

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE
OCKERWITZ

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Architektur- und Planungsbüro
Dipl.-Ing. P. Brzozowski
Freier Architekt

Forststr. 71
W-7000 Stuttgart I
Tel. 07 711/6 36 80 08

Büro Dresden:
Baluschkstr. 6
O- 8028 Dresden
Tel. 0351/4 32 31 31

Schwabitz
24. 11. 1992



ausgefertigt am 21.05.1993

[Signature]
Bürgermeister

INHALT

1. GRUNDLAGEN

2. GELTUNGSBEREICH

- 2.1. Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2. Zeitlicher Geltungsbereich
- 2.3. Inhaltliche Abgrenzung

3. ENTWICKLUNGSZIELE

- 3.1. Allgemeine Ziele der Flächennutzungsplanung
- 3.2. Planungsschwerpunkte und Entwicklungsziele der Gemeinde Ockerwitz
 - 3.2.1. Allgemein
 - 3.2.2. Landschaft/Naturraum
 - 3.2.3. Besiedlung/Bevölkerung
 - 3.2.4. Infrastruktur
 - 3.2.5. Verkehr

4. NUTZUNGS- UND FLÄCHENPROGRAMM

- 4.1. Bauflächen
 - 4.1.1. Wohnbauflächen
 - 4.1.2. Gemischte Bauflächen
 - 4.1.3. Gewerbliche Bauflächen
 - 4.1.4. Sonderbauflächen
- 4.2. Gemeindebedarfsflächen
- 4.3. Verkehrsflächen
- 4.4. Innerörtliche Grünflächen
- 4.5. Land- und Forstwirtschaft
- 4.6. Besondere Flächenbindungen und Festsetzungen

I. GRUNDLAGEN

Ausgehend von der Situation in den neuen Bundesländern, die territoriale und bauliche Entwicklung der Städte und Gemeinden sorgfältig zu planen, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Erarbeitung von Flächennutzungsplänen - als vorbereitende Bauleitplanung - und Bebauungsplänen - als verbindliche Bauleitplanung - zu einem Hauptbetätigungsfeld für Planer und Gemeinden geworden.

Ziel ist, den Gemeinden ein Instrument in die Hand zu geben, das eine qualitätvolle, den territorialen und landschaftlichen Erfordernissen entsprechende städtebauliche und landschaftsgestalterische Entwicklung gewährleistet.

Grundlagen des vorliegenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ockerwitz sind:

- Der Flächennutzungsplan für die 2. Auslegung, erarbeitet vom Architekturbüro P. Brzozowski
- Die Entwicklungsstudie der Gemeinde Ockerwitz, erarbeitet durch das Architekturbüro P. Brzozowski, die aufgrund einer detaillierten Analyse erstellt wurde.
- Die im Gemeinderat und in den öffentlichen Gemeinderatssitzungen diskutierten Entwicklungsziele und -schwerpunkte
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 2. öffentlichen Auslegung
- Anregungen und Bedenken zur 2. öffentlichen Auslegung
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 3. öffentlichen Auslegung
- Anregungen und Bedenken zur 3. öffentlichen Auslegung

2. GELTUNGSBEREICH

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der vorliegende Flächennutzungsplan gilt für die Gemeinde Ockerwitz und umfaßt das gesamte Gemeindegebiet.

Die Gemeinde Ockerwitz befindet sich im Landkreis Dresden, ca. 8km westlich vom Dresdner Zentrum entfernt und wird von den Nachbargemeinden

- Gompitz
- Pennrich - Ortsteil der Gemeinde Gompitz
- Podemus - Ortsteil der Gemeinde Brabschütz
- Merbitz - Ortsteil der Gemeinde Brabschütz
- und der Stadt Dresden, Stadtteil Omsewitz

begrenzt.

Die Gesamtgemarkung von Ockerwitz beträgt 147 ha.

2.2. Zeitlicher Geltungsbereich

Die zeitliche Abgrenzung des Planungszeitraumes von Flächennutzungsplänen wird im allgemeinen auf 10 - 15 Jahre festgelegt.

Die auf diesen Zeitraum abgestimmte Bedarfsentwicklung für die Ausweisung von Flächen für Wohnen und Arbeiten sowie zur Ermittlung der für die Ausstattung des Planungsgebietes erforderlichen gemeinschaftlichen Einrichtungen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der voraussehbaren wirtschaftlichen Entwicklung in den Zentren der neuen Bundesländer sowie speziell in der Landeshauptstadt Dresden mit ihren (landschaftlich reizvollen) Randgebieten, für die in absehbarer Zeit ein Anwachsen der Einwohnerzahlen zu erwarten ist.

2.3. Inhaltliche Abgrenzung

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan bildet die Grundlage der gemeindlichen Entwicklung und stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundlagen dar.

Im vorliegenden Plan wurden nachstehende Flächen entsprechend den Festlegungen des Baugesetzbuches definiert und dargestellt:

- Für Bebauung vorgesehene Flächen nach Art der baulichen Nutzung.
- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Ausstattung mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen (Gemeinbedarfsflächen)
- Flächen für Land- und Forstwirtschaft
- Grünflächen
- Verkehrsflächen
- Ver- und Entsorgungsflächen

Öffentliche Planungsträger haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben.

3. ENTWICKLUNGSZIELE

3.1. Allgemeine Ziele der Flächennutzungsplanung

Ziel der Bauleitplanung ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Planung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zur Stabilisierung der Ortsbevölkerung
- die Sicherung der sozialen und kulturellen Belange der Bevölkerung
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes und natürlicher Ressourcen
- die Belange der Wirtschaft, des Verkehrs und der technischen Infrastruktur

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2. Planungsschwerpunkte und Entwicklungsziele der Gemeinde Ockerwitz

3.2.1. Allgemein

Die im Vorfeld des Flächennutzungsplanes erarbeitete Entwicklungsstudie der Gemeinde Ockerwitz, die für einen Zeitraum von ca. 30 Jahren Gültigkeit besitzen soll und damit über die Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes hinausgeht, schreibt als Schwerpunkt und vordringliches Planungsziel die Erhaltung und den Schutz des vorhandenen Landschaftsraumes fest.

Ausgehend von der grundsätzlichen Zielsetzung ergeben sich für Ockerwitz folgende Planungsschwerpunkte:

- Der ländliche Charakter der Gemeinde Ockerwitz soll trotz der Stadtnähe erhalten bleiben, adäquate Nutzungen sind anzustreben.
- Die gemeindliche Eigenständigkeit von Ockerwitz gegenüber der Stadt Dresden sollte bewahrt und entwickelt werden.
- Hauptplanungsziel ist es, die Gemeinde Ockerwitz auf Grund ihrer Lage westlich von Dresden zu einem ländlich geprägten attraktiven Wohn- und Erholungsort zu entwickeln.
- Es sollten Möglichkeiten für die Ansiedlung des örtlichen Handwerks geschaffen werden.

3.2.2. Landschaft/Naturraum

Das Landschaftsbild der auf den Höhenzügen westlich von Dresden gelegenen Gemeinde Ockerwitz stellt sich vielgestaltig dar. Es ist geprägt durch das sanfte Hügelland nach Osten sowie durch relativ steile Hanglagen zum angrenzenden LSG "Zschonergrund" hin.

Der Dorfkern ist von den für dieses Territorium typischen Streuobstwiesen umgeben, die das Landschaftsbild maßgeblich mitbestimmen.

Das die Ortslage dreiseitig umgebende Landschaftsschutzgebiet "Zschonergrund" ist eines der ältesten Landschaftsschutzgebiete Dresdens und stellt ein beliebtes und traditionsreiches Ausflugs- und Naherholungsgebiet für die Dresdener dar.

Entwicklungsziele:

- Die Qualität und Typik des vorhandenen Natur- und Landschaftsraumes als wichtigster Einflußfaktor auf das Planungsgebiet ist zu erhalten, zu pflegen und zu schützen.
- Besondere und für dieses Gebiet typische Elemente der Landschaft, wie z. B. die Streuobstwiesen und Obstbaumalleen, sind zu erhalten und gegebenenfalls durch Neupflanzungen zu sanieren, wobei auf die Erhaltung der Ursprünglichkeit dieses um die Ortslage Ockerwitz gelegenen naturnahen Landschaftsbereiches besonders großer Wert gelegt werden sollte.
- Die Belange des Landschaftsschutzes zur Erhaltung und weiteren Entwicklung des Landschaftsschutzgebietes "Zschonergrund" sind zu berücksichtigen, dabei sind vor allem die Forderungen des Landschaftspflegeplanes "LSG Zschonergrund" zu beachten.
- Es ist ein der Naherholungsfunktion entsprechendes Wanderwegenetz zu entwickeln.
- Die geplante Autobahn Dresden - Prag, die in einer gegenwärtig planerisch noch nicht bestätigten Variante äußerst nah die Ortslage tangiert, sollte durch Abpflanzungen bzw. anderweitige Lärmschutzmaßnahmen der Umgebung gegenüber verträglich ausgebildet werden.
- Die die Bebauungspläne ergänzenden Grünordnungspläne, die im Rahmen der Planung der ausgewiesenen Gebiete erarbeitet werden, sollten von einer harmonischen Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft ausgehen und die Priorität dieses Landschaftsraumes hervorheben.
- Im Rahmen der Festlegung des endgültigen Trassenverlaufs der geplanten Autobahn ist die Erarbeitung eines Landschaftsplanes für die Gemeinde angedacht.

3.2.3. Besiedlung/Bevölkerung

Die Gemeinde Ockerwitz besteht zum einem aus dem historischen Dorfkern in Form eines "Rundlings" slawischen Ursprungs sowie aus einer für Dresden typischen, durch Gartenbaubetriebe geprägten Vorortsiedlung.

Der in seiner Form und Struktur gut erhaltene von Streuobstwiesen umgebene Dorfkern ist ortsbild- und landschaftsprägend und bietet eine reizvolle Ansicht von den gegenüberliegenden Hängen und vom Zschonergrund her.

Das älteste erhaltene Gebäude im Dorf trägt auf dem Schlußstein die Jahreszahl 1747. Die drei unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (Dorfstraße 1, 3 und 9)

befinden sich im Dorfkern und sind Teile von meist dreiseitig umschlossenen Gehöften.

Außerhalb des Dorfkernes bietet sich ein relativ ungeordnetes, mit Gartenbauflächen durchsetztes Siedlungsbild, das keine geschlossene Siedlungsstruktur erkennen läßt.

Die sich entlang der Hauptstraße befindlichen Gärtnereien mit ihren Wohn- und Nebengebäuden sind Anfang dieses Jahrhunderts entstanden.

In jüngerer Zeit entstandene Eigenheime sind nur teilweise den örtlichen Gegebenheiten angepaßt.

In Ockerwitz sind folgende Gewerbebetriebe angesiedelt:

- 7 Gärtnereibetriebe
- 1 Baumschule
- 1 Fuhrbetrieb

Ockerwitz ist eine bevölkerungsmäßig sehr kleine Gemeinde und besitzt derzeit 256 Einwohner, wobei die Bevölkerungszahl seit Jahren relativ konstant ist.

Aufgrund fehlenden Datenmaterials können zur vorhandenen Bevölkerungsstruktur derzeit keine Angaben gemacht werden.

Entwicklungsziele:

- Der historische Dorfkern ist in seiner ursprünglichen Form und Struktur unter Beachtung der denkmalgeschützten Einzelhäuser zu erhalten.

- Für den Erhalt und die weitere Erlebbarkeit der historischen Dorfform ist unbedingt eine Bebauungszäsur zu den umliegenden Siedlungsbereichen durch das Belassen der angrenzenden Streuobstwiesen und Gärten anzustreben.

- Die Splitterflächen der Siedlungsbereiche außerhalb des Dorfkernes sind zu verbinden, um ein geschlossenes und homogenes Ortsbild entstehen zu lassen.

- Die geplante Bebauung ist den landschaftlichen, topographischen und baulichen Besonderheiten anzupassen, dabei ist in jedem Fall eine ausgewogene und funktionsfähige Beziehung zwischen bebauter Fläche und offener Landschaft anzustreben.

- Die Hauptfunktion und erklärtes Ziel der Gemeinde Ockerwitz wird das Wohnen werden, welches auf Grund der Lage der Gemarkung einen hohen Attraktivitätsgrad aufweist.
- Ortansäßiges Handwerk und Gewerbe ist in den Mischgebieten anzusiedeln, wobei der Anteil von Gewerbe im Gegensatz zum Wohnen 40% nicht übersteigen sollte, um einerseits den Störfaktor für die Wohnfunktion so gering wie möglich zu halten, um andererseits den Gärtnereibetrieben bei eventueller Aufgabe der Gärtnerei eine wirtschaftliche Perspektive zu geben.
- In dem Maße, wie die ausgewiesenen Wohn- und Mischbauflächen realisiert werden, wird sich die Einwohnerzahl entwickeln.
- Es wird von einer als vertretbar angesehenen Verdopplung der Einwohnerzahl ausgegangen, wobei nach Realisierung der Wohngebiete insgesamt 530 Einwohner in Ockerwitz wohnen werden.

3.2.4. Infrastruktur

Gemeinbedarfseinrichtungen:

Aufgrund der relativ geringen Einwohnerzahl von Ockerwitz weist die infrastrukturelle Ausstattung große Defizite auf. Von den Ockerwitzer Einwohnern werden zumeist Einrichtungen in Dresden-West genutzt (z. B. Schule, Kindergarten, Verkaufseinrichtungen).

Technische Infrastruktur:

Die technische Infrastruktur ist der gegenwärtigen Größenordnung angepaßt. Die Gemeinde ist an das städtische Trinkwassernetz angeschlossen, allerdings treten in den Sommermonaten häufig Druckmangelerscheinungen auf, so daß der Wasserbedarf am Tag manchmal nicht gedeckt werden kann. Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem über das zentrale Abwassernetz der Stadt Dresden. Für die Einleitung von Schmutzwasser gibt es noch freie Kapazitäten, die Ableitung von Regenwasser erfolgt momentan individuell. Die Energieversorgung von Ockerwitz wird einschieenig durch Elektronergie realisiert.

Entwicklungsziele

Gemeinbedarfseinrichtungen:

- Entlang der Hauptstraße soll ein Gemeindezentrum entstehen, das Versorgungsfunktionen für die gewachsene Einwohnerzahl übernehmen kann. Durch die Ansiedlung von Handels-, Dienstleistungs- und Kultureinrichtungen wird dieser Bereich aufgewertet.
- Entsprechend dem Bedarf sind Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Spielplätze) innerhalb der Wohngebiete geplant.

Technische Infrastruktur:

- Die technische Infrastruktur ist der Größenordnung des Einwohnerzuwachses anzupassen:
- Das Abwassernetz besitzt noch freie Kapazitäten, so daß auf eine Erweiterung verzichtet werden kann, nach Aussage der WAB kann mit einem Einwohnergleichwert von 2000 gerechnet werden.
- Da der Trinkwasserbedarf vor allem in den Sommermonaten nicht gedeckt werden kann, sind auf der Grundlage der für das linkselbische Gebiet des Landkreises Dresden erarbeiteten Studie folgende Maßnahmen notwendig:
 - Erneuerung der Zulaufleitung zum Hochbehälter Omsewitz
 - geeignete meß- und steuertechnische Einrichtungen
- Zur Ableitung des Regenwassers in den Zschonergrund wird im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes des Wohngebietes Zschonerblick eine Konzeption erarbeitet.
- Für Freileitungsplanungen bzw. -umlegungen sind im Interesse der Besiedlung ausgewogene Lösungen (z. B. Bündelung der Leitungen) anzustreben.

3.2.5. Verkehr

Die Gemeinde Ockerwitz ist durch Landstraßen II. Ordnung mit Dresdens Westen und den Nachbargemeinden Gompitz und Brabschütz, Ortsteil Podemus verbunden. Die Straßen sind sehr schmal und als Obstbaumalleen ausgebildet.

Die Buslinie Nr. 92 schafft die Verbindung zu mehreren ins Dresdener Zentrum führenden Straßenbahn- bzw. Buslinien, demnach gestaltet sich der öffentliche Personennahverkehr ins Dresdener Zentrum relativ zeitaufwendig.

Entwicklungsziele:

- Die verkehrsmäßigen Beziehungen der Gemeinde Ockerwitz zu den Nachbargemeinden sind in ihrer Dimensionierung als Landstraßen II. Ordnung zu belassen.
- Die Straße "Am Querfeld" wird durchgängig bis zur Gompitzer Straße geplant, um die Anbindung an Dresden-Gorbitz und den städtischen öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen.
- Innerhalb des Gemeindegebietes sind Straßenerweiterungen vor allem am Knotenpunkt Hauptstraße/Am Querfeld geplant, zum einen, um eine höhere Durchgängigkeit zu erreichen, zum anderen, um der erhöhten Einwohnerzahl Rechnung zu tragen.
- Entlang der Hauptstraße sind Vorbehaltsflächen für die Straßenverbreiterung und den Ausbau des Fußweges im Plan ausgewiesen.
- Der derzeitige Trassenverlauf der geplanten Autobahn ist bezüglich der Lage in der Gemarkung Ockerwitz zu überprüfen. Eine Verschiebung der Autobahntrasse um ca. 300 m nach Süden ist im Rahmen des Feststellungsverfahrens der geplanten Autobahn anzustreben.

NUTZUNGS- UND FLÄCHENPROGRAMM

4.1. Bauflächen

Gesamtgemarkung:	147,0 ha
- vorhandene bebaute Flächen: (sämtliche im FNP ausgewie- senen vorhandenen Bauflächen)	12,7 ha
- vorhandene Verkehrsflächen:	1,9 ha
- geplante Bauflächen:	8,2 ha
- geplante Verkehrsflächen:	0,5 ha

4.1.1. Wohnflächen

Bestand:

Im Plan sind mehrere kleine Gebiete als Wohnfläche mit insgesamt 3,5 ha ausgewiesen:

- Wohngebiet am Zschonerberg
- Wohngebiet am Stadtblick
- Wohngebiet nördlich der Hauptstraße

Die Wohngebiete stellen jeweils Splitterflächen dar und sind durch in jüngerer Zeit errichtete Eigenheime gekennzeichnet.

Planung:

In Ockerwitz sind drei Wohngebiete geplant:

- Gebiet nördlich der Hauptstraße:
1,15 ha, Verdichtung und Aufwertung der baulichen Struktur entlang der Straße durch Handels-, Dienstleistungseinrichtungen, Ausbau zum Gemeindezentrum
- Wohngebiet "Stadtblick" zwischen Querfeld und Stadtblick:
flächenmäßig größeres Wohngebiet, 3,1 ha ein- und zweigeschossige Einfam., Doppel-, und Reihenhäuser mit Wohnfolgeeinrichtungen
- Wohngebiet "Zschonerblick" zwischen Hauptstraße und Zschonerberg:
2,45 ha, punktuelle Erweiterung, Gestaltung der Ortsrandsituation unter Beachtung der vorhandenen landschaftlichen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie des Landschaftsschutzgebietes

Für dieses Wohngebiet ist eine besonders behutsame Herangehensweise bezüglich der Einbindung in die Landschaft erforderlich: Es ist eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geplant.

Diese Erweiterung dient der Abrundung der Ortslage, der Einbeziehung der Splitterwohnsiedlung am Zschonerberg sowie der Gestaltung des derzeit städtebaulich unbefriedigenden Ortsrandes.

4.1.2. Gemischte Bauflächen

Bestand:

Gemischte Bauflächen sind zum einen der historische Dorfkern, der als Dorfgebiet ausgewiesen ist, sowie die mit Gartenbaubetrieben durchsetzten Bauflächen entlang der Hauptstraße und der Ockerwitzer Straße.

Die Ausweisung der vorhandenen Mischbauflächen erfolgte unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes der bestehenden Gebäude und Gärtnereien zum einen sowie der Möglichkeit der Verdichtung innerhalb der ausgewiesenen Flächen zum anderen. Ein Hinausschieben der Siedlungsachsen und eine den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung im Freistaat Sachsen widersprechende Zersplitterung soll vermieden werden, so daß die Ortslage in seiner zukünftigen Form ein geschlossenes Bild bietet.

Die vorhandenen Mischbauflächen betragen insgesamt 9,2 ha:

Planung:

Es sind zwei Mischgebiete geplant:

- Mischgebiet südlich der Hauptstraße: 1,5 ha

Die Einordnung von das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe ist möglich. Dieses Mischgebiet wurde ausgewiesen, um dem ortsansässigen Handwerk unabhängig von anderen wirtschaftlichen Einflußfaktoren Möglichkeiten für die Ansiedlung zu geben. Im Interesse der Hauptfunktion der Gemeinde, dem Wohnen, und zur Verringerung des gewerblich bedingten Störfaktors wird auch in diesem Gebiet ein nur 40 %iger Anteil des Gewerbes gegenüber dem Wohnen angestrebt.

- Mischgebiet westlich der Hauptstraße: 0,3 ha

Dieses Gebiet soll zur Verdichtung innerhalb der bebauten Ortslage sowie zur Abrundung der Bebauung entlang der Hauptstraße beitragen. Nutzungsseitig ist auch hier hauptsächlich das Wohnen in Verbindung mit nichtstörendem Gewerbe bzw. ortsansässigem Handwerk vorgesehen.

4.1.3. Gewerbliche Bauflächen

Im Gemeindegebiet sind keine gewerblichen Bauflächen ausgewiesen. Das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe kann in den Mischgebieten angesiedelt werden.

4.1.4. Sonderbauflächen

Es sind keine Sonderbauflächen vorgesehen.

4.2. Gemeinbedarfsflächen

Im Gemeindegebiet sind Gemeinbedarfsflächen für folgende, der geplanten Einwohnerzahl entsprechende Einrichtungen konzipiert:

- Poststelle
- Arztstation
- Versammlungsraum

Die Gemeindeverwaltung soll zukünftig im historischen Ortskern untergebracht werden. Ebenso ist eine Erweiterung der Feuerwehration am bestehenden Standort im Dorfkern geplant.

4.3. Verkehrsflächen

Verkehrsbauliche Maßnahmen im Ortsbereich sind in enger Verbindung mit der Bebauungsplanung zu sehen.

Die wichtigsten vorhandenen und geplanten Ortsverbindungs- und Erschließungsstraßen sind im Plan dargestellt:

- vorhandene Verkehrsflächen: ca. 1,9 ha
- geplante Verkehrsflächen: ca. 0,5 ha

Im Bereich der geplanten Bauflächen sind darüber hinaus neue Erschließungswege notwendig.

Die Vorbehaltsflächen für die Straßenerweiterung und den Ausbau der Fußwege entlang der Haupt- und Ockerwitzer Straße sind im Plan dargestellt.

4.4. Innerörtliche Grünflächen

Die Dauerkleingärten östlich des Dorfkernes sollen erhalten bleiben. In den geplanten Wohngebieten sind jeweils Spielplätze ausgewiesen. Darüber hinaus werden Grün- und Freiflächen in die weitere Planung einbezogen.

4.5. Land- und Forstwirtschaft

Die vorhandenen forstwirtschaftlichen Flächen sind auf Grund des hohen Defizites an Waldflächen im gesamten Gebiet in jedem Fall zu erhalten. Aufforstungen, die aus dem bereits erwähnten Grund empfehlenswert wären, sind mit dem Forstwirtschaftsbetrieb und dem Umweltamt abzustimmen.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Tendenz in der Entwicklung der Landwirtschaft noch nicht erkennbar ist, läßt sich über die weitere Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen (vor allem Acker- und Grünland) keine spezifizierte Aussage treffen. Denkbar wäre eine Reduzierung des Ackerlandes zugunsten des Grünlandes im Anschluß an die steilen Hanglagen des Zschonergrundes. In jedem Fall ist eine darartige Herangehensweise mit dem zuständigen Land- und Forstwirtschaftsbetrieb abzustimmen.

4.6. Besondere Flächenbindungen und Festsetzungen

- Naturschutz und Landschaftspflege:

Die Ortslage wird dreiseitig vom Landschaftsschutzgebiet "Zschonergrund", das ein beliebtes und traditionelles Naherholungsgebiet der Dresdener darstellt, umgeben. Die als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnete Fläche ist gleichzeitig als Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege geplant:

- Die Belange des Landschafts- und Naturschutzes sind in diesem Gebiet vorbehaltlos zu berücksichtigen.
- Die vorhandenen Elemente des Natur- und Landschaftsraumes wie bewaldete Hanglagen, Acker- und Wiesenflächen sowie Fließgewässer und ihre räumlichen und ökologischen Beziehungen zueinander sind zu erhalten und zu pflegen.
- Es ist von einer extensiven Nutzung des Gebietes auszugehen, wobei als mögliche Nutzungen die Erholungsfunktion, die Grünlandnutzung und in geringerem Umfang die Beweidung von Bedeutung sind.
- Der Zschonergrund und die Hanglagen sind bebauungsfrei zu halten.

Die für diesen Landschaftsraum bedeutsame Betonung linearer Landschaftselemente (Obstbaumalleen, Fließgewässer) ist zu erhalten. Aufgrund der Überalterung des Baumbestandes ist eine Sanierung und Neubepflanzung dieser Alleen mit ortstypischen Obstbäumen geplant.

Die unter Naturschutz stehenden Einzelbäume sind als Naturdenkmal im Plan dargestellt.

Im Rahmen eines Landschaftsplanes, der nach der endgültigen Festlegung des Verlaufs der Autobahn geplant ist, sind weitere landschaftsbezogene Festlegungen zu treffen.

Denkmalsschutz:

Im historischen Dorfkern stehen drei Gebäude , Teile von Dreiseitenhöfen, unter Denkmalschutz:

- Dorfstraße 1
- Dorfstraße 3
- Dorfstraße 9

Diese Gebäude sind unter Beachtung denkmalpflegerischer Belange zu sanieren und eventuell durch Unterbringung neuer Nutzungen funktionell aufzuwerten (z. B. wäre die Einrichtung eines Heimatmuseums denkbar).