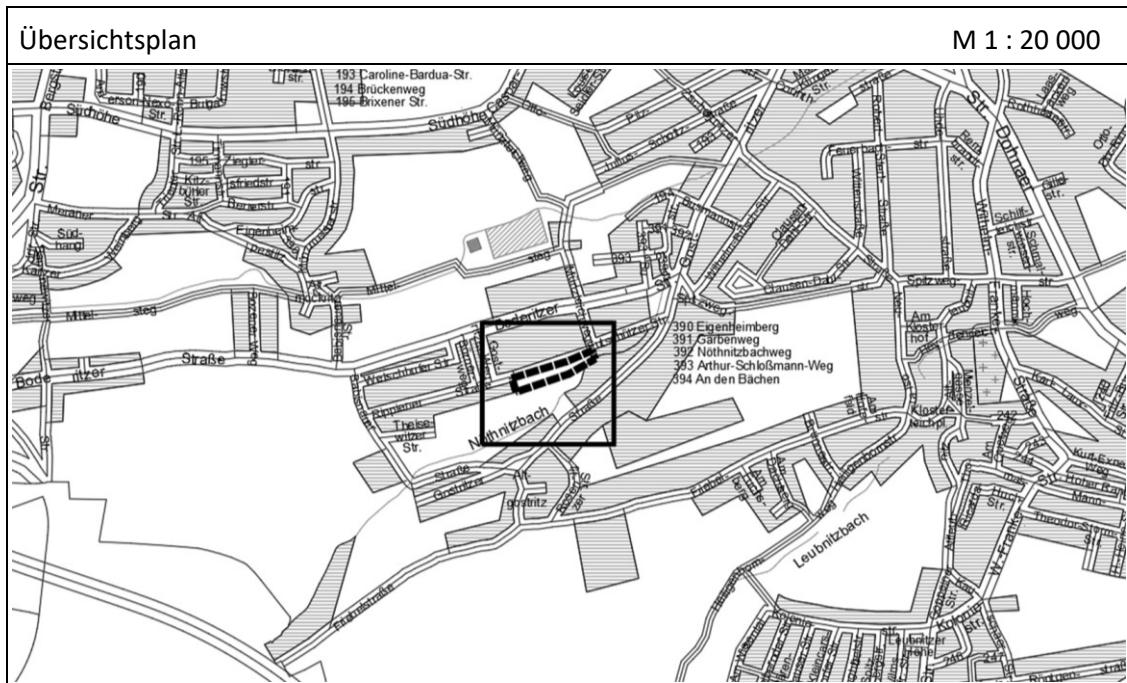


Begründung
zur
Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36
Stadtbezirk Plauen
Teilbereich Eutschützer Straße

- Vorentwurf -

Fassung vom 20. März 2025



Dresden,

Dr. Lerm
Amtsleiter
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsverfahren	3
1.1. Geltungsbereich	3
1.2. Planungserfordernis	3
1.2.1. Zweck des Änderungsverfahrens	3
1.2.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6065	3
1.2.3. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	4
1.2.4. Erfordernis zur Änderung der Darstellungen	4
1.3. Planungsrechtliches Verfahren	4
2. Planungsziele / teilräumliche Entwicklung	5
2.1. Übergeordnete Planungen	5
2.1.1. Raumordnung und Landesplanung	5
2.1.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2035+“	5
2.1.3. Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept	6
2.1.4. Landschaftsplan	6
2.2. Räumliche und funktionale Stadtentwicklung	7
2.2.1. Örtliche Situation	7
2.2.2. Gegenstand des Änderungsverfahrens	7
3. Planinhalt	8
3.1. Darstellungen im Flächennutzungsplan	8
3.1.1. Einbindung in die Umgebungsnutzungen	8
3.1.2. Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte	8
3.2. Umwelt	8
3.3. Verkehr	8
3.4. Stadttechnik	9
4. Flächenbilanz	9

Begründung

Fassung vom 20. März 2025

Seite 3 von 9

1. Planungsverfahren

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36 befindet sich im Stadtbezirk Plauen und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die auf dem Flurstück 296/3 der Gemarkung Mockritz verlaufende Erschließungsstraße in Verlängerung der Eutschützer Straße,
- im Osten durch eine vom Münzteichweg nach Süden verlaufende gedachte Linie durch die Flurstücke 296/1 und 297 der Gemarkung Mockritz,
- im Süden durch eine Parallelle im Abstand von ca. 35 m zur Erschließungsstraße auf dem Flurstück 296/3 der Gemarkung Mockritz,
- im Westen durch eine in der Mitte der Flurstücke 301/1 und 300/3 der Gemarkung Mockritz verlaufende gedachte Linie.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung hat eine Größe von ca. 0,8 ha und umfasst die Flurstücke 76/1, 76/2 und 76/z sowie Teile der Flurstücke 296/1, 296/3, 297, 76/s, 76/t, 76u, 76/v, 76/x, 76/y, 76/3, 74/6, 180, 301/1 und 300/3 der Gemarkung Mockritz.

Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die zeichnerische Darstellung.

1.2. Planungserfordernis

1.2.1. Zweck des Änderungsverfahrens

Für das vorab benannte Gebiet soll ein Verfahren zur Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan durchgeführt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage mit kleinteiligem Wohnungsbau (Reihenhausbebauung) zu schaffen.

Die Durchführung eines Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens ist zur Herstellung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den gesamtstädtischen Entwicklungszügen (Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB) erforderlich.

1.2.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6065

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6065, Dresden-Mockritz, Wohnbebauung Eutschützer Straße-Süd gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) soll auf Antrag des Vorhabenträgers vom 18. April 2024 die Entwicklung einer familiengerechten Wohnanlage mit Reihenhäusern und einem Doppelhaus ermöglicht werden. Die vom Vorhabenträger verfolgte Planung steht in Einklang mit den Planungszielen der Stadt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat in seiner Sitzung am 5. März 2025 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6065 gefasst.

Begründung

Fassung vom 20. März 2025

Seite 4 von 9

1.2.3. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden in den Grenzen vom 1. Januar 1999 (rechtswirksam seit 22. Oktober 2020) ist der Planungsbereich als Grün- und Freifläche sonstiger Garten dargestellt. Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Grün- und Freifläche sonstiger Garten dargestellt. Der am südlichen Rand der Grün- und Freifläche verlaufende Nöthnitzbach ist als Fließgewässer dargestellt. Die nördlich, nordwestlich und östlich angrenzenden Flächen sind als „Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte“ dargestellt.

1.2.4. Erfordernis zur Änderung der Darstellungen

Die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6065 stimmen teilweise nicht mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes überein. Die geplante Festsetzung eines reinen Wohngebietes auf der Südseite der verlängerten Eutschützer Straße ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, welcher an dieser Stelle eine Grün- und Freifläche darstellt, entwickelbar.

Um mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6065 das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu erfüllen, ist in den Flächennutzungsplan die Darstellung der vorgesehenen Wohnbaufläche aufzunehmen.

Dagegen sind die geplanten Erholungsgärten südlich der geplanten Wohnbebauung bis zum Nöthnitzbach bereits aus der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grün- und Freifläche sonstiger Garten entwickelt; hier besteht kein Änderungsbedarf.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36 entspricht daher nicht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6065.

1.3. Planungsrechtliches Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6065 geändert. Das Aufstellungsverfahren für die Änderung des Flächennutzungsplanes folgt den §§ 2 ff. BauGB und durchläuft die folgenden Verfahrensschritte:

1. Einleitungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36
2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36
3. Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36 und Erarbeitung des Entwurfes mit Umweltbericht
4. Billigungsbeschluss zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36 und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie öffentliche Auslegung des Planentwurfs
5. Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36 und Beschluss der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36
6. Genehmigung durch die Landesdirektion Sachsen gemäß § 6 Abs. 1 ff BauGB
7. Öffentliche Bekanntmachung (Rechtswirksamkeit) gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Begründung

Fassung vom 20. März 2025

Seite 5 von 9

2. Planungsziele / teilräumliche Entwicklung

2.1. Übergeordnete Planungen

2.1.1. Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Flächennutzungsplan-Änderung maßgeblichen Ziele der Raumordnung ergeben sich primär aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013 und dem geltenden Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020.

Landesentwicklungsplan 2013

Raumordnerisch ist der Landeshauptstadt Dresden die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) zugewiesen. Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013, verbindlich seit 31. August 2013) formuliert als Entwicklungsziel für zentrale Orte die Erfüllung der ihnen zugewiesenen überörtlichen Funktionen. Hinsichtlich der räumlichen Bevölkerungsentwicklung ist dies die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die zentralen Orte über den Eigenbedarf hinaus. Unter anderem ist damit die Bereitstellung von ausreichenden Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau in seinen unterschiedlichen Ausprägungen verbunden.

Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge (2. Gesamtfortschreibung, verbindlich seit dem 17. September 2020), weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Dabei kommt der Verdichtung / Auslastung bereits vorhandener Gebiete eine besondere Bedeutung zu.

Der wirksame Regionalplan, bestehend aus den Kapiteln bzw. Teilkapiteln 1 bis 3 sowie 5.1.2 enthält für das Plangebiet keine regionalplanerischen Ausweisungen, die der beabsichtigten Wohnbebauung entgegenstehen. Die städtebauliche Neuordnung einer vorgeprägten Fläche in integrierter Lage steht grundsätzlich im Einklang mit den raumordnerischen Erfordernissen.

2.1.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2035+“

Am 2. März 2023 wurde durch den Dresdner Stadtrat die 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Zukunft Dresden 2035+“ (INSEK) beschlossen. Dieses stellt die fachliche Grundlage der aktuellen Stadtentwicklungspolitik dar.

Im INSEK wird u. a. das Ziel der weiteren Qualifizierung Dresdens als Wohnstandort formuliert, so die Schaffung von bedarfsgerechtem und zukunftsfähigem Wohnraum für Alle. Mit der Entwicklung neuer Wohnungsbaustandorte reagiert die Landeshauptstadt Dresden auf die anhaltende Wohnungsnachfrage, die aus dem langjährigen und erwarteten Bevölkerungswachstum sowie dem angespannten Wohnungsmarkt resultiert. Auf freien und brachliegenden Flächen mit guter infrastruktureller Erschließung sollen Wohnbauflächen für neue Wohnangebote und -formen sowie ergänzende Nutzungen entstehen.

Begründung

Fassung vom 20. März 2025

Seite 6 von 9

Bei der im Jahr 2021 vom Forschungs- und Beratungsinstitut empirica erstellten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden von 2020 bis zum Jahr 2035 ein Neubaubedarf von ca. 3.700 Wohnungen im kleinteiligen Wohnungsbau (Eigenheime) und ca. 16.400 Wohnungen in kompakter Bauweise (Geschosswohnungsbau) ermittelt.

Mit der vorliegenden Planung soll durch die Nutzung einer teilweise brachliegenden Fläche in einer städtebaulich integrierten Lage die Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten im Stadtgebiet ermöglicht werden. Damit wird den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zur Sicherung des Wohnbedarfes entsprochen.

2.1.3. Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Das vom Stadtrat 2013 beschlossene Integrierte Energie und Klimaschutzkonzept (IEuKK) bekräftigt die Verpflichtung, welche die Stadt mit dem Beitritt zum Klima-Bündnis eingegangen ist, die CO₂-Emissionen alle 5 Jahre um 10 % zu senken. Die begrenzten Mittel sollen zielgerichtet so eingesetzt werden, dass der Verbrauch an fossiler Energie sinkt und gleichzeitig die Attraktivität der Wohnstandorte und die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft langfristig gesichert werden. Die Klimaschutzbemühungen der Stadt wurden mit dem Stadtratsbeschluss vom 30. Januar 2020 nochmals bekräftigt.

Das IEuKK beinhaltet zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Vermeidung von Energieeinsatz und zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien, z. B.

- verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien, z. B. Solarthermie und Photovoltaik,
- Steigerung der Effizienz von Energieanlagen, Reduktion des Energieverbrauches,
- Erhöhung des Anteils an Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung,
- Förderung des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV).

2.1.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde am 17. Mai 2018 vom Stadtrat bestätigt. Damit sind dessen Inhalte gemäß § 7 Sächsisches Naturschutzgesetz in Verbindung mit § 11 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen.

Das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept (EMK) des Landschaftsplans stellt das Plangebiet als Grün- und Erholungsfläche mit Erhalt und Entwicklung des Grünverbundes entlang des Nöthnitzbaches dar. Die nördlich, nordwestlich und östlich angrenzenden Flächen sind als bebauter Bereich dargestellt. Westlich grenzt an das Plangebiet eine landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche (Dauergrünland, Streuobstwiese) an, überlagert mit einer Darstellung als gesetzlich geschütztes Biotop mit dauerhafter Pflege und Aufwertung der Biotopstruktur. Die vorhandene Zufahrtsstraße auf der Westseite des Plangebietes ist als Erhalt und Entwicklung von Wanderwegen dargestellt. Im Bereich des Nöthnitzbaches ist ein rechtswirksames Überschwemmungsgebiet mit Wiederherstellung bzw. Verbesserung der ökologischen Funktionen des Fließgewässers dargestellt.

Konkrete Maßnahmen werden für diese Themengebiete auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt und sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36.

Begründung

Fassung vom 20. März 2025

Seite 7 von 9

2.2. Räumliche und funktionale Stadtentwicklung

2.2.1. Örtliche Situation

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36 befindet sich ca. 4,5 km entfernt vom Dresdner Stadtzentrum im Süden der Landeshauptstadt im Stadtbezirk Plauen. Es liegt im Stadtteil Dresden-Mockritz auf der Südseite der verlängerten Eutschützer Straße östlich der Rippiener Straße und westlich des Münzteichweges. Das Gebiet ist über die nördlich verlaufende Boderitzer Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 148 m bis 155 m ü. NHN und fällt von Westen nach Osten (Münzteichweg) leicht ab. Geprägt wird das Gebiet durch Gartengrundstücke sowie die im Norden, Osten und Nordwesten angrenzende aufgelockerte Wohnbebauung.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches wurden in der Vergangenheit als Gartenflächen (Pachtgärten) genutzt, die mehr oder minder intensiv genutzt bzw. bewirtschaftet wurden. Es handelte sich nicht um Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz. Derzeit liegt das Gelände überwiegend brach. Im Süden grenzt die ehemalige Gartenanlage an den Nöthnitzbach.

2.2.2. Gegenstand des Änderungsverfahrens

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36 ist die Errichtung einer Wohnanlage mit Reihen- und Doppelhäusern geplant. Dazu soll das Gebiet verkehrs- und versorgungstechnisch teilweise neu erschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB genannten Grundsätze der Bauleitplanung werden mit der Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Planungsziele verfolgt:

- bauliche Nutzbarmachung von ehemals gärtnerisch genutzten und mittlerweile brachliegenden bzw. untergenutzten Flächen in integrierter Lage;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer familiengerechten Wohnanlage mit kleinteiligem Wohnungsbau;
- Berücksichtigung der grünordnerischen und stadtclimatischen Belange sowie der Belange einer gesicherten verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung des Gebietes.
- Berücksichtigung des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes 2030 - Dresden auf dem Weg zur energieeffizienten Stadt sowie der Zielstellung der Landeshauptstadt Dresden, Klimaneutralität „deutlich vor 2050“ zu erreichen

Begründung

Fassung vom 20. März 2025

Seite 8 von 9

3. Planinhalt

3.1. Darstellungen im Flächennutzungsplan

3.1.1. Einbindung in die Umgebungsnutzungen

Die zu ändernde Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grün- und Freifläche sonstige Gärten dargestellt, an die sich südlich und westlich ebenfalls Grün- und Freiflächen anschließen. Die nördlich und nordöstlich unmittelbar angrenzenden Flächen sind als „Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte“ dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes spiegeln die bisherige Flächennutzung im Plangebiet und die tatsächlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets wider.

Folgende künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind Gegenstand des Änderungsverfahrens:

3.1.2. Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte

Entsprechend dem Planungsziel für den Änderungsbereich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs die Darstellung einer ca. 1 ha großen Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte, womit die Entwicklung einer durchgrünten Wohnanlage mit etwa 20 Wohneinheiten ermöglicht wird.

Die umgebende Bebauungsstruktur mit einer kleinteiligen Wohnbebauung auf der Südseite der Eutschützer Straße im Osten und der Südseite der Rippiener Straße im Westen wird aufgenommen und der Siedlungsbereich zum südlich angrenzenden Grünraum mit einer durchgehenden Linie klar abgegrenzt.

3.2. Umwelt

Entsprechend § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes im Bau- leitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Umwelt werden im Umweltbericht erläutert und bewertet. Der Umweltbericht wird der Begründung ab der Verfahrensstufe Entwurf beigefügt.

3.3. Verkehr

Die Verkehrsanbindung der Änderungsfläche an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt von Norden über die Boderitzer Straße und den in südlicher Richtung abzweigenden Münzteichweg sowie aus östlicher Richtung über die Eutschützer Straße.

Die Änderungsfläche ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Buslinien 63 (Löbtau – Pillnitz / Graupa / Bonnewitz) und 66 (Coschütz / Mockritz – Lockwitz / Nickern) erschlossen. Die Zugangswege aus dem Plangebiet zu den Haltestellen Campingplatz Mockritz bzw. Münzteichweg an der Boderitzer Straße betragen zwischen 90 m und 180 m.

Begründung

Fassung vom 20. März 2025

Seite 9 von 9

Für die künftige Erschließung der geplanten Wohnbebauung ist der grundhafte Ausbau der vorhandenen Erschließungsstraße in Verlängerung der Eutschützer Straße als schmale, verkehrsberuhigte Anliegerstraße vorgesehen.

Die innere Erschließung, ruhender Verkehr, Fuß- und Radverkehr sowie die Gewährleistung der Barrierefreiheit werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt und sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36.

3.4. Stadttechnik

Grundsätzlich sind alle notwendigen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld der Änderungsfläche gegeben. Die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36 werden im Randbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen tangiert, die sich in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen befinden. Im Zuge der Baugebietsentwicklung sind die notwendigen Medien (Trinkwasser, Regen- und Schmutzwasser, Elt, Telekom, öffentliche Beleuchtung) aus unterschiedlichen Entfernungen heranzuführen und im Plangebiet neu zu verlegen.

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 36 führt nicht zu flächennutzungsplanrelevanten Änderungen im Bereich der Ver- und Entsorgung.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 6065 werden stadttechnisch relevante Sachverhalte der äußeren und inneren Erschließung einer detaillierteren Prüfung unterzogen und als Bestandteil des Erschließungsplanes geregelt.

4. Flächenbilanz

Die Änderung der Darstellung bewirkt in der Flächenbilanz unter gesamtstädtischem Aspekt kaum messbare Veränderungen. Insofern gibt es durch die Nutzungsverschiebung für die Flächennutzungsplanung kein Kompensationserfordernis auf gesamtstädtischer oder Stadtteilebene. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist davon unbenommen und wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Flächenkategorie	ohne Änderung Nr. 36		mit Änderung Nr. 36	
	ha	%	ha	%
Grün- und Freifläche sonstiger Garten				
- Änderungsbereich	0,8		/	
- Stadt Dresden insgesamt	501,1	1,5	500,3	1,5
Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte				
- Änderungsbereich	/		0,8	
- Stadt Dresden insgesamt	3.609,2	11,0	3.610,0	11,0
Gesamtfläche				
- Änderungsbereich	0,8		0,8	
- Stadt Dresden insgesamt	32.831,1	100,0	32.831,1	100,0