 wurde ein Beteiligungsentwurf gebilligt, der nach Abwägung zu den hierzu eingegangenen Anregungen und Hinweisen geändert und vom Stadtrat am 23.07.08 gebilligt wurde.

## **4. Städtebauliche Konzeption / Planungsleitbild**

Die strategische Ausrichtung des LEP 2003 basiert auf der Tatsache des sich aktuell vollziehenden tiefgreifenden Wandels unserer Gesellschaft. Die Gestaltung der Bestandsentwicklung ist zentrale Aufgabenstellung für die Planung in den Mittelzentren. Maßnahmen wie Vernetzung, Anpassung, Umbau, Integration und Erhaltung innerhalb des Bestandes kennzeichnen die Strategie für den Planungszeitraum bis 2020. Obwohl die qualitative Entwicklung Schwerpunkt ist, kann auf eine Siedlungsexpansion nicht verzichtet werden.

Der LEP 2003 gibt unter 2. Raumstrukturelle Entwicklung Grundsatz 2.1.4. folgende Leitlinie vor:

*„Die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und die weitere Ausdifferenzierung in der Sozialstruktur im Freistaat Sachsen erfordern eine verstärkte planerische Vorsorge, damit alle Bevölkerungsgruppen am öffentlichen Leben und damit an demokratischen Entscheidungsstrukturen teilhaben können. Regional- und Bauleitplanung haben zukünftig verstärkt auf die Belange unterschiedlicher sozialer Gruppen mit ihren kulturellen und demographischen Differenzierungen einzugehen. Dabei soll u. a. den Belangen des sorbischen Volkes, von Menschen mit Behinderung, von Kindern und Jugendlichen sowie von älteren Menschen, von Frauen und Familien und von ausländischen Bevölkerungsgruppen Rechnung getragen werden.“*

Dippoldiswalde ist eine Stadt, die in räumlicher und struktureller Hinsicht als intakt bezeichnet werden kann. Extreme Verwerfungen, wie sie in vielen ostdeutschen Gemeinden nach 1990 durch das Wegbrechen von Großbetrieben, massiven Bevölkerungsverlust und signifikante Überalterung entstanden sind, konnten hier durch Maßnahmen wie Gewerbe- und Wohnbauflächenerschließung, aber auch massive Stärkung der gewachsenen Strukturen durch Stadtsanierung und Modernisierung / Optimierung der Infrastruktur vermieden werden.

Die Stärke der Stadt Dippoldiswalde bestand und besteht in ausdifferenzierten Strukturen. Durch Diversität werden radikale Zusammenbrüche wie bei Monostrukturen verhindert. Die seit Jahrzehnten in Deutschland vor sich gehende Separierung von Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen demografischen oder sozialen Merkmalen, wie Alte und Junge, Familien und Singles/Kinderlose, Deutsche und Immigranten, ist in Dippoldiswalde nicht zu verzeichnen. Im Hinblick auf die weitgehend intakten Strukturen ist Dippoldiswalde als „Erfolgsmodell“ zu bezeichnen. Obwohl ihre Erhaltung in den letzten 15 Jahren gelungen ist, kann ihre weitere Erhaltung keineswegs als gesichert betrachtet werden. Hierzu sind angesichts der sich verschärfenden wirtschaftlichen und demografischen Probleme verstärkte Anstrengungen und periphere Maßnahmen erforderlich. Hieraus ergibt sich das Planungsleitbild für die Entwicklung der Stadt bis 2020:

### **„ Die soziale Stadt “**

**Ziel ist, die Stadt als Gemeinschaftsraum mit ihrer hohen Qualität für alle Bevölkerungsgruppen und deren selbstverständliches Miteinanderleben, deren Dialog , deren gegenseitiges Verständnis und Solidarität zu erhalten und weiterzuentwickeln . Hierzu sind die wirtschaftlichen , infrastrukturellen und kulturellen Grundlagen weiter zu verbessern und zu entwickeln.**

Das bedeutet im einzelnen:

- Die Handelsstrukturen in der Kernstadt zu erhalten, die insbesondere älteren Menschen zugute kommt und ihr unabhängiges, selbständiges Leben in der Kernstadt sichert
- Arbeitsplätze zu erhalten und wieder zu vermehren, um jungen Menschen das Verbleiben und Arbeiten in ihrer Stadt zu ermöglichen
- Die Freizeit – und Erholungsmöglichkeiten zu erhalten und mit entsprechenden räumlichen Voraussetzungen und Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen zu öffnen
- Die Mischung und das Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen in den Wohngebieten und Ortsteilen zu erhalten.
- Die Erreichbarkeit und Anbindung der Ortsteile zu erhalten und zu verbessern.

Aus den Vorgaben der Landesplanung sowie unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Gegebenheiten lassen sich für den Planungszeitraum folgende allgemeine Ziele für die Entwicklung der Stadt Dippoldiswalde insgesamt und bezüglich der einzelnen Ortsteile ableiten:

- **Entwicklung des Wohnstandorts mit besonderer Berücksichtigung seiner Stärken, d. h. gutes Versorgungs- und Freizeitangebot in intakter Natur**

Dazu zählen eine dem Standort und der Umgebung angepasste Baukultur ebenso wie die Bereitstellung preiswerten und von der Lage her attraktiven Baulands. Die Wohnbauflächenentwicklung ist schwerpunktmäßig in Nähe der Kernstadt vorzusehen, da dort Erschließung und Verkehrsanbindung sowie die Versorgung mit Dienstleistungen, sozialen- und kulturellen Einrichtungen am einfachsten ermöglicht werden kann. Die Wohnbauflächen werden von den existierenden Plänen übernommen und in Bezug auf die Größe mit dem Ziel modifiziert, die bisher ausgewiesene Gesamtfläche zu reduzieren.

Schwerpunkt bei der Sicherung der Wohnqualität in und in der Nähe der Kernstadt ist die Erhaltung der differenzierten Handelsstruktur. Das umfassende Angebot an Waren des täglichen Bedarfes in kleinen Handelseinrichtungen innerhalb der Stadt gewährleistet im Zusammenhang mit der fußläufigen Erreichbarkeit auf barrierearmen Verkehrsflächen die Bewohnbarkeit der Stadt insbesondere für ältere Menschen.

Zielstellung ist, die vorhandene gute Mischung aus Bewohnern aller Altersgruppen in der Kernstadt, aber auch in den Ortsteilen zu erhalten. Voraussetzungen hierfür sind:

- Ausbau der infrastrukturellen Vernetzung der Stadt mit den Ortsteilen
- Weitere Anpassung der Verkehrsanlagen an die Nutzung durch ältere Menschen (Barrierefreiheit bzw. -reduktion)
- Familiengerechte Ausgestaltung der Stadt und der Ortsteile durch
  - o Erhaltung und qualitative Verbesserung der Angebote der Kinderbetreuung
  - o Aus- und Neubau von Fuß- und Radwegen
  - o Bereitstellung von günstigem Bauland für Familien (städtische „Eigenheimzulage“)
  - o Erhaltung und qualitative Verbesserung der Sport- und Erholungsmöglichkeiten und deren Anpassung auch an die Bedürfnisse älterer Menschen

#### - **Stabilisierung und Entwicklung der Basis für die wirtschaftliche Entwicklung**

Die Rahmenbedingungen für die Wirtschaft müssen stabilisiert und schrittweise verbessert werden. Zentrale Maßnahme ist planungsrechtliche Vorbereitung zur Erschließung weiterer gewerblicher Bauflächen. Auch im Hinblick auf Verwertung der vorhandenen Industrie- und Gewerbebebrachen werden durch den FNP planungsrechtliche Voraussetzungen durch Ausweisung der entsprechenden Bereiche als Ausgleichsfläche für neue Gewerbestandorte geschaffen.

#### - **Zeitgemäße Weiterentwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Produktion**

In diesen Bereich fallen z.B. ein verstärktes Engagement im Veredlungsbereich landwirtschaftlicher Produkte, Anbau und Verwertung alternativer Rohstoffe sowie Konzepte zur Verwertung von Biomasse. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Betriebsarten zu berücksichtigen. Eine Entwicklungsmöglichkeit wird hier, insbesondere in den dörflich geprägten Ortslagen gesehen. Mögliche Nutzungskonflikte, insbesondere mit der Wohnnutzung kann im Rahmen der FNP-Darstellung durch Berücksichtigung einer hinreichenden räumlichen Trennung vorgebeugt werden.

#### - **Qualitative Entwicklung des Naherholungsgebietes Talsperre Malter *siehe hierzu auch : Sonderkarte Touristische Infrastruktur***

Das Naherholungsgebiet erfüllt zwei maßgebliche Funktionen

1. Bereitstellung von Erholungsmöglichkeiten für die Einwohner von Dippoldiswalde als wichtige Komponente eines attraktiven Wohnumfeldes
2. Destination für Kurzurlauber aus der Region und damit Grundlage für Bestand und Entwicklung von touristischer Dienstleistung

Planungsrechtliche Voraussetzungen sind für die Entwicklung der Infrastruktur und die Vernetzung des Gebietes mit der Kernstadt, den Ortsteilen und den angrenzenden Erholungslandschaften zu schaffen.

Wichtig für die Entwicklung des Naherholungsgebietes „Talsperre Malter“ ist die Fortschreibung des Titel „**Staatlich anerkannter Erholungsort**“, was im November 2006 erfolgt ist. Spezielle Förderprogramme für den Tourismus setzen in Zukunft diese Einordnung voraus.

- **Weiterentwicklung des bereits guten Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes**

Die Planungsinstrumente (FNP, B-Pläne) müssen hier insbesondere angesichts der bereits überdimensionierten Ausstattung der Stadt mit Handelsfläche eine Steuerungsfunktion übernehmen. Ziel ist die Stärkung der differenzierten Handels- und Dienstleistungsstruktur in der Kernstadt durch Ausschluss großflächigen Einzelhandels auf der grünen Wiese.

- **Integration der Kultur-, Sport- und Freizeitangebote in ein Gesamtkonzept**

Das im FNP 1999 ausformulierte Ziel, das Kultur-Sport- und Freizeitangebot zu verbessern, ist durch den Bau des Sportparks Dippoldiswalde und die Sanierung des Kulturzentrums Parksäle erreicht worden.

Diese Einrichtung mit ihrer zentralen Funktion und dem vielfältigen Angebot ist in das Gesamtkonzept der Weißeritztal- Erlebnis- GmbH eingebunden. Neben der Hauptfunktion, den Bedarf an Kultur und Sport in der Stadt abzudecken, erfüllen sie dann auch eine Ergänzungsfunktion mit Angeboten für Besucher/ Erholungssuchende aus der Region.

Mit dem „Sportpark“ besteht seit 2004 auch die Möglichkeit, Sportereignisse von überregionaler Bedeutung in die Stadt zu holen, sie dadurch auch ihren Bekanntheitsgrad im Hinblick auf Besucher aus der Region zu erhöhen.

Außer der wirtschaftlich-organisatorischen Zusammenfassung der Einrichtungen für Erholung, Kultur und Sport ist die räumliche Vernetzung durch Verbesserung der Anbindung an die Infrastruktur (ÖPNV städtisch und regional sowie Fuß- und Radwege) erforderlich. Im Zusammenhang mit der verkehrstechnischen Vernetzung ist auch die Erweiterung und Anpassung der Flächen für ruhenden Verkehr im Bereich des Naherholungsgebietes Talsperre Malter und im Bereich des Sportparks erforderlich.

- **Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen und der Biotopverbundstrukturen**  
Insbesondere eine Erhöhung des sehr geringen Waldanteils, sowie eine Extensivierung der Landwirtschaft in für den Naturschutz bedeutsamen Bereichen und geeignete Ansätze gegen fortschreitende Erosion sind hier Kernaufgaben.

## 5. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Für den baulichen Bestand ist eine angemessene Darstellung der einzelnen Siedlungsbereiche für die weitere Entwicklung von besonderer Bedeutung. Die dem jeweiligen Bereich zugeordnete Bauflächen- bzw. Baugebietskategorie bestimmt bereits die Bandbreite der zulässigen Nutzungen, welche dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gezielt festgelegt werden können. Um betreffend der folgenden verbindlichen Bauleitplanung noch einen angemessenen Entwicklungsspielraum zu belassen, werden, abgesehen von Flächen mit genehmigter verbindlicher Bauleitplanung sowie von Flächen, bei denen eine nähere Darstellung der Nutzung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, grundsätzlich Bauflächen dargestellt.

Die Ausweisungen des FNP's orientieren sich im allgemeinen zunächst an den zur Planungszeit vorherrschenden Nutzungen. Es ist allerdings auch Aufgabe der Flächennutzungsplanung, durch



entsprechende Einstufung des Bestandes, von der Kommune angestrebte städtebauliche Zielsetzungen zu fördern und die langfristige Minderung bestehender Nutzungskonflikte zu betreiben. In der vorliegenden Planung wird von diesen durch die Planungshoheit begründeten Möglichkeiten insbesondere bei der Einstufung der dörflich geprägten Gebiete sowie einiger alter zentrumsnaher Gewerbestandorte Gebrauch gemacht.

### 5.1. Aufstellung der Flächenausweisung

In der nachfolgenden Grafik sind die Flächeanteile nach Art der baulichen Nutzung im FNP dargestellt.

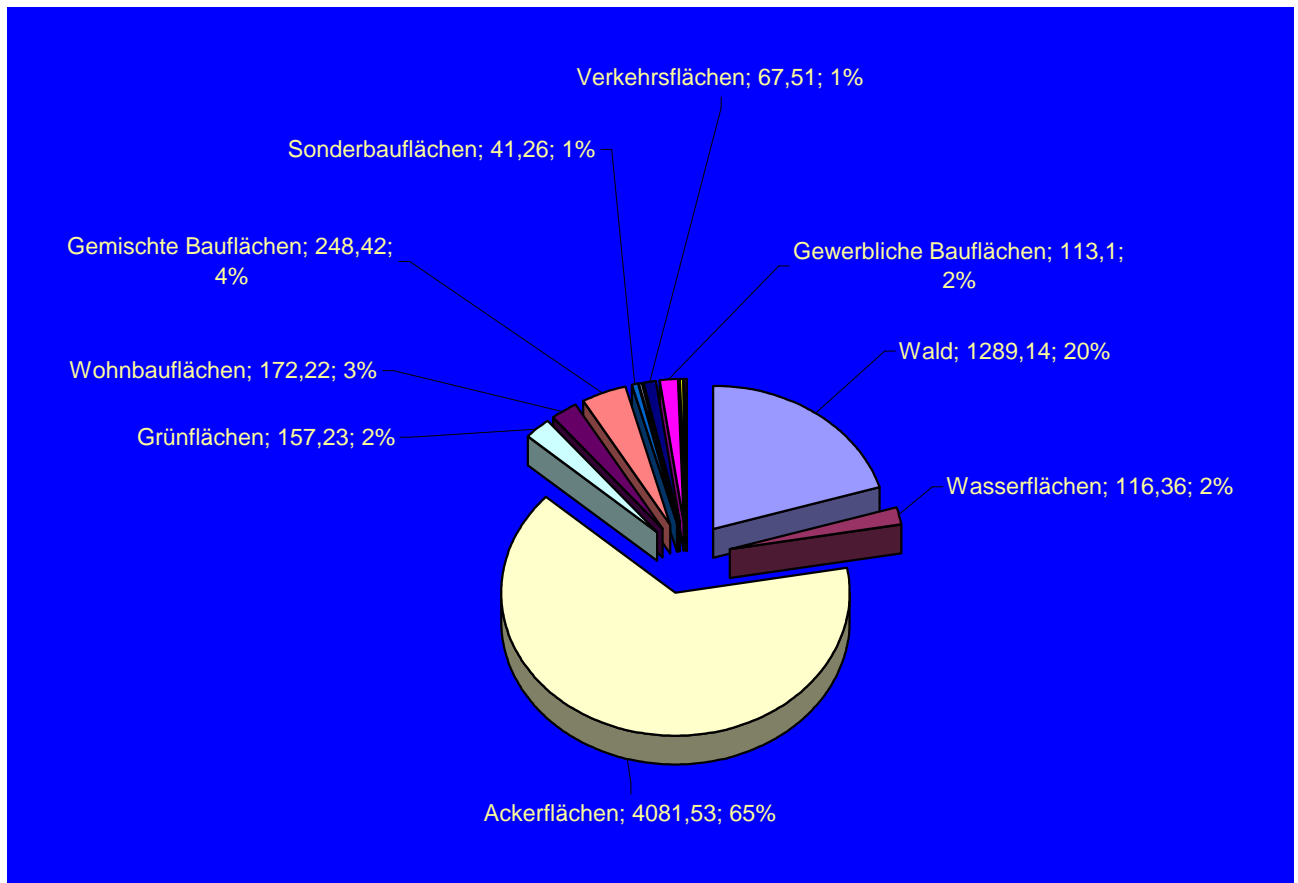


Bild 5.1.1 Flächenanteile FNP Dippoldiswalde

### 5.2. Wohnbauflächen

Die Wohnbaufläche (§ 2-4 BauNVO) ist die Kategorie, welche ein ungestörtes und gesundes sowie für große Teile der Bevölkerung auch ein besonders attraktives Wohnen am besten gewährleistet. Neben der Wohnnutzung sind allgemein nur zur Versorgung des Gebiets dienende Einrichtungen und solche kultureller und kirchlicher Art zugelassen.

Als Wohnbauflächen werden im vorliegenden FNP alle diejenigen Flächen dargestellt, bei welchen die Wohnnutzung z.Zt. klar dominiert und auch für die zukünftige Entwicklung eine klare Dominanz der Wohnnutzung vorgesehen ist. Neben den in neuerer Zeit entstandenen Wohngebieten in Dippoldiswalde-Stadt handelt es sich dabei um die kleineren Neubaugebiete der dörflichen Siedlungsbereiche, welche in der Regel nicht durch andere zum Wohnen konkurrierende Nutzungen,

wie Landwirtschaft und Gewerbe durchwachsen bzw. direkt flankiert werden und somit dort auch keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption sind die Wohnbauflächen von zentraler Bedeutung für die weitere Entwicklung von Dippoldiswalde. Im FNP sind 46,6 ha Wohnbaufläche in Gebieten mit bereits genehmigten B-Plänen ausgewiesen. Davon stehen 17,74ha als Reserve noch zur Verfügung. Den größten Anteil hiervon bilden die Baugebiete Reinholdshainer Weg mit 7,0 ha (noch nicht erschlossen) und die nicht erschlossenen Teile des Gebietes Wolframsdorfer Strasse mit 5,1 ha. Die übrigen Reserveflächen sind Restgrundstücke in erschlossenen und weitgehend bebauten Gebieten. Der geringe Umfang von sonstigen neuen Wohnbauflächen wurde nochmals bedeutend reduziert. (von 4,55 ha/Planstand 7.2.07 auf 1,68 ha).

Der unter 2.6.2. ausgewiesene Bedarf an Wohnbauflächen beträgt 10 ha. Die im FNP ausgewiesene Mehrfläche von ca. 11ha entspricht etwa der Summe der bisher unerschlossenen Flächen Reinholdshainer Weg und Wolframsdorfer Strasse. Es wird davon ausgegangen, dass in diesen Gebieten, wie bisher praktiziert, nur eine bedarfsgerechte Teilerschließung erfolgt, damit kein Überangebot an Wohnbaufläche entsteht. Die Steuerung dieses Prozesses durch die Stadt ist unproblematisch, da beide Bauflächen im Eigentum der Stadt sind und dort verbleiben. Dadurch wird die bisher von der Stadt ausgeübte Hoheit bei der Erschließung und Preisgestaltung von Wohnbauland gesichert. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Gestaltung des Angebotes an Wohnbaufläche für junge Familien von großer Bedeutung.

Planungsstand	Baugebiet	in Kraft seit	Gesamtgröße in ha	WE gesamt	WE reserve	Freie Baufläche in ha
B-Plan	Wolframsdorfer Straße	16.06.1998	9,8			
	davon W		8			
	davon erschlossen		4,9	52	11	0,66
	Reserve		5,1	55	55	5,1
B-Plan	Rabenauer Straße	02.11.1992	5,0	250	30	1,5
B-Plan	Reinholdshainer Weg	11.10.1999	7	100	100	7
Satzung	Oberhäslich-Nord (Abrundungssatzung)	07.07.1997	0,3	5	0	
B-Plan	Reinholdshain "Alte Poststraße"	04.11.1996	1,541	20	0	
B-Plan	Reinholdshain "B-Plan Nr.2"	27.01.1994	2,8	11	0	
B-Plan	Reichstädt "Ziegelgrund 1"	07.07.1993	1,4	12	0	
B-Plan	Reichstädt "Ziegelgrund 2"	12.05.1997	5,36	46	22	1,32
B-Plan	Ulberndorf "Eigenheimstandort Kindergarten"	15.07.1997	1,36	10	0	
B-Plan	Am Planberg	20.12.1999			0	
V+E	Wiesengrund Ulberndorf					
B-Plan	Malter Sonnenhang	31.05.1994	4,2	109	24	0,48
B-Plan	Malter I	23.01.1995	1	12	1	0,06
B-Plan	Malter II	31.05.1995	0,92	10	10	0,92
B-Plan	Paulsdorf Mühlfeld	25.04.1995	3	118	3	0,18
B-Plan	Geierswacht Seifersdorf	27.09.1993	2,9	64	7	0,42
<b>Summe Bauflächen in genehmigten Gebieten</b>			<b>46,6</b>			<b>17,64</b>
W 1	Seifersdorf Bergstrasse		0,23		2	0,23
W 3	Oberhäslich Waldblick		0,74		12	1,51
W 6	Baugebiet Elend		0,71		3	0,71
<b>Gesamt</b>			<b>48,28</b>	<b>874</b>	<b>280</b>	<b>22,19</b>

Tab. 5.2.I Übersicht der ausgewiesenen Wohnbauflächen

### 5.3. Gemischte Bauflächen

Eine gemischte Nutzungsstruktur nach § 5-7 BauNVO steht für ein Nebeneinander von Wohnnutzung und mit dieser verträglichem Gewerbe. Zulässig sind neben dem Wohnen vor allem Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, Handwerk, nicht störendes sonstiges Gewerbe sowie kulturelle und Verwaltungseinrichtungen. Eine gemischte bauliche Nutzung ist besonders geeignet, zur Belebung von Siedlungsstrukturen zu allen Tageszeiten beizutragen. Auf der anderen Seite sind solche

Strukturen durch das Nebeneinander verschiedenartiger Nutzungen für Konflikte, und insbesondere für Immissionskonflikte, besonders anfällig.

Als gemischte Bauflächen werden im vorliegenden FNP diejenigen Siedlungsbereiche dargestellt, bei denen entweder eine gemischte Nutzungsstruktur bereits vorherrscht oder eine entsprechende angestrebt bzw. wiederhergestellt werden soll. So werden die dem Stadtkern nahen, früher teilweise gewerblich genutzten Flächen südwestlich der Roten Weißeritz als Mischbauflächen dargestellt, um die Entwicklung einer Nutzungsstruktur mit Wohnen, Dienstleistung und Freizeiteinrichtungen sowie aus mit dem Wohnen verträglichem Handwerk und Kleingewerbe zu initiieren. Eine auch zukünftig weiterhin rein gewerbliche Nutzung würde wenig zur Attraktivitätssteigerung dieser Bereiche beitragen und zukünftig zu vermehrten Konflikten mit der benachbarten Wohnbevölkerung aufgrund der verursachten Immissionen führen.

Die alten Dorfkern werden auch weiterhin als gemischte Bauflächen ausgewiesen, auch wenn in einigen Bereichen heute die Wohnnutzung klar dominiert. Damit soll für die Zukunft die Möglichkeit einer Wiederbelebung der Ortslagen, z.B. durch die Etablierung von mit der Dorfstruktur verträglichen landwirtschaftlichen Veredelungsbetrieben sowie von zeitgemäßen Handwerks- und Dienstleistungseinrichtungen nicht verbaut werden, was für den Erhalt und die Innovation der dörflichen Sozial- und Siedlungsstruktur sowie im Sinne der Denkmalpflege von großer Wichtigkeit wäre.

Als Gemischte Baufläche M wird der Stadtkern von Dippoldiswalde dargestellt. Die Ausweisung als Kerngebiet wird bewusst vermieden, um den vorhandenen hohen Wohnanteil als wichtiges Qualitätsmerkmal der Innenstadt planungsrechtlich zu sichern.

#### **5.4. Gewerbliche Bauflächen**

Gewerbliche Bauflächen dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbe- und Großhandelseinrichtungen, welche im allgemeinen auch mit erheblichen Immissionsbelastungen verbunden sein können.

Das Industriegebiet Reichstädt und das Gewerbegebiet Reinholdshain sind die das Planungsgebiet prägenden maßgeblichen gewerblichen Bauflächen. Weitere kleinere Ausweisungen gewerblicher Bauflächen beschreiben vor allem Altbestand, auf denen brachliegende Anlagen vorhanden sind oder auf denen Betriebe existieren, die teilweise Entwicklungspotential besitzen.

Brachliegende Gewerbeflächen wie die der ehemaligen Betriebe Hydraulik, Hafermühle, Behälterbau und Polypack sind zum Rückbau und zur Entsiegelung vorgesehen.

Beim Standort an der Rabenauer Straße handelt es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet, welches nur immissionsarme Nutzungen zulässt, so dass die Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohngebieten zu gewährleisten ist. Hier haben sich ausschließlich Handels- und Sozialeinrichtungen angesiedelt.

Wie unter Punkt 2.7. erläutert, ist die Ausweisung einer großen gewerblichen Baufläche von grundlegender Bedeutung für die weitere Entwicklung der Stadt Dippoldiswalde. Ziel ist die Sicherung der Chancen bei der Werbung um Investoren aus dem gewerblichen Bereich. Die ausgewiesene Erweiterungsfläche zum Gewerbegebiet Reinholdshain ist regionalplanerisch vorbereitet. Sie wird in zwei Abschnitte unterteilt. Der nördliche 2. Teil der Erweiterungsfläche entspricht der Flächeausweisung im aktuellen Regionalplan und ist für die Ansiedlung von Großindustrie vorgesehen.

Im Rahmen der 1. Beteiligung der Behörden im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes von Dippoldiswalde wurde vom Landratsamt Weißeritzkreis die Ausweisung der gesamten Fläche zwischen der jetzigen Erschließungsgrenze des Gewerbegebietes Reinholdshain und der B 170

gefordert. Obwohl der Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen in Dippoldiswalde wahrscheinlich geringer sein wird, wurde diese Fläche im Sinne der Entfeinerung in den FNP aufgenommen. Damit wird eine wesentliche Vorgabe des Regionalplanentwurfes 6/2008 umgesetzt.

Zur Verbesserung der verkehrstrukturellen Einbindung des Gewerbegebietes ist eine direkte Anbindung an die B 170 über die Erweiterungsfläche möglich und erforderlich. Die ausgewiesene Anbindung soll nach Klärung der Eigentumsverhältnisse und nach Durchführung des B-Plan-Verfahrens zügig umgesetzt werden, um einer effektiveren Verkehrserschließung bereits für das bestehende Gewerbegebiet wirksam werden zu lassen.

Eine Erweiterung des Industriegebiets Reichstädt kommt aufgrund der ungünstigen Verkehrsanbindung nicht in Frage. Ein geeigneter neuer Standort bietet sich aufgrund der besonderen Topographie und der besonderen Anforderungen an das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht an.

## 5.5. Sonderbauflächen

Als Sonderbauflächen werden diejenigen Flächen dargestellt, deren besondere Eigenart sich von den herkömmlichen Baugebietskategorien erheblich unterscheidet.

Schwerpunkt bei der Sondergebietsausweisung sind die Wochenendhausgebiete im Bereich der ehemaligen Gemeinde Malter. Die Ausweisung dieser Gebiete trägt den tatsächlich vorhandenen Strukturen und dem Nutzungscharakter Rechnung. Die einzelnen Gebiete sind innerhalb des Prognosezeitraumes in Ihrem Bestand (Erschließung und Bebauung) genauer zu erfassen und durch B-Pläne städtebaulich zu ordnen.

Das Sondergebiet Sport- und Appartementhotel Hohe Strasse wird im geänderten FNP nicht mehr ausgewiesen und damit ein Planaufhebungsverfahren für den vorhabensbezogenen B-Plan vorbereitet. Desgleichen wird das Sondergebiet im Bereich des ehemaligen Heidelagers aus dem Plan gestrichen.

<b>Bestehende Sondergebiete</b>	
SO1	Garten- und Baumarktcenter, Penny, Kfz-Waschanlage
SO2	Autohandel ( Audi und Hyundai)
SO3	Reinholdshain Handel
SO4	Reinholdshain Baufachzentrum
SO5	Altenpflege/Betreutes Wohnen
SO6	Behindertenbetreuung / DRK
SO7	Wochenendhausgebiet Seifersdorf
SO8	Wochenendhausgebiet Paulsdorf Lämmergrund
SO9	Sondergebiet Erholung Campingplatz Paulsdorf
SO10	Wochenendhausgebiet Krumme Lanke Paulsdorf
SO11	Raumschießanlage Paulsdorf
SO12	Wochenendhausgebiet Kurhausstrasse Malter
SO13	Sondergebiet Ferienhaus Am Sonnenhang
SO14	Sondergebiet Erholung Campingplatz Malter
SO15	Wochenendhausgebiet Bormanns Grund Malter
SO16	Sondergebiet Sport und Freizeit

Tab 5.5.I Ausgewiesene erschlossene Sonderbauflächen

<b>Noch nicht erschlossene / entwickelte Sondergebiete (mit B-Plan)</b>	
SO...1	Diskotheek Oberhäslich

Tab 5.5.II Unerschlossene Sondergebiete

Die Darstellung einer Fläche als Außenbereich lässt dort nur Umnutzungen im Bestand und so genannte privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB zu, z.B. Einrichtungen für die Landwirtschaft und Wohngebäude für landwirtschaftliche Arbeitskräfte. Eine allgemeine Siedlungsentwicklung ist damit unterbunden. In der vorgelegten Planung verbleibt neben rein landwirtschaftlich geprägten Strukturen in Ortsrandlagen und abseits der Dörfer, insbesondere die Splittersiedlung Reinberg in Außenlage. Damit soll eine Überfremdung und Zersiedlung dieser Bereiche vermieden werden, was maßgeblich zum Erhalt dieser Strukturen beitragen kann.

Läden und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich vorwiegend im Stadtkern von Dippoldiswalde, sowie zum kleineren Teil auch im Gewerbegebiet Reinholdshain. Bei den Geschäften handelt es sich sowohl um solche zur Deckung des periodischen als auch zur Deckung des aperiodischen Bedarfs. In den Ortsteilen Malter, Berreuth und Elend existieren z. Zt. dagegen überhaupt keine Verkaufseinrichtungen. Die Stadt und ihre Ortsteile verfügen derzeit über eine Gesamtverkaufsfläche von 22540 m<sup>2</sup>, was einem Versorgungsgrad von 2,15 m<sup>2</sup> je Einwohner entspricht. Auf ca. 56% (12.580 m<sup>2</sup>) der Gesamtverkaufsfläche stehen Betriebe des großflächigen Einzelhandels. Diese konzentrieren sich hauptsächlich im Gewerbegebiet Reinholdshain.

Die Verkaufsflächen des großflächigen Einzelhandels verteilen sich wie folgt:

Baumarkt/Gartencenter Krüger	1.878 m <sup>2</sup> ,
Kaufland	5.182 m <sup>2</sup> ,
Aldi	800 m <sup>2</sup> ,
Lidl	ca.900 m <sup>2</sup> ,
Baufachzentrum BHG-Raiffeisen	3.200 m <sup>2</sup> ,
Penny-Markt (in Dippoldiswalde-Stadt)	857 m <sup>2</sup> .

(REWE, Diska und Schlecker entfallen aus der Kategorie des "großflächigen Einzelhandels", da Verkaufsfläche <800 m<sup>2</sup>)

Durch die zunehmende Konzentration der Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen insbesondere in den Gewerbegebieten ergeben sich beim Einkauf Probleme für nichtmotorisierte Bewohner (speziell für ältere Leute), die allerdings durch das –noch vorhandene - gute ÖPNV-Angebot (Stadtbus) teilweise kompensiert werden.

Um den Dienstleistungsbereich zu verbessern, muss vor allem weiterer Auslagerung des Einzelhandel- und Dienstleistungsbereiches in angrenzende Gewerbegebiete bzw. an die Peripherie entgegengewirkt werden. Zielstellung ist die Stärkung des innerstädtischen Handels und damit der Erhaltung der Vitalität und Attraktivität der gewachsenen Siedlungsbereiche.

Das Instrument der Bauleitplanung muss in dieser Hinsicht durch Ausschluss von Handelseinrichtungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten in B-Plänen weiterqualifiziert werden.

## 5.6. Verkehrsflächen

Aufgrund der besonderen Funktion Dippoldiswaldes als Kreisstadt und Mittelzentrum, der mit diesen Funktionen einhergehenden hohen Pendlerzahlen sowie der großen Entfernungen der einzelnen Siedlungsbereiche im ländlichen Raum ist eine gute verkehrliche Anbindung und Erschließung von besonderer Wichtigkeit. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass auch in Anbetracht der Funktion Dippoldiswaldes als Mittelzentrum sowie des hohen Pendleraufkommens die Gemeindefläche ausreichend und flächendeckend erschlossen ist.

### 5.6.1. Straßenverkehr

Die Anbindung von Dippoldiswalde an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesstraße B 170, welche die wichtigste Straßenverbindung zwischen Sachsen und Böhmen bildet. Deren starker Transitverkehr wird seit 1995 mittels einer Ortskernumgehungsstraße am Stadtkern vorbeigeführt.

Staatsstraßen im Planungsgebiet sind die S 187 von Reichstädt nach Sadisdorf sowie die S 190 von Glashütte nach Klingenberg führend. Weitere Verbindungen bestehen über folgende Kreisstraßen:

K 9010	Dippoldiswalde – Paulsdorf
K 9011	Heidehof – Dippoldiswalde
K 9012	Reinholdshain – Oberhäslich – Heidehof – Malter
K 9023	S 183 – Reinholdshain

Aktuelle Verkehrsbelastungen für folgende Straßen liegen durch Straßenzählungen nur aus dem Jahre 1995 vor:

Auf der B 170, km 21,8	DTV 10.722	SV-Anteil 9,3%.
Auf der S 187, km 3,00	DTV 2.111	SV-Anteil 4,2%.

Die Frequentierung der B 170, insbesondere durch den Schwerkraft- und Fernverkehr waren durch die EU – Osterweiterung von ca. 1800 LKW pro Tag auf ca. 3900 LKW pro Tag angestiegen. Nach Eröffnung des letzten Abschnittes der A 17 bis zur Staatsgrenze ist der Schwerlastfernverkehr praktisch komplett von der B 170 verschwunden. Das regionale Transportaufkommen (Ziel: Weißeritzkreis bzw. Kreis Teplice) umfasst den Anteil der weiterhin die B 170 belegt.

Nach der starken Reduzierung des Schwerlastverkehrs ist eine erhebliche Entlastung der Ortsteile Oberhäslich und Ulberndorf von Lärm- und Abgasimmissionen zu verzeichnen.

Der grundlegende Ausbau der K 9011 in der Ortsdurchfahrt Dippoldiswalde beginnend von N.-Ostrowski-Straße bis zur großen Mühlstraße erfolgte im Zeitraum von 1998 bis 2000. Durch den Bau einer Verbindungsstraße zur Talsperrenstraße könnte diese Straße von dem zunehmenden Verkehr entlastet werden (siehe Kapitel 3.3.2- Neuausweisung).

Schwerwiegende Gefahrenpunkte im Straßenraum bilden besonders fehlende Fuß- und Radwege entlang der Ortsdurchfahrten in Reichstädt, Ulberndorf sowie im gesamten Naherholungsgebiet der Talsperre Malter. Hier sollten entsprechende Planungen durch die Stadt Dippoldiswalde zügig eingeleitet werden. Schwerpunkt für die kommenden Jahre ist der Rundweg um die Talsperre Malter mit touristischer Funktion (Fußweg und Radweg als Bestandteil des sächsischen Radwegenetzes).

Die für die Geltungsdauer prognostizierte positive Entwicklung von Bevölkerung und Arbeitsplatzangebot wird zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Durch ein hinreichendes Wohnraum- und Baulandangebot kann aber auf eine verstärkte Ansiedlung vormaliger Einpendler hingewirkt werden, was sich ebenso wie eine Verbesserung des ÖPNV- Angebots verkehrsvermindernd auswirkt.

Nach dem Hochwasser 2002 wurde der Bau einer komplett neu trassierten B 170 mit dem Verlauf Dippoldiswalde-Elend-Oberfrauendorf-Falkenhain-Waldidylle diskutiert.

Für die Entwicklung der gewerblichen Anlieger der B 170 im Weißeritztal ist eine solche Umgehung nicht förderlich und wird daher in der Planung nicht berücksichtigt.

Für die Geltungsdauer des FNP gibt es somit betreffend des überörtlichen Straßennetzes keine weiteren Planungserfordernisse.

Die geplante Verlegung der B 170 westlich von Oberhäslich bleibt im Flächennutzungsplan ausgewiesen, obwohl diese Maßnahme infolge der zurückgegangenen Verkehrsbelegung auf der B 170 keine Priorität mehr besitzt.

Im Zuge der Erschließung der Gewerbegebietserweiterungsfläche wird eine neue Anbindung des Gewerbegebietes Reinholdshain an die B 170 geschaffen, die die Zufahrt zum Gewerbegebiet



insbesondere für LKW wesentlich erleichtert und gleichzeitig zu einer Entlastung der Glashütter Straße führt.

Weiterhin bestehen Planungsabsichten zum Neubau einer Verbindungsstraße zur Talsperrenstraße. Wie eine Verkehrsstudie aus dem Jahr 1977 zeigt, wurden Überlegungen zu einem solchen Vorhaben bereits zu DDR-Zeiten getroffen. Das Projekt wurde jedoch nicht weiterverfolgt. Um die Wohnbebauung an der Rabenauer Straße von den allgemein zunehmenden Verkehrsbewegungen zu entlasten sowie eine Verkehrsberuhigung im Bereich des Krankenhauses zu erreichen, soll der Erholungsverkehr vom Heidehof kommend in Richtung Malter bereits von der Rabenauer Straße über die Verbindungsstraße zur Talsperrenstraße geleitet werden. Der Planungs- und Realisierungsaufwand für dieses Vorhaben ist jedoch vor allem durch das vorhandene steile Gelände im westlichen Bereich sehr hoch. So sind umfangreiche Massenbewegungen durch Aufschüttungen bzw. Abgrabungen notwendig, die unter anderem auch einen massiven Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Des Weiteren werden die angrenzende Wohnbebauung sowie die Kleingärten in ihrer Qualität erheblich beeinträchtigt (Immissionen, visuelle, akustische Beeinträchtigungen).

Im Falle einer Weiterverfolgung des Projektes sind folgende Untersuchungen erforderlich:

- Um grundsätzliche Aussagen zum derzeitigen Verkehrsaufkommen der betroffenen Kreisstraßen treffen zu können, sind vorweg Verkehrszählungen durchzuführen.
- Da die Trasse der Verbindungsstraße ein Altbergbaugebiet schneidet, ist ein entsprechendes Gutachten des Bergamtes einzuholen und Untersuchungen zum Bauuntergrund sind durchzuführen.
- Weitere Stellungnahmen sind von den dafür zuständigen Behörden, wie Naturschutzbehörde einzuholen.
- Weiterhin werden aktuelle verkehrstechnische Untersuchungen empfohlen, da die Verkehrsstudie aus dem Jahr 1977 nicht mehr planungsrelevant ist.
- Für die Verbindungsstraße sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen, z.B. in Form von Abpflanzungen und/oder Lärmschutzwänden bzw. -wällen beiderseitig vorzusehen. Gegebenenfalls kann eine Temporegulierung zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Die verkehrliche Erschließung der neu ausgewiesenen Wohn- bzw. Sondergebiete kann über das bestehende örtliche Verkehrsnetz erfolgen. Die Kapazität der vorhandenen Straßen ist ausreichend und kann die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsströme aufnehmen. Daher erfolgen keine weiteren Neuausweisungen im Flächennutzungsplan.

## 5.6.2. Öffentlicher Personennahverkehr(ÖPNV)

1. Der Stadtverkehr in der Kernstadt Dippoldiswalde wird von der Linie 361 Dippoldiswalde Nord - Busbahnhof - Dippoldiswalde Süd - Ulberndorf und zurück bewältigt. Diese Linie bietet Montag bis Freitag einen Stundentakt mit 10 Fahrten je Richtung. **organisation des ÖPNV im Stadtgebiet Dippoldiswalde**

### 2. in den Ortsteilen von Dippoldiswalde

Die Ortsteile werden generell über den Taktknoten zur Minute 15 am Busbahnhof in Dippoldiswalde untereinander und mit der Kernstadt verbunden.

Berreuth/Reichstädt - Linien 362, 380, 382 in der Hauptverkehrszeit (HVZ) alle 30 Minuten

Ulberndorf neben dem Stadtverkehr - Linien 360, 364, 369, 370 ( 369/370 bieten in der HVZ einen Halbstundentakt)

Elend - keine Linienverkehrsanbindung

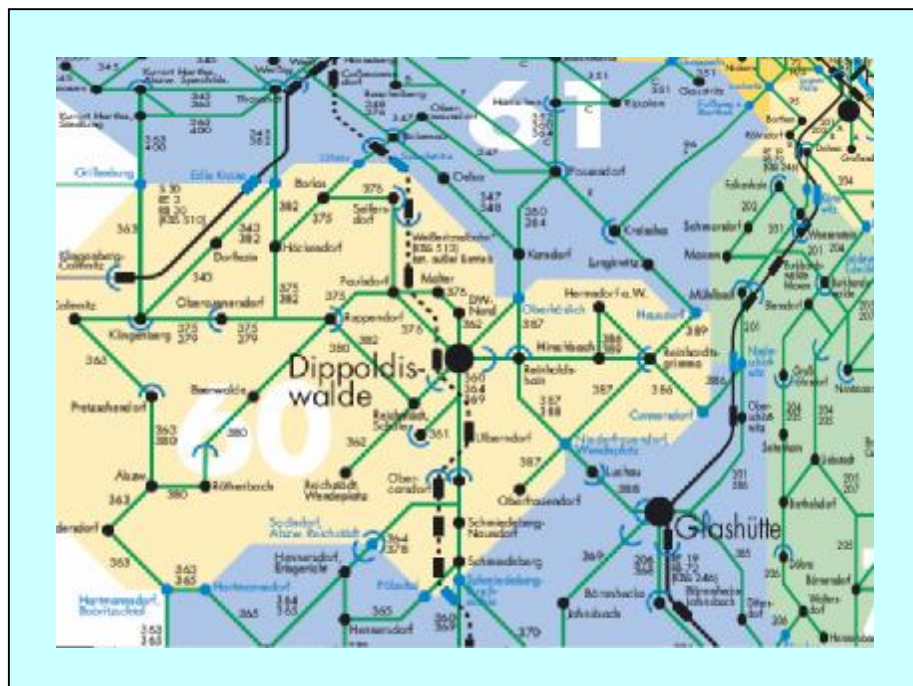
Oberhäslich - Linien 348, 360, 386, 387 (Linie 360 bietet im Tagesverkehr einen Halbstundentakt)

Reinholdshain - Linien 386, 387, 388, 389 In der HVZ verkehrt Linie 388 alle 30 Minuten

Malter, Paulsdorf, Seifersdorf - Linie 376 Stundentakt im Tagesverkehr mit Fahrten als Ersatz der Weißeritzbahn

Der Stadtbusverkehr in Dippoldiswalde ist durch das Engagement der Stadt gesichert. Da der Stadtverkehr in den letzten Jahren große Akzeptanz unter den Einwohnern gewonnen und regelmäßig zu Fahrten aus den peripheren Wohngebieten in das Stadtzentrum genutzt wird, und weil darüber hinaus Fahrgastpotential im Bereich des bisher nicht erschlossenen Erholungsgebietes vorhanden ist, muss der Stadtverkehr erhalten bleiben. Wege zu dessen Erhaltung sind:

1. Teilweise Verlustausgleich aus dem Stadtbusbetrieb durch die Stadt Dippoldiswalde (praktiziert)
2. Privatisierung des Stadtverkehrs (wird vom RVD abgelehnt)
3. Entwicklung von alternativen Finanzierungsformen (z.B. Beteiligung von Anliegern auf der Basis von Direktmarketing d.h. Beförderung der Kunden zu bestimmten Handels- oder Dienstleistungseinrichtungen hin)
4. Einsatz alternativer ÖPNV-Systeme (Anrufsammeltaxi, Rufbus, Taxibus)



Liniennetz des VVO Quelle: VVO

### 5.6.3. Schienenverkehr

Der Planungsraum verfügt über einen Anschluss an das Schienenverkehrsnetz durch die Schmalspurbahn Freital- Hainsberg nach Kipsdorf, der jedoch seit dem Hochwasser 2002 vollständig zerstört ist . 2007 beginnt der Wiederaufbau des Steckenabschnittes Freital – Dippoldiswalde .

Die Strecke Freital – Kipsdorf soll 2008 wieder durchgängig befahrbar sein.

Es ist davon auszugehen, dass die Bahnstrecke als älteste Schmalspurbahn Deutschlands nach Wiederinbetriebnahme vorrangig touristischen Zwecken dienen wird und für den ÖPNV zunächst untergeordnete Bedeutung haben wird.

Die Strecke ist aus der DB herausgelöst. Die SDG (Sächsische Dampfbahngesellschaft) ist der neue Betreiber der Schmalspurbahn .

Der Zweckverband "Verkehrsverbund Oberelbe", verantwortlich für den Schienenpersonennahverkehr, ist bereit eine Bestellung für die nächsten Jahre zu garantieren.

Hinsichtlich der Einbindung in das touristische Konzept der Stadt Dippoldiswalde ist die Bahn auch planungsrelevant. Im Bereich der Vorsperre ist eine Schnittstelle zwischen der Bahn und dem Rad- und Wanderwegenetz des Naherholungsgebietes der Talsperre Malter in Form eines Haltepunktes geplant.

#### **5.6.4. Ruhender Verkehr**

Im Rahmen der Verkehrskonzeption für die Stadt Dippoldiswalde sind Maßnahmen zur Flächenbereitstellung und zum Zeitregime für den ruhenden Verkehr im Bereich der Kernstadt erarbeitet worden. Durch deren Umsetzung in den letzten Jahren kann der Flächenanspruch des ruhenden Verkehrs bedarfsgerecht abgedeckt werden.

Schwerpunkt bei der Entwicklung ist die Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich des Naherholungsgebietes Talsperre Malter. Ziel ist, die saisonal bedingten Verkehrsspitzen im Gebiet durch Bereitstellung von peripheren Parkplätzen zu reduzieren. Die Parkplätze sollen Schnittstellenfunktion für verschiedene Verkehrsarten (PKW, Kleinbahn, Radfahrer, Fußgänger, Bus) übernehmen und damit Ausgangs- und Zielpunkt für Erholungsaktivitäten im Bereich der Talsperre Malter und den angrenzenden Erholungslandschaften werden (siehe auch Punkt 5.7.5.).

Im FNP erfolgt die Ausweisung einer großen Fläche für ruhenden Verkehr im Bereich des alten Klärwerkes.

#### **5.6.5. Rad- und Wanderwege**

Aufgrund der reizvollen naturräumlichen Lage von Dippoldiswalde ergeben sich viele Möglichkeiten zum Wandern und Radfahren. Ein ausgeprägtes Wander-, Rad- und Reitwegesystem ist vor allem in der Dippoldiswalder Heide vorhanden. Die Firtenwege rund um Reichstädt sind Wirtschaftswege der Agrarproduktion und dienen hauptsächlich der Erschließung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Bedingt durch den Verkehr mit landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen sind diese Wege nur bedingt als Wander- und Radwege nutzbar.

Einige sehr attraktive Wanderwege wie zum Beispiel der Steinbergweg von Paulsdorf nach Paulshain wurden in den 90 er Jahren durch die Argrargenossenschaften aus bearbeitungstechnologischen Gründen in landwirtschaftliche Nutzfläche umgewandelt. Das ist mit einem großen Verlust an Attraktivität des Wanderwegenetzes verbunden und sollte rückgängig gemacht werden.

Ein erheblicher Nachholebedarf besteht auch an Wegeführungen in einigen Orten entlang der Straßen (Fuß- und Radwege entlang der Ortsdurchfahrten in Reichstädt und Reinholdshain).

Straßenbegleitende Radwege sind für den Neubau der K 9012 von Oberhäslich nach Reinholdshain sowie für die K 9012 von Heidehof nach Oberhäslich vorgesehen.

Die grafische Analyse der touristischen Infrastruktur(siehe Sonderkarte „Touristische Infrastruktur“) zeigt in diesem Zusammenhang eindeutig die zentrale Funktion der Talsperre Malter als Ziel und Ausgangspunkt für Erholungsaktivitäten im Stadtgebiet und den angrenzenden Erholungslandschaften.

Ein bisher nicht vorhandener Rundweg um die Talsperre Malter könnte in idealer Weise Weganbindungen und Erholungsziele miteinander verketteten. Um einen Negativ- und Überlastungseffekt durch höhere Besucherzahlen zu vermeiden, muss durch das Angebot an peripher gelegenen Parkplätzen mit guter Anbindung an die Wege das direkte Einfahren in das Gebiet mit dem PKW stark reduziert werden.

Neben den bereits vorhandenen Parkplätzen in Paulsdorf und Malter, die jedoch im Zentrum des Naherholungsgebietes liegen, muss ein großer, am Gebietsrand gelegener Parkplatz eingerichtet werden.

Die Lösung der Problematik des ruhenden Verkehrs in Verbindung mit den Möglichkeiten, sich im Erholungsgebiet Talsperre Malter und den angrenzenden Erholungsbereichen bequem, variabel, gut orientiert und erlebnisreich auf Wander- und Radwegen weiterzubewegen ist von zentraler Bedeutung.

Der Fußgänger- und Radverkehr innerhalb der Erholungsgebietes ist ausgerichtet auf:

- Erreichen von Einzelzielen (Erlebnisbad, Freibäder, Sportanlagen, Gaststätten, Haltepunkte der Kleinbahn u.s.w.)
- Absolvierung des Rundweges
- Erreichen der Anschlusswege zu anderen Erholungslandschaften nach Wanderung durch das Gebiet „Talsperre Malter“

Für die Festlegung der Lage eines großen Wanderparkplatzes sind folgende Kriterien ausschlaggebend:

- Periphere Lage am Naherholungsgebiet Talsperre Malter
- Unmittelbarer Anschluss an den Rundwanderweg
- Möglichkeit zur Herstellung einer Schnittstelle zur Kleinbahn und ggf. zum Busverkehr (Stadtbus)
- Eine entsprechende Fläche befindet sich unmittelbar im Bereich der Vorsperre und ist Eigentum der Stadt Dippoldiswalde.

## **5.7. Flächenbilanz**

In Bezug auf die zugrunde liegenden Planwerke FNP Dippoldiswalde (1999) und FNP Malter (Stand 2002) sind bei Sonderbau- und Verkehrsflächen leichte Zuwächse und eine erhebliche Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen vorgesehen. In Tab. 5.6.I sind die in Anspruch genommenen Flächen aufgeführt. Vornehmlich werden für die neu ausgewiesenen Bauflächen Ackerflächen in Anspruch genommen.

Flächenverteilung	Bestand in ha	Planung		Inanspruchnahme aus				Gesamtfläche im Plan 2005 in ha
		Gesamt in ha	neu in ha	Acker- fläche in ha	gemischte Baufläche in ha	Grünfläche in ha	Gewerbe- fläche in ha	
Wald	1114,49	1289,14	174,65	174,65				
Wasserflächen	116,36	116,36						
Ackerflächen	4317,13	4081,53						
Grünflächen	147,71	157,23	9,74	4,52	1,97		3,25	
Wohnbauflächen	170,54	172,22	1,68	1,68				190,84
Gemischte Bauflächen	250,39	248,42						237,75
Sonderbauflächen	40,18	41,26	1,08	1,08				
Gemeinbedarfsflächen	22,12	22,12						
Verkehrsflächen	63,08	67,51	4,43	4,21		0,22		
Gewerbliche Bauflächen	66,89	113,1	49,46	49,46				77,5
Flächen für Aufschüttung/Abgr	7,62	7,62						
Flächen für Ver- und Entsorgu	0,56	0,56						
Flächen für Bahnanlagen	19,8	19,8						
<b>GESAMT</b>	<b>6336,87</b>	<b>6336,87</b>						
SUMME:				235,6	1,97	0,22	3,25	

Tab 5.6.I Flächenbilanz (Bestand und neu geplante Flächen)

Im Vergleich zur den oben genannten Planfassungen erfolgten erhebliche Reduzierungen bei der ausgewiesenen Wohnbaufläche (**Reduzierung um 18,62 ha**). Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für Dippoldiswalde wurde der Bedarf an Wohnbaufläche unter Berücksichtigung der aktuell prognostizierten demografischen Entwicklung und der Wohnflächenbedarfsentwicklung im Stadtgebiet berechnet. Danach war eine Reduzierung der in den Vorgängerplänen ausgewiesenen Flächen erforderlich.

Die Weiterentwicklung der Stadt in den Bereich der "Ochsenwiese" (Wolframsdorfer Strasse) hinein wird, vor allem wegen deren naturschutzrechtlich relevanter Lage am Rand des Naturschutzgebietes „Schwarzbachtal“, nicht mehr gewünscht.

Des Weiteren entfällt auch das Gebiet „Wiesengrund“ Ulberndorf. Hierzu hat sich der Ortschaftsrat von Ulberndorf zustimmend geäußert. In den genannten Fällen besteht noch kein Baurecht auf der Basis genehmigter B-Pläne.

Wohngebiete für die ein rechtskräftiger B- Plan existiert sind im FNP weiterhin ausgewiesen. Hier wird nochmals auf die Steuerungsfunktion der Stadt verwiesen. Entscheidungen über die bedarfsgerechte Erschließung oder Teilerschließung genehmigter Gebiete liegen im Wesentlichen im Einflussbereich der Stadt, da die betreffenden Flächen sich im Eigentum der Stadt befinden.

## 5.8. Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Sanierung

### 5.8.1. Kulturdenkmale

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind Belange des Denkmalschutzes und der Ortsbildpflege hinreichend zu berücksichtigen. Vordergründig geht es dabei um den Umgebungsschutz herausragender Kulturdenkmale (Beibehaltung von Sichtachsen, Abstimmung der Kubaturen und der Nutzung von Neubauten in der Umgebung von Kulturdenkmälern, gestalterische Einfügung). Pläne für Neubauvorhaben sind dabei auf die Forderungen der Ortsbild- und Denkmalpflege abzustimmen.

Im Zusammenhang mit der Neuerfassung der Denkmale (Schnellerfassung) im Freistaat Sachsen gemäß §2 SächsDSchG vom 03.03.1993 i.V.m. §10 Abs. 2 erfolgte in der Stadt Dippoldiswalde und den Ortsteilen zwischen Juli und September 1998 eine Bestandsaufnahme. Diese Schnellerfassung ist als vorbereitende Aufstellung derjenigen Objekte anzusehen, die Kulturdenkmale sind. Sie dient einerseits als Grundlage für die spätere Erstellung der endgültigen Kulturdenkmalliste und andererseits der gegenwärtigen denkmalpflegerischen Arbeit in Dippoldiswalde. Die aktualisierte Denkmalliste ist im Anhang beigefügt.

Gemäß § 21 SächsDSchG ist für die Altstadt von Dippoldiswalde ein Denkmalschutzgebiet ausgewiesen worden.

Die bedeutenden Kulturdenkmale des historischen Stadtkerns und die zum Denkmal erklärten Gebäude des Obertorplatzes von Dippoldiswalde befinden sich – mit Ausnahme des Gebäudes „Roter Hirsch“ in einem guten baulichen Zustand. Die Gefährdung der Bausubstanz des Schlosses wurde durch die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen beseitigt.

Das Schloss Reichstädt ist in den letzten Jahren durch die Eigentümerin teilsaniert worden und wird inzwischen als Räumlichkeit für Feste vermietet.

Die flächenhaften Kulturdenkmale und Denkmalschutzgebiete werden entsprechend der Planzeichenverordnung im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. In der Sonderkarte touristische Infrastruktur sind touristisch bedeutsame Einzeldenkmale ausgewiesen.

### 5.8.2. Archäologische Kulturdenkmale

Das Planungsgebiet ist Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft. Dabei handelt es sich um geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 sachsDSchG. Folgende archäologische Fundstellen befinden sich in der Stadt Dippoldiswalde sowie in den

Ortsteilen:

Archäologische Kulturdenkmale			
Denkmalnummer	Gemarkung	Denkmalart	Zeitstellung
1	Berreuth	historischer Ortskern	Mittelalter
2	Dippoldiswalde	Historischer Ortskern	Mittelalter
3	Dippoldiswalde	Wehranlage: Burg, Schloss	Mittelalter
4	Dippoldiswalde	vermutlich Töpferei	Mittelalter
5	Dippoldiswalde	unbefestigte Vorstadtsiedlung	Mittelalter/Neuzeit
6	Dippoldiswalde	unbefestigte Vorstadtsiedlung	Mittelalter/Neuzeit
7	Dippoldiswalde	unbefestigte Vorstadtsiedlung	Mittelalter/Neuzeit
8	Dippoldiswalde	Körpergräber mit unbefestigten Grabbau	Vermutlich Mittelalter
9	Dippoldiswalde	Einzelsiedlung: Vorwerk, unbefestigt	Mittelalter
10	Dippoldiswalde	Wassermühle	Mittelalter/frühe Neuzeit
11	Dippoldiswalde	Wassermühle	Mittelalter/Neuzeit
12	Dippoldiswalde	Wassermühle	Mittelalter/Neuzeit



13	Dippoldiswalde	Wassermühle	Mittelalter/Neuzeit
14	Dippoldiswalde	Wassermühle	Mittelalter/Neuzeit
15	Dippoldiswalde	Wassermühle	Mittelalter/Neuzeit
16	Dippoldiswalde	Wassermühle	Mittelalter/Neuzeit
17	Dippoldiswalde	Wassermühle	Mittelalter/Neuzeit
18	Elend	historischer Ortskern	Mittelalter/Neuzeit
19	Elend	Häuslerzeile	Mittelalter/Neuzeit
20	Oberhäslich	historischer Ortskern	Mittelalter/Neuzeit
21	Oberhäslich	Steinkreuz mit Einzeichnung	Mittelalter/frühe Neuzeit
22	Oberhäslich	Wassermühle	unbekannt
23	Reichstädt	historischer Ortskern	Mittelalter/Neuzeit
24	Reichstädt	Pestfriedhof	Vermutlich 17.Jh.
25	Reinberg	historischer Ortskern	Neuzeit
26	Reinholdshain	historischer Ortskern	Mittelalter
27	Reinholdshain	Wehranlage: Wasserburg	Mittelalter
28	Reinholdshain	Steinkreuz ohne Einzeichnung	Mittelalter/frühe Neuzeit
29	Ulberndorf	historischer Ortskern	Mittelalter
30	Ulberndorf	Steinkreuz mit Einzeichnung	Mittelalter/Neuzeit

Quelle: Liste der archäologischen Kulturdenkmale (§2 SachsDSchG) in der Stadt Dippoldiswalde, Lkr. Weißeritzkreis, Stand: 31.07.1997

Die flächenhaften archäologischen Kulturdenkmäler, wie historische Ortskerne und unbefestigte Vorstadtsiedlungen, werden entsprechend der Planzeichenverordnung im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

### Ortsteile Seifersdorf Malter und Paulsdorf

Kurzcharakteristik	Bauwerks-Name	Flurstück
Staumauer mit Schieberschacht, zwei Schieberhäusern, Wärterhaus, Hochwasserüberlauf und Turbinenhaus 1908-1913	Talsperre Malter	872, 873, 187
Bahnhof und zwei kleine Nebengebäude in Holzbauweise / um 1900	Bahnhof Malter	178/3
Brücke, drei Bögen / um 1910	Bormannsbrücke	183, 185
Eisenbahnbrücke, drei große Segmentbögen, zwei Rundbögen / um 1910	Dippoldiswalder Straße	184
Wohnhausstall (Hakengrundriss) um 1800	Bormann's Wiese 8	155/1
Wohnhaus / bez. 1923	Dippoldiswalder Straße 29	14
Drei Fachwerk-Wirtschaftsgebäude eines durch exponierte Lage bild-prägenden Vierseithofes / um 1850	Dippoldiswalde Straße 63	143/1
Bauernhof mit Wohnstallhaus, Stall und Holzscheune sowie Torpfeiler und Brunnen / bez. 1801	Privatweg 11	196

### Ortsteil Paulsdorf

Kurzcharakteristik	Bauwerks-Name	Flurstück
Wohnstallhaus / Ende 19. Jahrhundert	Baumschulenweg 4	313/3
Wohnstallhaus / Ende 18. Jahrhundert	Baumschulenweg 6	316/3



Wohnstallhaus auf Hakengrundriss, zwei Stallflügel sowie eine Feldsteinscheune und Torpfeiler / bez. 1856	Berreuther Straße 2, Weidegut	
Feuerwehrgerätehaus / Ende 19. Jahrhundert	Thomas-Müntzer-Straße / Seifenstraße	
Podest mit Fragment einer gotischen Betsäule mit vier Passionsszenen / evtl. 16. Jahrhundert	Thomas-Müntzer-Straße / Seifenstraße	
Wohnstallhaus / bez. 1802	Thomas-Müntzer-Straße 17	100/17
Wohnhaus / bez. 1874	Thomas-Müntzer-Straße 18	
Wohnhaus / bez. 1804	Thomas-Müntzer-Straße 27	14/4
Stall- und Holzscheune eines Dreiseithofes / bez. 1835	Thomas-Müntzer-Straße 29	16/1
Bildstock mit Kreuzigungsrelief	Thomas-Müntzer-Straße / Talsperrenstraße	

Ortsteil Seifersdorf

Kurzcharakteristik	Bauwerks-Name	Flurstück
Barocke Saalkirche mit geradem Chorschluss und Dachreiter, Torpfeiler und angrenzende Einfriedung 1724, Teile des Chores 1451		
Kleiner Bahnhof im ländlichen Stil mit Wartehäuschen und zwei Lagergebäuden sowie Gleiskörper der Weißeritzalbahn / nach 1918	Bahnhof Seifersdorf	
Bogenbrücke über die Rote Weißeritz / bez. 1911	Bergstraße	
Wohnhaus (ehemaliger Gasthof) auf Hakengrundriss sowie massives Nebengebäude und Stützmauer / bez. 1870	Bergstraße 5	171a
Wohnhaus / um 1800	Bergstraße 6	7/2
ehemalige Eisenbahnbrücke aus Beton, gilt als erste ihrer Bauart in Deutschland	Bergstraße	
Wohnhaus mit Anbau im Hakengrundriss / 1848, Anbau 1948	Bergstraße 8	10
Wohnhaus (ehem. Wohnstallhaus) / 1880	Bergstraße 12	167/1
Giebelständiger Flügel eines Wohnhauses im Hakengrundriss / 18. Jahrh.	Bergstraße 15	165/3
Wohnstallhaus und Fachwerkscheune eines Zweiseithofes / erste Hälfte 19. Jahrhundert / Scheune 1885	Bergstraße 22	160/1
Wohnhaus / um 1800	Bergstraße 27	23a
Wohnhaus / um 1800, erweitert 1870	Bergstraße 28	25a
Turnhalle / ca. 1920	Bergstraße 34a	250
Wohnstallhaus und zwei Scheunen eines Dreiseithofes / bez. 1903	Bergstraße 38	149/6
Stallgebäude eines Dreiseithofes / 18. Jahrhundert	Bergstraße 41	56a
Scheune eines in seiner Anlage erhaltenen Dreiseithofes / bez. 1905	Bergstraße 54	296 a
Wohnstallhaus / 1811	Bergstraße 57	
Wohnhaus / Stallteil / bez. 1835	Bergstraße 58	
Pfarrhaus und Holzscheune des ehemaligen Pfarrgutes / 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts	Bergstraße 65	
Stallgebäudes eines Zweiseithofes	Bergstraße 67	309
Wohnstallhaus und Scheune und weitere Scheune eines in seiner Struktur erhaltenen	Bergstraße 70	127 a

Dreiseithofes Wohnstallhaus / um 1800, zweite Scheune bez. 1806		
Wohnstallhaus und Scheune eines Dreiseithofes / Ende 19. Jahrhundert	Bergstraße 76	122
Fachwerkscheune eines Dreiseithofes / Ende 19. Jahrhundert	Bergstraße 78	118/1
Wohnhaus mit 2 Eingängen / um 1800	Bergstraße 79	930
Wohnstallhaus / bez. 1883	Bergstraße 82	78/3
Wohnhaus / bez. 1834	Bergstraße 84	104a
Stallgebäude eines Zweiseithofes / Anfang 19. Jahrhundert	Bergstraße 85	102/2
Kurzcharakteristik	Bauwerks-Name	Flurstück
Wohnhaus auf Hakengrundriss / bez. 1835	Bergstraße 89	94
Wohnhaus mit angebauten Backhäuschen / um 1800	Bergstraße 119	500t
Wohnhaus auf Hakengrundriss / Ende 19. Jahrhundert	Bergstraße 136 (Kurhaus)	
Dreiflügelbau, Fassadengliederung durch unterschiedliche Fensterformen und Risalte sowie zentralen Eingangsbereichen mit Säulen / um 1910	Bergstraße 137 Senioren- und Pflegeheim der AWO	
Stützmauer an der Roten Weißeritz mit großen Blendbögen	Bergstraße Richtung Bahnhof	
Wirtschaftsgebäude eines Dreiseithofes, alter Baukörper und Dachstuhl ehemalige Scheune / 18. Jahrhundert	Neue Straße 4	26/3
Brücke der Kleinbahnstrecke über die Rote Weißeritz mit drei Bögen / um 1900	nördlich des Bahnhofes	
Wohnhaus und kleines Stallgebäude eines erhaltenen kleinen Hofes / 18. Jahrhundert, Anbau 19. Jahrhundert	Rosengasse 8	50a

### 5.8.3. Sanierung des Stadtkerns

Im Mai 1991 stellte die Stadt Dippoldiswalde einen Antrag zur Aufnahme in das Landessofortprogramm "Städtebauliche Erneuerung" und die Bereitstellung von Mitteln aus dem Denkmalschutz. Die Stadt hat daraufhin einen Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Dresden erhalten und mit Beschluss vom 07.01.1993 den Auftrag für eine vorbereitende Untersuchung zur Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen an die STEG, Stadtentwicklung Südwest, erteilt.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden Beurteilungsgrundlagen für die vorgesehene Sanierung, über deren Notwendigkeit, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung geschaffen. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist im FNP eingetragen und umfasst eine Fläche von 15,6 ha. Es ist beabsichtigt auch die Unterstadt als Sanierungsgebiet einzustufen (Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB in 2008).

## 5.9. Gemeinbedarfseinrichtungen und Sondernutzungen

### 5.9.1. Bildungswesen (vorschulische Bildung, Schulbildung)

Zum Bildungswesen zählt man den Elementarbereich, d.h. die Bildung, Erziehung und Betreuung in Kindergärten, Kinderkrippen und Horten, die Bereiche der allgemeinen Schulen (Grund-, Haupt- und Realschule, Gymnasium) und die Einrichtungen der Berufsausbildung und Weiterbildung sowie Hochschulen.

### 5.9.2. Kindergärten I Kinderkrippen

Folgende Kindertagesstätten mit folgender Kapazität an Kinderkrippen, Kindergarten- und teilweise Hortplätzen sind im Planungsgebiet vorhanden:

Kindertagesstätten				
	Anschrift	Träger	Kapazität	Auslastung
Dippoldiswalde	"Märchenland" Glashütter Str. 12	Stadt	151	136
Oberhäslich	"Spatzennest" Dresdner Str. 13	Stadt	39	39
Berreuth	Berreuther Str. 11	Stadt	25	25
Reichstädt	Am Schloß Sa	Stadt	79	72
Reinholdshain	Glashütter Str. 12	Elterninitiative Sonnenschein e.V	54	48
Reinholdshain	Glashütter Str. 42	Private KITA	12	12
Seifersdorf	Bergstraße 106	Stadt	186	114
Paulsdorf	Talsperrenstr. 60	Stadt	34	29
Tagespflege			10	10

Tab. 5.8.2 I Kindereinrichtungen Quelle: Angaben der Stadtverwaltung

Des weiteren besteht in Reichstädt auf der Ruppendorfer Straße 12a eine Horteinrichtung

Die Zahl der Kindergartenkinder wird aufgrund der rückläufigen Geburtenzahlen ab Mitte der 90er Jahre langfristig zurückgehen. Dennoch ist die Auslastung der vorhandenen Einrichtung derzeit voll gegeben. Über eine Neustrukturierung der Kindertagesstättenlandschaft ( Übergabe an freie Träger ist teilweise erfolgt) können ggf. Bedarfsanpassungen vorgenommen und die Profile der einzelnen Einrichtungen stärker ausgeprägt werden. Damit einher geht die Notwendigkeit zu Investitionen in den baulichen Bestand und die Außenanlagen innerhalb des Planungshorizontes.

Zusätzlicher Flächenbedarf ist jedoch hieraus nicht abzuleiten.

### 5.9.3. Schulen

Dippoldiswalde hat ein allgemeinbildendes **Gymnasium** in der Trägerschaft des Landkreises mit derzeit ca. 600 Schülern Das Gymnasium ist z.Zt. 4-zügig und führt das sprachliche und das mathematisch- naturwissenschaftliche Profil. Die Schüler des Gymnasiums sind nahezu alle aus dem ehemaligen Weißeritzkreis. Die Fusion mit dem Gymnasium Altenberg ( Gymnasium Altenberg ist jetzt eine Außenstelle des Gymnasiums Dippoldiswalde) sichert den Bestand des Gymnasiums in Dippoldiswalde . Zum Stammobjekt gehören 2 Schulgebäude.

Die **Grundschulen** der Stadt befinden sich in den Ortsteilen Reichstädt und Seifersdorf mit derzeit insgesamt ca. 300 Schülern.

In Dippoldiswalde Stadt gibt es des Weiteren eine **Mittelschule** mit ca 200 Schülern. Die Mittelschule im Ortsteil Reinholdshain wurde zum 31.7.06 geschlossen und soll perspektivisch als Förderschule weitergenutzt (Verlagerung von Ulberndorf) werden.

Die dadurch möglicherweise eintretenden räumlichen Engpässe in der Mittelschule Dippoldiswalde werden durch die bauliche Erweiterung 2009 beseitigt.

In Dippoldiswalde befindet sich des weiteren ein Berufsbildendes Schulzentrum (BSZ) mit den Schularten:

- Berufsschule,
- Berufsfachschule,
- Fachoberschule,
- Fachschule.

Das Profil ist durch die Berufsfelder Metalltechnik, Bautechnik und Ernährung geprägt. Zur Stammschule auf der Weißeritzstraße 11 gehören zwei Außenstellen: eine für Bautechnik ebenfalls in Dippoldiswalde (Weißeritzstraße 4) sowie eine für Uhrentechnik in Glashütte. Etwa 40% der Schüler und Auszubildenden kommen aus dem Weißeritzkreis, ca. 60% sind überwiegend in anderen Landkreisen des Freistaates beheimatet. Das BSZ hat kreisliche und überregionale Funktion.

Für das BSZ lassen sich nur momentane, durchschnittliche Schülerzahlen bzw. Kapazitäten darstellen. Schwankungen sind unvermeidlich den wirtschaftlichen Situationen anzupassen. Die Schülerzahlen liegen bei ca. 1200, so dass die vorhandenen Raumkapazitäten ausreichen. Eine Erweiterung der Einrichtung ist daher nicht notwendig, was keine Ausweisungen im FNP erforderlich macht.

Weiterhin gibt es in Dippoldiswalde OT Ulberndorf eine Schule zur Lernförderung (mit Außenstelle in Obercarsdorf) mit Heim und Ganztagsbetreuung, die nach Reinholdshain verlagert werden soll. Die Schule zur Lernförderung in Dippoldiswalde ist bestandteil des „Förderschulzentrums Oberes Erzgebirge“ Da Bereich der ehemaligen Mittelschule Reinholdshain ausreichende Flächenreserven verfügbar sind, ergibt sich kein zusätzlicher Flächenbedarf.

Damit werden für den gesamten schulischen Bereich keine neuen Flächenausweisungen erforderlich.

#### **5.9.4. Sozialwesen**

Zum Sozialwesen zählen die Einrichtungen des Gesundheitswesens, der Altenversorgung sowie Jugendeinrichtungen.

##### **Einrichtungen des Gesundheitswesens**

Die Stadt Dippoldiswalde verfügt über ein Krankenhaus mit 70 Betten, das sich auf der Rabenauer Straße befindet. Seit 1996 erhält es einen Erweiterungsbau, der nächstes Jahr fertiggestellt werden soll.

Das Krankenhaus wird nach und nach zu einer Teleportalklinik mit angeschlossenen Medizinischen Versorgungszentrum (MVZ) umgebaut. Bei voller Funktionsfähigkeit übernimmt es die medizinische Mindestversorgung für Dippoldiswalde. Die für das Krankenhaus zur Verfügung stehende Baufläche ist ausreichend, da eher eine Reduzierung der Gebäudesubstanz zu erwarten ist.

Ergänzende Gemeinschaftseinrichtungen freier niedergelassener Ärzte sind in erschlossenen Gebieten (Rabenauer Strasse oder Wolframsdorfer Strasse) möglich und denkbar.

Ebenfalls auf der Rabenauer Straße befindet sich ein DRK-Rettungs- und Sozialdienstzentrum mit einem Hubschrauberlandeplatz für Krankentransport, Rettungswesen und Katastrophenschutz. Des weiteren gibt es in Ulberndorf auf der Hauptstraße 7 eine Tagesklinik mit 3- 4 praktizierenden Ärzten.

Zu den Einrichtungen des öffentlichen Gesundheitsdienstes zählen ebenfalls die zwei bestehenden Tierarztpraxen in Reichstadt und Berreuth.

Das Angebot an Einrichtungen des Gesundheitswesens ist für den Planungszeitraum in Kapazität und Umfang ausreichend.

##### **Soziale Einrichtungen**

In der Stadt Dippoldiswalde in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums wurde auf der Altenpflege Dresdner Straße im IV. Quartal 1998 das Pflegeheim "J.H. Wichern" mit 60 Pflege- und 10 Tagesplätzen eröffnet. Träger dieser Pflegeeinrichtung ist die Gemeinnützige Seniorenwohn- und Pflegegesellschaft des Diakonischen Werkes Dippoldiswalde sowie das Altenpflegeheim der DRK Dippoldiswalde mit 70 Plätzen. Der Bedarf an Pflegeplätzen wird damit gedeckt.

Das DRK betreibt eine Wohnanlage mit 117 WE für betreutes Wohnen. Hierfür besteht große Nachfrage, so dass eine Erweiterung der Anlage innerhalb des Planungszeitraumes sinnvoll wäre. Im Wohngebiet Heidepark stehen hierfür noch 1,5 ha Wohnbaufläche zur Verfügung (siehe Tab. 5.6.2. I)

Weitere soziale Angebote in der Stadt mit ihren Ortsteilen bestehen u.a. über die ambulante Pflege und Betreuung durch das DRK und die Volkssolidarität, eine private Altenversorgung mit 4 Pflegebetten sowie die Seniorentreffs des DRK und der Volkssolidarität. Die Sozialleistung "Essen auf Rädern" wird durch diese Wohlfahrtsverbände ebenfalls angeboten.

Die Bedeutung der Sozialstationen wird in den nächsten Jahren aufgrund der Leitlinie „Ambulante Betreuung vor Heimaufenthalt“ steigen. Die Betreiber dieser Stationen werden in bestimmtem Umfang Erweiterungsbedarf entwickeln. Hierfür sind jedoch vorzugsweise Umbauten im Bestand, insbesondere in den Ortsteilen (Niederlassungen der Sozialstationen) anzustreben.

Das Diakonische Werk auf der Alten Dresdner Straße bietet mehrere soziale Beratungen an und ist Ansprechpartner für hilfebedürftige bzw. behinderte Bürger.

Geplant ist das Vorhaben "Betreuungszentrum Windischhaus" (B-Plan genehmigt) wobei der Bedarf hierfür in Frage gestellt ist.

Das Angebot an Einrichtungen der Altenpflege ist für den Planungszeitraum ausreichend gedeckt.

## Jugendeinrichtungen

Folgende Jugendeinrichtungen sind in Dippoldiswalde vorhanden:

Jugendeinrichtung		
	Einrichtung	Anschrift
Dippoldiswalde	Jugendclub der Mittelschule	Mittelschule Dippoldiswalde
	J C "Die Vier" e.V	Nikolai-Ostrowski-Str.16
	JuKi e.V.	Eichhörnchenweg
	Jugendgruppe "Zelt" e.V.	
	Kinderschutzbund Kreisverband I Weißeritzkreis e.V.	Dr.-Friedrichs-Str.27
Reichstädt	J C Reichstadt e. V.	Obercarsdorfer Str. Ba
	Horteinrichtung	Ruppendorfer Str. 128
Seifersdorf	Jugend-und Freizeitverein e.V.	Sportlerheim Am Waldesrand
Malter	Jugendclub	
Ulberndorf	Jugendclub	

Tab. 5.8.4I Quelle: Angaben der Stadtverwaltung

Ferner bestehen freie Jugendvereinigungen, wie die von Ulberndorf, die Jugendgruppe Z.E.L.T. auf dem Kirchplatz 12 sowie ein Schülertreff der Mittelschule Reinholdshain. Des Weiteren findet regelmäßig Jugendarbeit im Pfarrhaus, Kirchplatz 6 in Dippoldiswalde statt. Die evangelische Kirchgemeinde wird in den nächsten Jahren ggf. durch einen Neubau die räumlichen Bedingungen für die Gemeindegemeinschaft verbessern. Hierfür stehen Grundstücke im Nachverdichtungsbereich zur Verfügung.

Im Zusammenhang mit der Jugendarbeit ist die Neueröffnung des Sportparkes Dippoldiswalde von großer Bedeutung. Hier wird ein Sport und Freizeitangebot von hoher Qualität möglich.

Für Einrichtungen des sozialen Bereichs werden insgesamt für den Planungszeitraum keine Neuausweisungen erforderlich.

### **5.9.5. Kulturelle Einrichtungen und Gastronomie**

Zu den klassischen Bereichen kultureller Infrastruktur zählen Büchereien, Musikschulen, Volkshochschulen und Kulturzentren.

Auf der Herrengasse in Dippoldiswalde befindet sich die Stadt- und Kreisbibliothek, die z.Zt. eine sehr gute Auslastung zu verzeichnen hat. Wurden im Vorjahr 43.000 Ausleihen im Jahr vorgenommen, so sind es in diesem Jahr ungefähr 50.000 Ausleihen. Ca. 14% der Einwohner Dippoldiswaldes sind Benutzer der Bibliothek, wobei unter ihnen auch viele Schüler sind, da das Gymnasium der Stadt keine eigene Bibliothek besitzt. Die Sanierung des Gesamtgebäudes erfolgte 1999. Eine Erweiterung ist für den Planungszeitraum des FNP nicht vorgesehen.

Dippoldiswalde verfügt des weiteren über eine Volkshochschule auf der Weißeritzstraße, deren Träger das Landratsamt ist, sowie über zwei Musikschulen, die Kunst- und Musikschule der Stadt Dippoldiswalde auf der Dr.-Friedrichs-Straße sowohl die in privater Hand geführte Musikschule Fröhlich am Obertorplatz. Die Volkshochschule ist eine Nebengeschäftsstelle der Volkshochschule Weißeritzkreis mit der Hauptgeschäftsstelle in Freital.

Kulturelle und veranstaltungs- bzw. festbezogene Einrichtungen werden zum einen durch das Kulturzentrum "Parksäle" angeboten. Die Außenanlagen, die dem Landratsamt zugehörig sind, entsprechen nach umfangreicher Neugestaltung guten funktionellen und ästhetischen Ansprüchen. 2004 erfolgte die Komplettsanierung des Kulturzentrums. Ziel der Stadt ist, durch professionelles Veranstaltungs- und Kulturmanagement eine hohe Eigenquote der Einrichtung zu erzielen um sie auch im Falle der Kürzung von Mitteln aus dem sächsischen Kulturraum weiterführen zu können.

Gastronomische Einrichtungen bilden u. a. auch das Stadtcafé auf der Herrengasse, und die Reichskrone.

Weitere Beherbergungsmöglichkeiten bieten u.a. das Hotel am Schloss oder das Landhaus Heidehof auf der Hohen Straße. Ebenso bestehen Hotels, Ferienwohnungen und Privatquartiere in den Ortsteilen von Dippoldiswalde, wie z.B. Hotel und Gasthof in Oberhäslich oder die Pension und Gaststätte Niederer Gasthof in Reichstädt. Insgesamt sind im Planungsgebiet 194 Betten der Beherbergung vorhanden. Es ist jedoch eine sehr geringe Auslastung von 30-max. 40% zu verzeichnen. Diesem Defizit sollte mit der Schaffung von Attraktionspunkten in und um Dippoldiswalde entgegengewirkt werden. Zum kulturellen Angebot zählen weiterhin regelmäßig stattfindende Konzerte sowie der Kammerchor der Stadtkirche und in der Nikolaikirche.

An der Freiburger Straße befindet sich das Lohgerber-, Stadt- und Kreismuseum. Dieses originalgetreu als Museum rekonstruierte Lohgerberhaus aus dem 18. Jahrhundert ist einmalig in Europa und verfügt über 20 Ausstellungsräume, einen Vortragsraum, ein Videokabinett, einen Klubraum sowie Verwaltungs- und Magazinräume. Des weiteren gibt es die Galerie des Osterzgebirge Kunstvereins e.V. im Schloss.

Auf dem gastronomischen Gebiet, im Stadtkern von Dippoldiswalde, bedarf es noch weiterer Einrichtungen, vor allem höherer Qualität. Der Mangel an Angeboten qualitativ hochwertigen gastronomischen Angeboten ist ein eklatanter Mangel, der insbesondere im Stadtzentrum eine Entwicklungsreserve auf dem Weg zu einer lebenswerten Stadt für alle darstellt. Dafür bedarf es

jedoch keiner weiteren Flächenausweisungen, sondern es kann dafür auf bestehende bauliche Substanz bzw. auf Reserveflächen im Bestand zurückgegriffen werden.

Flächen für größere Veranstaltungen (Open- Air Konzerte, Vogelwiese, u.s.w.), können auf der Fläche des alten Sportplatzes an der Vorsperre vorgesehen werden. Die Nutzung durch den Sport wurde 2004, nach Inbetriebnahme des Fußballplatzes im Sportpark Dippoldiswalde eingestellt. Die Fläche steht somit anderen Nutzungen zur Verfügung. Eine ideale Ergänzung zu diesem Konzept wäre die erläuterte Errichtung des Parkplatzes im Bereich der ehemaligen Kläranlage Dippoldiswalde (im FNP ausgewiesen)

### 5.9.6. Öffentliche Verwaltung

Die Verwaltung von Dippoldiswalde und der Ortsteile ist in folgenden Gebäuden untergebracht:

Tab 5.8.6.I

Öffentliche Verwaltung		
Ortsteil	Art	Adresse
Dippoldiswalde	Stadtverwaltung Bauhof Landratsamt	Rathaus, Markt 2 Gerberplatz 13 Weißeritzstraße 7
	Polizeirevier	Markt
	Amtsgericht u. Zivilgericht Grundbuchamt	Kirchplatz 8
Reichstädt	Gemeindeverwaltung Sitz des Abwasserzweckverbandes „Talsperre Malter“	Hauptstraße

Es werden für den Planungszeitraum keine Neubauten bzw. Erweiterungen benötigt. Damit werden entsprechende Flächenneuausweisungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich.

Der städtische Bauhof nutzt nach dem Erwerb durch die Stadt das Gelände und die Hallen des ehemaligen GHG. Aus diesem Grund ist eine zukünftige Nutzung der alten Bauhoffläche im Bereich des Stadtbades als gemischte Baufläche möglich und im FNP ausgewiesen.

### 5.9.7. Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen

In Dippoldiswalde sowie in den dazugehörigen Ortsteilen sind folgende Feuerwehrgerätehäuser vorhanden, deren Standorte im FNP markiert sind.

Feuerwehrgerätehäuser	
Dippoldiswalde	Niedertorplatz 12 Kirchplatz 2
Reichstadt	Am Dorfbach 28 a (Niederdorf) Hauptstraße 42 a (Mitteldorf)



	Hauptstraße 71 (Oberdorf)
Reinholdshain	Kreischauer Straße 2
Reinberg	Dorfstraße
Oberhäslich	Dresdner Straße 14
Ulberndorf	Am Bahnhof 2b
Paulsdorf	Thomas-Müntzer-Straße
Seifersdorf	Bergstraße
Malter	Dippoldiswalder Straße

Tab 5.9.7.1 Feuerwehrgerätehäuser Quelle: Angaben der Stadtverwaltung

Sanierungs- und Erweiterungsbedarf besteht für das Feuerwehrhaus Paulsdorf, was jedoch weitgehend im Bestand bzw. auf den vorhandenen Grundstücken erfolgen kann, so dass keine zusätzlichen Flächen auszuweisen sind.

Am DRK-Rettungs- und Sozialdienstzentrum an der Rabenauer Straße befindet ein Hubschrauberlandeplatz für Krankentransport, Rettungswesen und Katastrophenschutz.

Für den Planungszeitraum ist ggf der Neubau eines modernen Feuerwehrgerätehauses in Dippoldiswalde erforderlich. Dies ist im Bereich von gemischten Bauflächen bzw. auf gewerblichen Bauflächen möglich. Eine Standortentscheidung ist noch zu treffen.

### 5.9.8. Kirchen und sonstige religiöse Einrichtungen

Die Kirchen im Planungsgebiet sind in der Planzeichnung mit dem vorgesehenen Symbol gekennzeichnet.

Kirchen		
	Evangelische Kirchen	Katholische Kirchen
Dippoldiswalde	Stadtkirche „St. Marien und Laurentius“, Kirchplatz 12 Nikolaikirche	Heideweg 4
Reichstädt	Reichstädter Kirche Hauptstr. 2	---
Seifersdorf	Seifersdorf Kirche Bergstraße	---

Tab. 5.8.8.1 Kirchen

Die evangelische Kirchengemeinde in Dippoldiswalde mit den Ortsteilen Reinholdshain, Oberhäslich, Elend, Ulberndorf, Berreuth, Seifersdorf, Paulsdorf, Malter und Reinberg zählt 2.747 Mitglieder. In der Alten Dresdner Straße 9 befindet sich das Diakonische Werk der Evangelisch-lutherischen Landeskirche Sachsen e. V. Dippoldiswalde.

Die römisch-katholische Kirchengemeinde in Dippoldiswalde zählt insgesamt 305 Mitglieder.

Für den Planungszeitraum werden keine Neubauten bzw. Erweiterungen benötigt, daher werden auch keine neuen Flächenausweisungen erforderlich.

### 5.9.9. Turn- und Sporthallen

Durch den Neubau des Sportparkes Dippoldiswalde stehen den Schulen und Sportvereinen ausreichend moderne Sporthallenflächen zur Verfügung. In den Ortsteilen sind einige kleinere Hallen vorhanden. Die Turnhalle Seifersdorf ist stark sanierungsbedürftig.

<b>Turnhallenbestand</b>			
Ortsteil	Turnhallen	Anschrift	Hallengrößen
Dippoldiswalde	Turnhalle der Mittelschule	Karl-Marx-Platz 2	260 m <sup>2</sup>
	Vierfeldhalle Dippoldiswalde	Am Gymnasium	1629 m <sup>2</sup>
	Sporthalle des Beruflichen Schulzentrums	Weißeritzstr. 11	nicht bekannt
Reinholdshain	Turnhalle der Mittelschule	Dresdner Str. 20	316 m <sup>2</sup> Abbruch und Neubau vorgesehen
Reichstädt	Turnhalle der Grund- I schule	Ruppendorfer Str. 12a	270 m <sup>2</sup>
Seifersdorf	Turnhalle	Bergstraße	216 m <sup>2</sup>
	Gymnastikhalle Grundschule	Borlaser Straße	54 m <sup>2</sup>

Tab. 5.8.9.I Turnhallen

Quelle: Angaben der Stadtverwaltung

Der Bedarf an Turnhallen für die Schulen kann aufgrund der bisher prognostizierten rückläufigen Schülerzahlen langfristig als gesichert gelten. Erweiterungen bzw. Um- und Neubauten sind daher nicht geplant.

#### 5.9.10. Schwimmbad

Dippoldiswalde betreibt über die Weißeritztal Erlebnis GmbH das Erlebnisbad Talsperre Malter. Dem Schulsport steht hier ein 25 m – Schwimmbecken in festgelegten besonderen Zeiträumen zur Verfügung.

Wichtig ist, die Wirtschaftlichkeit des Erlebnisbades durch eine Steigerung der Besucherzahl zu verbessern um dessen Bestand zu sichern.

Von großer Bedeutung ist die Verbesserung der verkehrstechnischen Anbindung des Bades, um den Bevölkerungsteilen, die den PKW nicht selbst nutzen können die Nutzung der Erholungseinrichtung zu erleichtern (siehe hierzu Ausführungen unter 5.6.5.)

#### 5.9.11. Sonstige Sport- und Freizeiteinrichtungen

Insbesondere Einrichtungen für Trendsportarten und sonstige Freizeitgestaltung sollten aufgrund der begrenzten öffentlichen Mittel möglichst von privaten Investoren realisiert werden.

Um bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung die Grundlage zur Schaffung o.g. Einrichtungen zu legen werden verschiedene geeignete Standorte in die Planung aufgenommen. Um auch eine Finanzierung und einen Betrieb von privater Seite her zu ermöglichen, werden diese Standorte als Sondergebiete dargestellt.

Am Standort des ehemaligen Heidelagers an der Gemarkungsgrenze zu Rabenau ist ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für Kultur, Sport und Freizeit dargestellt. Auf dieser bereits vorgenutzten Fläche sind verschiedene Vorhaben z.B. Freilichtbühne, Tennis oder Minigolfplatz möglich.

Daneben ist bereits ein Bebauungsplan zu einem Sondergebiet "Diskothek" am südwestlichen Ortsausgang von Oberhäslich genehmigt, welcher in der vorliegenden Flächennutzungsplanung berücksichtigt und entsprechend dargestellt wird. Aufgrund der ziemlich exponierten Lage am Ortsrand sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in die umliegende freie Landschaft festgesetzt.

### 5.9.12. Sportplätze

Die vorhandenen Sportplätze im Bearbeitungsgebiet sind im Plan als Grünflächen mit einem Symbol dargestellt.

Bestand an Sportplätzen		
	Art	Adresse
Dippoldiswalde	Sportpark Dippoldiswalde	Nicolai-Ostrowski-Straße
Reichstädt	Tennisplatz Sportplatz	Obercarsdorfer Str. Beerwalder Str.
Reinholdshain	Sportplatz Automodellsportverein Modellflugverein	Am Sportplatz Gewerbegebiet Reinhardtsgrimmaer Straße
Oberhäslich	Sportplatz	Waldblick
Seifersdorf	Reitplatz Sportplatz Sportplatz an der Turnhalle	Bergstraße Am Waldesrand Bergstraße
Ulberndorf	Sportplatz	Am Jugendclub
Paulsdorf	Tennisplatz	Thomas-Müntzer-Strasse

Tab.5.8.13.-I

Insgesamt ist die Ausstattung mit Sportanlagen ausreichend. Für einzelne Sportarten – insbesondere Laufsport bietet der neue Sportpark leider keine günstigen Trainings- und Wettkampfmöglichkeiten (nur 100 m-Bahn). Für diese Sportler ist das Ausweichen auf den neu gebauten Sportplatz Schmiedeberg (mit 400 m – Bahn) möglich.

In den neu ausgewiesenen Wohngebieten sollen entsprechend kleinere öffentlich zugängliche Sportflächen für Jugendliche, Familien und Gruppen untergebracht werden. Eine spezielle Flächenneuausweisung ist jedoch hier nicht erforderlich, da bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen ein entsprechender Bedarf an Öffentlichen Sport- und Spielflächen berücksichtigt wird (ca. 20% für öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen).

### 5.9.13. Spielplätze

Folgende öffentliche Spielplätze sind derzeit im Planungsgebiet vorhanden:

<b>Spielflächen</b>	
Dippoldiswalde	Böhm's Wiese (mit Basketballfeld) Baugebiet Wolframsdorfer Str. Am Fürstenweg
Reichstädt	Schlosspark (mit Freifläche)
Paulsdorf	Am Mühlfeld (mit Freifläche)
Seifersdorf	An der Grundschule Borlaser Straße
Malter	Wasserspielplatz

Tab.5.8.13.I

Die vorhandenen Spielplätze sind auf sicherheitstechnische Anforderungen regelmäßig zu überprüfen, gegebenenfalls zu ergänzen. Sie werden vom städtischen Bauhof betreut.

Weitere Flächen sind im Rahmen der Errichtung neuer Wohngebiete anzulegen. Entsprechender Flächenbedarf wurde bei der Dimensionierung neuer Wohnbauflächen bereits berücksichtigt, so dass keine zusätzlichen Ausweisungen erforderlich werden.

In den Ortsteilen Reinberg, Oberhäslich und Reinholdshain wäre die Schaffung jeweils eines Kinderspielplatzes wünschenswert und erforderlich. Die Realisierung kann jedoch auf Freiflächen im Bestand erfolgen, so dass spezielle Neuausweisungen nicht erforderlich werden.

#### 5.9.14. Kleingärten

<b>Kleingartenanlagen</b>		
	Verein	Größe in m <sup>2</sup>
Dippoldiswalde	Äppelbank	10.566
	Eichleite	4.100
	Gerbersteig	5.056
	Kirchfeld	12.474
	Kreuzbach	9.120
	Niedertor	3.660
	Neue Zeit	14.989
	Süd	6.500
	Schwarzbachtal	6.800
	Steigerturm	9.040
	Sonnenhang	8.646
	Taubenberg	11.210
	Planberg	6.600
	Berreuther Höhe	3.585
Birkenleite	11.200	
Bergluft	2.763	
Berreuth		2.428
Reichstadt		3.320
Ulberndorf	Luchbergblick	4.784
	Straße nach Oberhäslich	10.100
Reinholdshain		5.3001
Oberhäslich		5.300

Tab 5.9.14.I Kleingartenanlagen Quelle: Kleingartenbund Weißeritzkreis

Die größeren Kleingartenanlagen sind als Grünflächen mit einem Symbol im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Bedarf an Kleingartenflächen wird aufgrund des steigenden Bestandes an wohnungsnahen Gärten mittel- bis langfristig eher rückläufig sein, so dass Neuausweisungen nicht erforderlich sind. Die siedlungsinternen Kleingartenflächen sollten sogar in Anpassung an den rückläufigen Bedarf langfristig in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Das vorliegende Planwerk sieht allerdings noch

keine nennenswerten entsprechenden Neuordnungen für den Planungszeitraum vor. Die Kleingartenflächen am Siedlungsrand dagegen verbessern die Einbindung in den Landschaftsraum und sollten daher auch langfristig erhalten werden.

#### 5.9.15. Friedhöfe

Die vorhandenen Friedhöfe sind im FNP ebenfalls als Grünflächen mit einem Symbol dargestellt:

Friedhöfe	
Dippoldiswalde	Altenberger Str. 20 (ca. 1,2 ha Bestand, davon ca. 0,8 ha belegt)
Reichstädt	Hauptstr. 2 (ca. 0,2 ha Bestand) I
Seifersdorf	Bergstraße (ca. 0,5 ha Bestand)

Tab. 5.9.15.I Friedhöfe

Auf dem Friedhof in Dippoldiswalde-Stadt gibt es z.Zt. 2.350 belegte Grabstellen, d.h. bei einem durchschnittlichen Bedarfswert von 3,5 m<sup>2</sup>/Grabstelle für Normalfriedhöfe sind ca. 0,4 ha Restfläche vorhanden. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen zudem noch auf einer kleinen gepachteten Fläche von ungefähr 800 m<sup>2</sup>.

Auf dem Reichstädter Friedhof sind z.Zt. ungefähr 200 Grabstellen belegt, d.h. bei ca. 3,5 m<sup>2</sup> Fläche pro Grabstelle ist auch hier noch ausreichend Platz vorhanden (ca. 0,1 ha).

Da die Anzahl der jährlichen Sterbefälle für den Planungszeitraum nicht erheblich ansteigen wird und die durchschnittliche Nutzungsdauer von Reihengräbern unverändert mit 20 Jahren veranschlagt wird, werden keine weiteren Flächen benötigt. Daher sind auch keine diesbezüglichen Neuausweisungen im FNP erforderlich.

#### 5.9.16. Sonstige Grünflächen

Sonstige flächenhaft dargestellten Grünflächen im Bereich des Planungsgebietes sind die Parkanlagen Schlosspark, Clemens-Holzschuh-Hain mit der Technikumallee und Rosenpark in Dippoldiswalde-Stadt sowie die Parkanlagen in Berreuth und Reichstädt. Diese gilt es zu bewahren, wenn möglich nach historischem Vorbild zu entwickeln (Verwendung traditioneller Gehölzarten etc.) und zu pflegen. Die Teiche der Parkanlage im Schloss Reichstädt sind als Lebensstätte von einer vom Aussterben bedrohten Tierart (Kammolch, BartSchVO) zu erhalten

Sie bilden einen Teil des innerstädtischen Grünzuges der Weißeritzau, der sich weiter in Richtung Talsperre, Dippoldiswalder Heide, Berreuth/Reichstadt und Ulberndorf erstreckt. Der Altstadtbereich ist als urbanes Zentrum mit seinen Straßenzügen und Plätzen in diesen Grünzug eingebunden.

Weiterhin sind die Aue des Reichstädter Baches mit dem Bach selber sowie den Nebenbächen und den begleitenden Wiesen, Weiden, Garten, Obstwiesen, Teichen sowie sonstigen Freiflächen als Grünzug zu erhalten. Bauliche Verdichtungen sind nicht oder nur begrenzt zulässig. Die Ausweisung dient der Erhaltung des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes, zusammen mit baulichen Ensembles und der Aufrechterhaltung des Ökologischen Verbundes.

Das Oelsabachtal ist ebenfalls als Grünfläche im FNP dargestellt. Der Charakter der Aue als Parklandschaft mit Wiesen und lockeren Baumbeständen soll erhalten und weiterentwickelt werden. Bauliche Verdichtungen sind auch hier nicht oder nur begrenzt zulässig. Diese zusammenhängenden Grünflächen, die eine elementare Bedeutung für das Freiraumsystem der Stadt und damit für die städtische Gesamtstruktur haben, sind vor Heranrücken der Bebauung zu sichern.

### 5.9.17. Ausweisungen Grün- und Freianlagen

Zwischen Vorsperre und Rölligteich wird eine Grünfläche für Freizeit Zwecke (ehemaliger Fußballplatz) ausgewiesen, welche den bereits vorhandenen Grünzug durch Freiflächensicherung und städtebauliche Neuordnung weiterentwickelt.

Um diesen Grünzug am Vorsperrenbereich mit dem an der Eichleite im Süden der Stadt zu verbinden, ist die Schaffung einer Grünverbindung gegenüber der Weißeritzstraße anzustreben, welche jedoch aufgrund der Maßstäblichkeit nicht extra im FNP dargestellt wird. Der sonstige Bedarf an Grünanlagen und Kinderspielflächen ist für den Siedlungsbestand derzeit weitgehend gedeckt bzw. kann auf Flächen im Bestand ergänzt werden.

Bei Erweiterung der Wohnbauflächen im südlichen Stadtbereich ist gemäß der FNP-Darstellung zwischen dem entstehenden Wohngebiet Wolframsdorfer Straße und dem zu arrondierenden Wohngebiet Siedlung eine angemessene öffentliche Grünfläche zu entwickeln. Zusätzlich erforderlich werdende Spielflächen können innerhalb der in Zukunft entstehenden Neubaugebiete realisiert werden. Die erforderlichen Flächen sind bei der Wohnbauflächenbedarfsermittlung bereits berücksichtigt worden.

Zwischen bestehendem Gewerbegebiet Reinholdshain und der Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche im nördlichen Bereich ist gemäß FNP-Darstellung eine Grünzäsur von ungefähr 50m entlang des Fürstenweges vorzusehen.

### 5.9.18. Hochwasserflächen

**Siehe hierzu : Sonderkarte „Überschwemmungsgebiete“**

Nach dem Hochwasserereignis von 2002 ist der Ausweisung von Überflutungsflächen wieder die ihr zukommende Bedeutung beigemessen worden. Entsprechend dem Sächsischen Wassergesetz (SächsWG) § 99b sind für Gewässer I. Ordnung Gefahrenkarten als Bestandteil einer Hochwasserschutzkonzeption erarbeitet worden. Unterhaltlastträger für die Gewässer I. Ordnung ist der Freistaat Sachsen, wobei die fachliche Verantwortung und Leitung bei der Landestalsperrenverwaltung (LTV), dem Landesamt für Umwelt und Geologie (LfUG) sowie den Umweltfachbereichen beim Regierungspräsidium ( bzw. neu geregelt innerhalb der neuen Kreisstrukturen) obliegt. 2005 erarbeitete das Büro Björnson, Beratende Ingenieure Erfurt im Auftrag der LTV die Gefahrenkarten für das sogenannte „Los 4“ (Weißeritz). Hierin werden für die Ortslagen Ulberndorf, Dippoldiswalde und Seifersdorf Ausdehnung und Intensität der Gefahrenart „Überschwemmung“ für mehrere Wahrscheinlichkeiten dargestellt. Basis hierfür waren die durch Laserscanbefliegung gewonnenen Daten für ein digitales Geländemodell sowie ergänzende terrestrische Vermessungsdaten.

Auf Grundlage der Gefahrenkarten sollen folgende Hochwasserschutzmaßnahmen erfolgen:

- Organisation der Hochwasserwarnung und Katastrophenabwehr
- Einsatzplanung für den Ereignisfall
- Hochwasserverträgliche Nutzung und hochwassersichere Bauweise für den Ausnahmefall einer Bebauung im Überschwemmungsgebiet
- Anpassung der Flächennutzung an die Gefährdung
- Erhaltung und Rückgewinnung von Retentionsraum

In erheblichem Umfang sind in den letzten Jahren bereits entsprechende bauliche Maßnahmen wie Rückbau und Umnutzung (Mendenmühle), Uferbefestigungen (Bahnhofstraße, Altenberger Straße) sowie der Neubau von Brücken mit größerem Durchflussquerschnitt (Bahnhofstraße und Weißeritzstraße) realisiert worden.

In den Flächennutzungsplan wurden die Überschwemmungsgebiete HQ<sub>100</sub> , als Randsignatur übernommen. Damit sind alle hochwassergefährdeten Flächen im Bereich der Roten Weißeritz erfasst. Innerhalb der betreffenden hochwassergefährdeten Flächen sind keine Neuausweisungen von Bauland vorgenommen worden.

Im Überschwemmungsgebiet sind gemäß § 100 Abs. 2 SächsWG folgende Handlungen untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in einem Verfahren nach dem Baugesetzbuch,
2. Aufhöhungen oder Abgrabungen,
3. die Errichtung oder wesentliche Änderungen baulicher Anlagen,
4. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,
5. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf den Boden (gilt nicht für Stoffe, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden dürfen),
6. die Lagerung von Stoffen, die den Hochwasserabfluss behindern kann,
7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese nicht der Uferbefestigung oder dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen und
8. die Umwandlung von Grünland in Ackerland.

Bei konkreten Planungen im Bereich der Überschwemmungsgebiete ist ein direkter Abgleich mit der Fachplanung („Flurstücksbezogener\_Arbeitskarten zu Überschwemmungsgebieten HQ<sub>100</sub> für die Gewässer bzw. Abschnitte der Gewässer Müglitz, Vereinigte Weißeritz, Rote Weißeritz, Wilde Weißeritz, Triebisch, Lockwitzbach und Bobritzsch“) unabdingbar. Die betreffenden Karten sind für jedermann auf der zuständigen Stelle des Landratsamtes (Infrastrukturamt) einsehbar.



## 6. Technische Infrastruktur

### 6.1. Wasserversorgung

Dippoldiswalde Stadt mit Berreuth, Ulberndorf und Elend, Reinholdshain, Oberhäslich und Reichstädt, Malter, Paulsdorf und Seifersdorf ist Mitglied des Trinkwasserzweckverbandes Weißeritzgruppe und wird mit Trinkwasser versorgt, welches im Wasserwerk Klingenberg aufbereitet wird.

Die Trinkwasserversorgung ist in den Ortsteilen der Stadt Dippoldiswalde in allen Belangen auch perspektivisch gesichert, daher sind keine Planungen vorgesehen.

### 6.2. Abwasserbeseitigung

Dippoldiswalde Stadt mit Berreuth, Elend, Malter, Paulsdorf, Reichstädt, Seifersdorf und Ulberndorf ist Mitglied im Abwasserzweckverband (AZV) "Einzugsgebiet der Talsperre Malter"

Dippoldiswalde Stadt mit den im Plangebiet "Gewerbegebiet Reinholdshain" befindlichen Grundstücken sowie den Flst. 883/2, 883/3 und 1359 und Oberhäslich, Reinberg und Reinholdshain sind Mitglied im AZV "Oelsabachtal".

Die Abwasserentsorgung im AZV "Einzugsgebiet der Talsperre Malter" erfolgt außer auf der Hermann-Löns-Straße Dipp in Trennsystem.

Elend wird auf absehbare Zeit nicht an öffentliche Abwasseranlage angeschlossen, sondern durch vollbiologische Kleinkläranlagen entsorgt.

Schmutz-Abwasser wird in die zentrale Kläranlage Seifersdorf geleitet und dort gereinigt. Dann erfolgt die Einleitung des gereinigten Abwassers unterhalb Talsperre Malter in die Rote Weißeritz

Im Untersuchungsgebiet liegt der Anschlussgrad an den Anlagen der öffentlichen Abwasserbeseitigung bei ca. 80 %.

Die Kläranlage Seifersdorf wurde 1996 mit Kapazität von 10.000 Einwohnerwerten in Betrieb genommen und 2006 auf 15.000 EW erweitert und ist zu 90% ausgelastet. Der Anschluss geplanter Baugebiete an die Kläranlage ist von der Kapazität her gesichert.

Eine Erweiterung der Kapazität der Kläranlage Rabenau und die Zuschaltung weiterer Anschlüsse sind nicht vorgesehen.

Die Niederschlags-Abwasserentsorgung erfolgt im Stadtgebiet Dipp überwiegend über vorhandene Regenwasserkanäle und sog. Anzuchte (sandsteigesetzte Kanäle seit 16. Jh. - Erhalt als technisches Denkmal). Die Einleitung erfolgt von hier in die Rote Weißeritz.

Auch in den Ortsteilen wird das Niederschlagswasser in die vorhandenen Vorfluter eingeleitet. Zunehmend erfolgt, auch aus ökonomischen Gründen eine Rückhaltung und Nutzung bzw. Versickerung von Regenwasser auf privaten Grundstücken. Aufgrund der hydraulischen Belastung einzelner Gewässer bei Starkniederschlägen und der damit verbundenen Hochwassergefahr, ist das anfallende Niederschlagswasser weiter zu minimieren und zurückzuhalten.

Bei der weiteren Planung von baulichen Flächen wird vorrangig von Versickerung bzw verzögerter Einleitung ausgegangen werden. Ist standortbedingt eine Niederschlagswasserversickerung nicht möglich, so sind bei einer Ableitung in ein oberirdisches Gewässer entsprechende Regenrückhaltmaßnahmen vorzusehen.

### **6.3. Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Die Hausmüllentsorgung stützt sich auf die Hausmülldeponie Cunnersdorf, die jedoch ab 2007/8 weitgehend erschöpft sein wird. Die zunehmende Trennung von Hausmüll sowie das ab 1.7.2005 in Kraft getretene Gesetz der thermischen Vorbehandlung aller Abfälle führt jedoch zu einer erheblichen Reduzierung des anfallenden Abfalls.

Im Geltungsbereich befindet sich die stillgelegte Abfallentsorgungsanlage Dippoldiswalde-Elend, die in der Planzeichnung als Altlast gekennzeichnet ist. Eine Hausmüllentsorgungsanlage ist nicht geplant.

Für die nächsten Jahre ist die Abfallentsorgung für das Stadtgebiet von Dippoldiswalde in jedem Falle gesichert.

### **6.4. Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 57 Altlastenverdachtsflächen (19 Altablagerungen und 38 Altstandorte), die im Plan mit den entsprechenden Altlastenkennziffern dargestellt sind. Die meisten Altablagerungen und einige Altstandorte wurden erkundet und dem Staatlichen Umweltfachamt Radebeul (jetzt Umweltfachbereich) zur Bewertung vorgelegt.

Die Altlastenbehandlung soll entsprechend den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung und Landesplanung beachtet werden:

"Die Landkreise und kreisfreien Städte sollen sicherstellen, dass die von Altlasten ausgehenden Gefährdungen durch geeignete Sicherungs- und Dekontaminationsmaßnahmen beseitigt werden. Bei der Altlastenbehandlung soll die Wiedernutzbarmachung von Industriebrachen besonders berücksichtigt werden." Es ist geplant die Altstandorte Hydraulik, Hafermühle, Polypack und Behälterbau zu entsiegeln und damit neu zu erschließende Flächen des Gewerbegebietes Reinholdshain auszugleichen. Voraussetzung hierfür ist der Erwerb der Brachen durch die Stadt.

Die Analyse der Altlastenverdachtsflächen ergibt keine Konflikte mit neu ausgewiesenen Bauflächen innerhalb des Planungsgebietes. Konflikte mit bisher noch nicht bekannten Altlasten sind jedoch nicht auszuschließen.

Bei Feststellung bisher unbekannter Altlastenverdachtsflächen bzw. Altlasten, ist die zuständige Behörde zur Veranlassung weiterer Maßnahmen in Kenntnis zu setzen.

### **6.5. Energieversorgung**

#### **Stromversorgung**

Die Gemeinde wird über Hoch- und Mittelspannungsleitungen bzw. Erdkabel durch die ENSO Energieversorgung Sachsen Ost AG mit Strom versorgt. Die oberirdische Leitungsführung (20-kV und 110-kV-Leitungen) sowie die 110-kV-Umspannstation in Ulberndorf sind im Plan nachrichtlich übernommen. Im Planungsgebiet verlaufen zwei Hochspannungsfreileitungen (110-kV) die Anlage 151 Ruppendorf-Ulberndorf und die Anlage 153 Ulberndorf-Altenberg. Im Schutzbereich der drei 110kV-Freileitungen (25 m beidseits der Trassenachse) ist keine Bebauung möglich. Der Bereich muss auch von hochstämmigen Gehölzen freigehalten werden. Für Maßnahmen im 50 m-Bereich ist eine gesonderte Standortzustimmung der ENSO Energie Sachsen Ost AG eingeholt werden. Im Abstand bis zu 10 m von den Mastfundamenten sind keine Geländeprofilveränderungen gestattet

## **Gasversorgung**

Dippoldiswalde und die Ortsteile Reichstädt, Reinholdshain, Oberhaslich und Ulberndorf sind an das Erdgasnetz durch Hochdruck-, Mittel- bzw. Niederdruckgasleitungen angeschlossen. Eine Erweiterung zusätzlicher Anschlüsse ist möglich. Ein Anschluss der Ortsteile Berreuth, Elend und Reinberg ist nicht geplant.

Flächenneuausweisungen zugunsten von Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsmedien sind grundsätzlich nicht erforderlich.

### **6.6. Einrichtungen der Bundespost**

Die Postfiliale befindet sich in Dippoldiswalde-Stadt auf der Herrengasse und in Seifersdorf im Lebensmittelgeschäft.

Neueröffnungen bzw. Schließungen sind für den Untersuchungszeitraum nicht geplant. Daher werden auch keine Flächen im Plan ausgewiesen.

### **6.7. Fernmeldeeinrichtungen**

Neben dem bestehenden Zugangsnetz befinden sich im Plangebiet Fernmeldeanlagen mit überregionaler Bedeutung. Des weiteren liegen folgende Objekte der Deutschen Telekom AG im Bearbeitungsbereich:

Rabenauer Straße, Dippoldiswalde  
Borthenberg, Flurstück 1214/1, Dippoldiswalde  
Heidelager, Dippoldiswalde  
Rabenauer Straße, Dippoldiswalde

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Erweiterungen sind für den Geltungszeitraum des FNP nicht geplant und damit auch keine entsprechenden Neuausweisungen erforderlich.

In weiterführenden Planungsverfahren ist die Ausweisung von geeigneten und ausreichend dimensionierten Trassen für die Telekommunikationslinien zu beachten.

### **6.8. Abgrabungen, Aufschüttungen, Rekultivierung**

Südöstlich von Ulberndorf befindet sich eine Granitporphyrlagerstätte. Für diese wurde eine Bergbauberechtigung in Form einer Bewilligung gemäß § 8 Bundesbergbaugesetz vom Sächsischen Oberbergamt Freiberg erteilt. Inhaberin der Bewilligung 2228 Ulberndorf ist die Firma Natursteinproduktion und -veredelung Schwarz GmbH Hartmannsdorf. In den Grenzen des Bergwerksfeldes wird nach zugelassenem Hauptbetriebsplan Abbau betrieben. Für die Abbaufäche ist im Landesentwicklungsplan (LEP) ein Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Rohstoffe festgesetzt. Im Regionalplanentwurf 6/96 wird die in Nutzung befindliche Lagerstätte als Vorranggebiet oberflächennaher Rohstoffe als Fläche < 10 ha ausgewiesen. Der Umfang des Gesteinsabbaus ist auf das bewilligte Bergwerksfeld von 8,39 ha begrenzt. Die Fläche wurde in der Planzeichnung entsprechend der Rechts- und Hochwerte nachrichtlich übernommen. Da seitens der Bergbautreibenden eine Erweiterung des bestehenden Bergwerksfeldes angedacht ist, sollte eine Abstimmung mit dem Bergbautreibenden erfolgen.

Im Planungsgebiet (außer den Gemarkungen Reinholdshain und Oberhäslich) sind zahlreiche Altbergbauobjekte vorhanden. In diesen Bereichen besteht Bergschadensgefahr. d.h. es kann zu Tagesbrüchen oder Bodenabsenkungen kommen.

Das gesamte Stadtgebiet ist als bergschädengefährdet einzustufen. Zu jeder geplanten Baumaßnahme in dem Bergschädengefährdeten Gebiet sowie innerhalb des gesamten Analy-

senbereiches ist eine bergamtliche Mitteilung gemäß § 7 Hohlraumverordnung beim Bergamt Hoyerswerda einzuholen.

Bei zwei schutzwürdigen Geotypen ist eine Festsetzung im FNP vorgesehen:

- Auflässiger Steinbruch südlich der Ortslage Dippoldiswalde an der B 170 gegenüber der Tankstelle, Freiburger Gneis mit Quarzporphyr- (Rhyolith-) Gang des Sayda-Berggießhübler Gangschwarmes,
- Auflässiger Steinbruch Dippoldiswalde (Schmidtscher Bruch") westlich der Ortslage Oberhäslich, Sandsteine der Oberhäslicher Schichten (früher Unterquader), Typuslokalität der Oberhäslicher Schichten.

## 6.9. Erneuerbare Energien

Das neue EEG ( Erneuerbare-Energien-Gesetz) trat am 1. August 2004 mit der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft (BGBl. I, S. 1918 ff). Ziel des Gesetzes ist es, den Anteil an erneuerbaren Energien bis 2010 auf mindestens 12,5% zu erhöhen, bis 2020 auf mindestens 20 % zu erhöhen. Unter Erneuerbaren Energien werden genannt: Wasserkraft, Windenergie, Solare Strahlungsenergie, Geothermie, Energie aus Biomasse.

Die Bundesregierung hat zum Auftakt der Welt-Klimakonferenz im Dezember 2007 ein „Integriertes Energie- und Klimaprogramm“ beschlossen. Klimaschutzziel ist es, bis 2020 die Treibhausgasemissionen um 40 % gegenüber dem Basisjahr 1990 zu senken. Dieses Ziel soll durch Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz, des Einsatzes von Biokraftstoffen, durch Maßnahmen im Bereich Verkehr und Erneuerbaren Energien bei Strom und Wärme erreicht werden. Im Jahr 2006 betrug bundesweit der Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch etwa 9,3 % [50 339 GWh]; davon wiederum wurden rund 61 % [30 600 GWh] durch die Windenergienutzung bereitgestellt.

Das neue EEG ( Erneuerbare-Energien-Gesetz) trat am 1. August 2004 mit der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft (BGBl. I, S. 1918 ff). Ziel des Gesetzes ist es, den Anteil an erneuerbaren Energien bis 2010 auf mindestens 12,5% zu erhöhen, bis 2020 auf mindestens 20 % und am Primärenergieverbrauch auf mindestens 10 % zu erhöhen. Unter „Erneuerbaren Energien“ werden genannt: Wasserkraft, Windenergie, Solare Strahlungsenergie, Geothermie, Energie aus Biomasse.

Etwa bis Mitte dieses Jahrhunderts, soll rund die Hälfte des Energieaufkommens aus erneuerbaren Energien gewonnen werden.“

### Windkraftanlagen

Im Planungsgebiet ist das Vorranggebiet Windenergienutzung Reinholdshain ausgewiesen.

Im Regionalplan wird hierzu folgendes festgelegt :

„**14.2.2 (Z)** Windkraftanlagen im VREG Windenergienutzung Reinholdshain sind bezüglich ihrer Anlagengröße, ihrer konkreten Anlagenstandorte sowie Anlagenausrüstung so festzulegen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der im Luchberggebiet vorkommenden Fledermausarten sowie des vom Luchberg geprägten Landschaftsbildes ausgeschlossen werden können.“

In dem ausgewiesenen Vorranggebiet bestehen noch Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Windpark.

### **Solaranlagen**

Das vom Deutschen Bundestag am 27.11.2003 verabschiedete Photovoltaik-Vorschaltgesetz zum EEG trat bereits am 1.1.2004 in Kraft.

Die Nutzung von Solarenergie wird in erster Linie durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen realisiert. Infolge der Solarstromvergütung entstehen sehr viele neue Anlagen im Rahmen privater Investitionsvorhaben. Anlagen sind als Dach – Fassaden oder Freilandssysteme im Einsatz. Im Bereich der städtischen Einrichtungen wird eine Solarthermieanlage mit einer Fläche von 160 m<sup>2</sup> zur Warmwasserbereitung für das Bad auf dem Dach des Erlebnisbades Paulsdorf betrieben.

Die der Stadt zukommende Vorbildrolle beim Einsatz von Solarenergie sollte in den nächsten Jahren aber noch stärkere Beachtung finden. In Zuge von Baumaßnahmen an größeren Gebäuden bietet sich die Installation von Photovoltaikanlagen an.

Der Flächennutzungsplan bietet mit der Ausweisung der Erweiterungsflächen für das Gewerbegebiet gute Voraussetzungen, in den nächsten Jahren im Rahmen gewerblicher Investitionen großflächig Solaranlagen zu installieren.

### **Geothermie**

Der Einsatz von Geothermie nimmt infolge der Verfügbarkeit technisch ausgereifter und preislich interessanter Systeme vor allem im Wohnungsbau stark zu. Bei der weiteren Planung von Wohngebieten, aber auch des Gewerbegebietes (B-Pläne) muss die Möglichkeit zur Anlage von Tiefenbohrungen für die einzelnen Gebäude ein Planungsparameter sein (Grundstückstiefen, seitliche Gebäudeabstände u.s.w.). Generell sind auch Varianten zur zentralen Versorgung zu untersuchen. Auch hierfür sind die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen geeignet.

### **Biomasse**

In den Nachbargemeinden und in Oberhäslich sind in den letzten Jahren Biomasseanlagen entstanden. Als problematisch erweist sich hier die permanente Verfügbarkeit von Biomasse. Im Hinblick auf Flächen und verwertbare Biomasse sind in erster Linie innerhalb der Flächen auf denen Agrarbetriebe Nutzungen wahrnehmen – besonders in unmittelbarer Nähe der Stallanlagen Möglichkeiten zum Bau von Biomasseanlagen vorhanden.

### **Wasserkraft**

Die Nutzung von Wasserkraft erfolgt seit Jahrzehnten unterhalb der Talsperre Malter an der Roten Weißeritz. Hier betreibt die ENSO zwei Wasserkraftwerke, die Strom ins öffentliche Netz einspeisen. Oberhalb der Talsperre ist die Nutzung der Wasserkraft zu prüfen. Zumindest historisch wurde sie von zahlreichen Mühlen über Jahrhunderte genutzt. Sommerliche Tiefstwasserstände sind problematisch. Der Flächennutzungsplan beschränkt allerdings durch die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten Baumaßnahmen in Flussnähe.

## **7. Schutzgebiete**

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Schutzgebiete wurden nachrichtlich übernommen.

### **7.1. Wasserschutzgebiete**

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich teilweise die Trinkwasserschutzzonen II und III des Talsperrensystems Klingenberg/Lehnmühle. Die gültigen Trinkwasserschutzgebiete sind in der Planzeichnung dargestellt.

## **7.2. Naturschutz- und Landschaftspflege**

### **7.2.1. Naturschutzgebiete**

Das südlich von Dippoldiswalde gelegene Naturschutzgebiet "Schwarzbachtal" mit einer Fläche von 13 ha wurde 1977 ausgewiesen. Das Gebiet ist im Plan flächenhaft dargestellt. Planungen zur Neuausweisung von Naturschutzgebieten liegen nicht vor.

### **7.2.2. Landschaftsschutzgebiete**

Dippoldiswalde ist von drei Landschaftsschutzgebieten umgeben, die nur geringfügig in das Plangebiet hineinragen. An der südwestlichen Gemarkungsgrenze von Dippoldiswalde befinden sich einige Bereiche in den Landschaftsschutzgebieten Osterzgebirge und Tal der Wilden Weißeritz. Im Nordosten des Planungsgebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet Dippoldiswalder Heide und Wilisch.

### **7.2.3. Naturdenkmale**

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich zwei flächenhafte Naturdenkmäler, die jedoch durch ihre Kleinflächigkeit in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet wurden. Dabei handelt es sich um eine Wiese am südlichen Ausgang der Ortslage Elend sowie die Holzbachwiese nördlich von Oberhäslich in unmittelbarer Nähe zur Dippoldiswalder Heide.

### **7.2.4. Geschützte Landschaftsbestandteile**

Bisher hat die Stadt von ihrem Recht zur Ausweisung geschützter Landschaftsbestandteile per Satzung noch keinen Gebrauch gemacht. §22 SachsNatSchG ermächtigt die Gemeinden zum Schutz von Bäumen, Alleen, Hecken, Parkanlagen und anderen wertvollen Landschaftsbestandteilen in ihrem Territorium. Erläuterungen dazu enthält auch der Landschaftsplan.

### **7.2.5. Besonders geschützte Biotope**

Mit dem §26 SachsNatSchG werden bestimmte Biotoptypen unter besonderen Schutz gestellt. Diese sind vorbehaltlich im Landschaftsplan vermerkt. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt die § 26 Biotope bei seinen Ausweisungen.

## **8. Landwirtschaft**

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Der Flächennutzungsplan verdeutlicht auf einen Blick die relativ großen Flächen an Ackerland. Die Landwirtschaft nimmt mit ca. 4293,- ha fast 70 % der Gesamtfläche von der Gemarkung Dippoldiswalde ein. Bedingt durch die Topographie und das häufige Fehlen von landschaftsgliedernden Elementen, wie Feldgehölzen oder Hecken, sind diese Flächen stark erosionsgefährdet.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft befinden sich vor allem westlich der Ortslage Reichstädt.

Bei der Entwicklung der Landbewirtschaftung sind verstärkt Landschaftspflege und Naturschutz zu beachten. Vordringliche Themen sind dabei der Erosionsschutz sowie der Schutz der natürlichen Bachauen. Darüber hinaus ist es für bestimmte Defizitgebiete unbedingt erforderlich, Flächenanteile für Renaturierungsmaßnahmen bereitzustellen. Dazu gehört z.B. die Anreicherung der Landschaft mit vielfältigen Strukturen durch weitere Anpflanzung von Feldgehölzen entlang von Wegen und Nutzungsgrenzen. Eine Vergrößerung des Grünlandanteils ist ebenso anzustreben wie die Extensivierung bestimmter Acker- und Grünlandflächen.

Die Ausweisung neuer landwirtschaftlicher Flächen ist nicht vorgesehen. Weitere Erläuterungen zur Landwirtschaft enthält der Landschaftsplan.

## 9. Forstwirtschaft

### 9.1. Aktueller Bestand an Waldflächen

Das Planungsgebiet weist einen geringen Waldanteil auf; dieser liegt bei nur ca. 780 ha (15,3% der Gesamtfläche).

Größere Waldungen bilden

- |  |            |
|--|------------|
| - Böhchen, Gemarkung Dippoldiswalde-Berreuth                     | ca. 170 ha |
| - Schwarzbusch, Gemarkung Dippoldiswalde-Berreuth und Reichstädt | ca. 180 ha |
| - "Elfkurvenwald"13, Gemarkung Reichstädt                        | ca. 220 ha |

Die Verteilung der Waldflächen erstreckt sich auf zahlreiche kleinere Komplexe entlang der Fluss- und Bachtäler sowie auf den Rumpfflächen. Ihre Tiefe erreicht selten mehr als 100 m. Dabei handelt es sich meist um Restwälder auf landwirtschaftlich schwer zu nutzenden Flächen (Steillagen, nasse oder flächgründige Standorte).

Im Bestand dominieren schwach strukturierte Altersklassenbestände aus Fichte. In Nadelmischwäldern kommen geringfügig Kiefer und Lärche vor. Kleinere Laubmischwälder werden von Eiche geprägt mit Anteilen an Buche, Birke und Esche. Insgesamt liegt der Fichtenanbau derzeit noch bei ca. 80%.

### 9.2. Flächen zur Neuanlage von Vegetationsbeständen (Aufforstungsflächen)

Nennenswerte Erstaufforstungen, die im Freistaat Sachsen finanziell gefördert werden, haben bisher nicht stattgefunden. Die Waldwirtschaft verlangt jedoch den Erhalt und die nachhaltige Bewirtschaftung der Wälder. Um die kleinflächigen Komplexe ökologisch zu stabilisieren und weiter aufzuwerten, bedarf es der Erweiterung durch naturnahe Erstaufforstung. So hat der Landschaftsplan die Aufgabe, im Gebiet geeignete Flächen zur Aufforstung auszuweisen.

Kleinere Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft befinden sich östlich der Ortslage Reichstädt sowie auf dem Gebiet des Schwarzbushes.

Folgende großflächige Neuaufforstungen werden im Flächennutzungsplan vom Landschaftsplan übernommen:

- |                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| - Arondierung Schwarzbusch          | ca. 15,6 ha |
| - Erweiterung Fichtigt              | ca. 24,7 ha |
| - Arondierung des "Elfkurvenwaldes" | ca. 18,3 ha |
| - Ziegenrücken                      | ca. 15,7ha  |
| - Borthenberg                       | ca. 23 ha   |



So entstehen geschlossene Bestände, in denen sich typische Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes voll entwickeln können. Der durch den Siedlungskörper von Dippoldiswalde- Stadt unterbrochene Biotopverbund der Weißeritzau und begleitender Hangwälder soll durch einen schmalen Waldgürtel entlang der östlichen Tallagen neu hergestellt werden. Insgesamt werden ca. 172 ha Waldflächen geplant. Nähere Erläuterungen zur Forstwirtschaft enthält der Landschaftsplan.

## 10. Hinweis des Landschaftsplanes auf Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Landschaftsplan werden für geeignete Landschaftsteile ökologische Sicherungs- und Entwicklungsräume vorgeschlagen.

Diese sind zusammenfassend als "ökologische Entwicklungsräume" gemäß den Zielen des alten Regionalplans (Z 4.2.1.16) in den FNP eingearbeitet. Sie bilden neben den Grünzügen das Grundgerüst zur Sicherung der ökologischen und landschaftsgestalterischen Belange.

Mit der Ausweisung als "Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" wird zugleich eine Auswahl von Kompensationsflächen im Sinne der Eingriffsregelung nach SächsNatSchG für die weitere bauliche Entwicklung im Stadtgebiet dargestellt. Es handelt sich um landschaftsprägende, zu erhaltende bzw. aufzuwertende Strukturen, insbesondere Auenbereiche. Maßnahmen betreffen die Sicherung wertvoller Biotopkomplexe, die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, die Renaturierung naturferner Fließgewässer und die Erhöhung des Grünlandanteils auf den Flächen; vorhandene naturferne Wälder sind vorrangig zu naturnahen Beständen umzubauen und ggf. zu erweitern. Die betreffenden im FNP ausgewiesenen Flächen sind mit den betroffenen Agrarbetrieben abgestimmt worden.

Weitere Aussagen enthält der Landschaftsplan.

## 11. Umweltbericht

Nach § 2 a Abs 1 Satz 2. BauGB ist als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht, in dem die nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten belange des Umweltschutzes darlegt zu erarbeiten. Der Umweltbericht ist durch das Büro Herbstreit Landschaftsarchitekten als gesonderter und separat strukturierter Teil der Begründung erarbeitet worden.