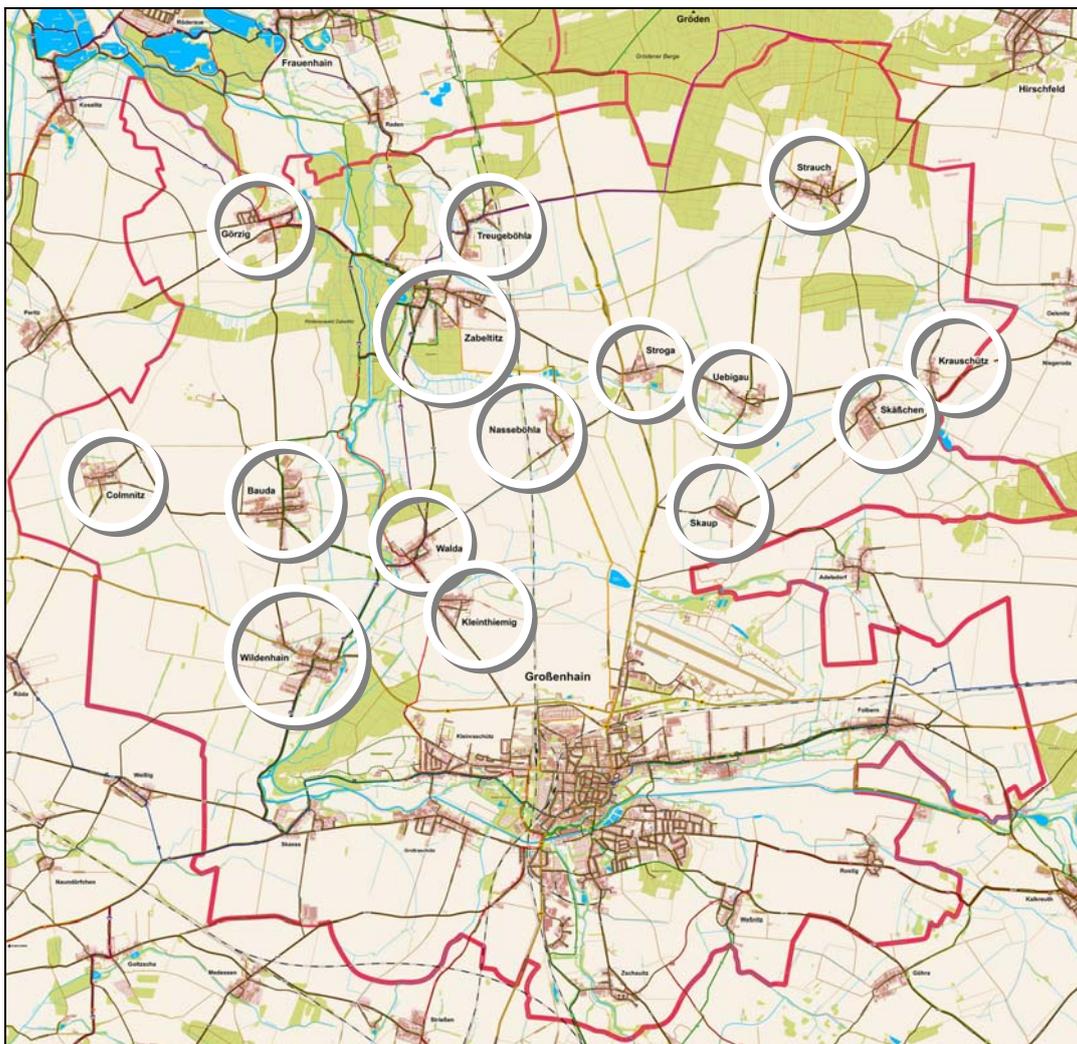


# DORFENTWICKLUNGSKONZEPT (DEK) DER STADT GROßENHAIN FÜR DIE NEUEN ORTSTEILE

**Wildenhain, Bauda, Walda, Kleinthiemig, Colmnitz,  
Zabeltitz, Treugeböhlen, Görzig, Nasseböhlen,  
Stroga, Uebigau, Skaup, Strauch,  
Skäßchen und Krauschütz**

1. Oktober 2012



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die  
Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)  
[www.eler.sachsen.de](http://www.eler.sachsen.de)



Gefördert durch die Europäische Union und den  
Freistaat Sachsen, vertreten durch das  
Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, im  
Rahmen des Entwicklungsprogramms für den  
ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2007-2013  
(EPLR)

**EPLR** Entwicklungsprogramm  
für den ländlichen Raum  
im Freistaat Sachsen  
2007-2013

**DORFENTWICKLUNGSKONZEPT**  
**der Stadt Großenhain für die neuen Ortsteile**

**Wildenhain**

**Bauda**

**Walda**

**Kleinthiemig**

**Colmnitz**

**Zabeltitz**

**Treugeböhla**

**Görzig**

**Nasseböhla**

**Stroga**

**Uebigau**

**Skaup**

**Strauch**

**Skäßchen**

**Krauschütz**

---

**Auftraggeber**

Stadt Großenhain  
Hauptmarkt 1  
01558 Großenhain

**Auftragnehmer**

PLANUNGSBÜRO SCHUBERT  
ARCHITEKTUR & FREIRAUM  
FRIEDHOFSTRASSE 2 - 01454 RADEBERG  
TEL. 03528/4196-0 - FAX 03528/4196-29  
E-MAIL: INFO@PB-SCHUBERT.DE



Großenhain, 1. Oktober 2012

## Gliederung

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1    | Anlass und Aufgabenstellung .....                            | 4  |
| 2    | Ausgangssituation.....                                       | 5  |
| 2.1  | Lage im Raum / Naturräumliche Einordnung .....               | 5  |
| 2.2  | Allgemeine Planungsvorgaben.....                             | 6  |
| 2.3  | Siedlungsentwicklung & Siedlungsstruktur.....                | 15 |
| 2.4  | Bevölkerungsentwicklung und demographische Prognose.....     | 22 |
| 2.5  | Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze .....                  | 24 |
| 2.6  | Versorgung & Infrastruktur.....                              | 25 |
| 3    | Ortsteilbezogene Bestandsanalyse & Entwicklungsansätze ..... | 34 |
| 3.1  | Allgemeine Probleme / Bedürfnisse .....                      | 35 |
| 3.2  | Wildenhain .....   | 37 |
| 3.3  | Bauda.....   | 40 |
| 3.4  | Walda.....   | 45 |
| 3.5  | Kleinthiemig .....   | 48 |
| 3.6  | Colmnitz .....   | 51 |
| 3.7  | Zabeltitz .....  | 54 |
| 3.8  | Treueböhlen.....   | 60 |
| 3.9  | Görzig .....   | 63 |
| 3.10 | Nasseböhlen .....  | 66 |
| 3.11 | Stroga .....   | 69 |
| 3.12 | Uebigau.....   | 72 |
| 3.13 | Skaup.....   | 75 |
| 3.14 | Strauch.....   | 78 |
| 3.15 | Skäßchen.....  | 81 |
| 3.16 | Krauschütz.....  | 84 |
| 4    | Gesamtschau .....  | 87 |
| 4.1  | Maßnahmenübersicht .....                                     | 87 |
| 4.2  | Regionales Entwicklungsleitbild .....                        | 91 |
| 5    | Quellenverzeichnis.....                                      | 93 |

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Großenhain stellt für die 2009 und 2010 eingemeindeten neuen Ortsteile der ehemaligen Gemeinden Zabeltitz und Wildenhain ein Dorfentwicklungskonzept (DEK) auf:

| <u>Gemeinde Wildenhain</u><br>(2009 eingemeindet) | <u>Gemeinde Zabeltitz</u><br>(2010 eingemeindet) |
|---|--|
| Wildenhain  | Zabeltitz  |
| Bauda   | Treugeböhla                                      |
| Walda   | Görzig   |
| Kleinthiemig                                      | Nasseböhla                                       |
| Colmnitz  | Stroga   |
|   | Uebigau  |
|   | Skaup  |
|   | Strauch  |
|   | Skäßchen   |
|   | Krauschütz                                       |

Dieses soll nicht im Sinne klassischer örtlicher Entwicklungskonzepte erstellt werden, sondern in Anlehnung an integrierte städtische Entwicklungskonzepte (INSEK) neben stadtgestalterischen Aspekten auch funktionale, demographische, infrastrukturelle Aspekte betrachten. Es handelt sich somit um ein strategisch ausgerichtetes Entwicklungskonzept.

Das DEK soll der Verwaltung einen Überblick über die aktuellen Problemlagen und die anstehenden Aufgaben in den neuen Ortsteilen geben.

In umfassenden Vorortbefragungen und unter Einbindung der Ortschaftsräte sowie der Stadtverwaltung Großenhain wurden die städtebaulichen und strukturellen Potentiale und Defizite im Plangebiet erfasst. Außerdem wurden bereits vorhandene Entwicklungskonzepte und Planungen berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage wurden kommunale Handlungsschwerpunkte mit dem Ziel einer räumlich-funktionalen Aufwertung herausgearbeitet. Diese werden in ortsteilbezogenen Bestands- und Konfliktplänen sowie Handlungskonzepten dargestellt. Die sich aus den einzelnen Handlungsschwerpunkten ableitenden Maßnahmen werden in einem flexiblen Maßnahmenkatalog mit festgelegten Handlungsprioritäten systematisch erfasst.

Verwaltung und Ortschaftsräte wurden zum DEK beteiligt. Die Öffentlichkeit wurde mittels öffentlicher Auslegung sowie Diskussionsforen vor Ort in die Konzeption einbezogen. Die Hinweise und Anregungen aus dem Beteiligungsprozess wurden ins DEK eingearbeitet.

Im Ergebnis erhält die Stadtverwaltung einen abgestimmten Handlungsleitfaden für die kommenden 5 – 10 Jahre, der auch als Entscheidungsgrundlage für zukünftige Haushaltsplanungen herangezogen werden kann.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Lage im Raum / Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt im Landkreis Meißen und reicht im Norden bis an die sächsische Landesgrenze zum Land Brandenburg.

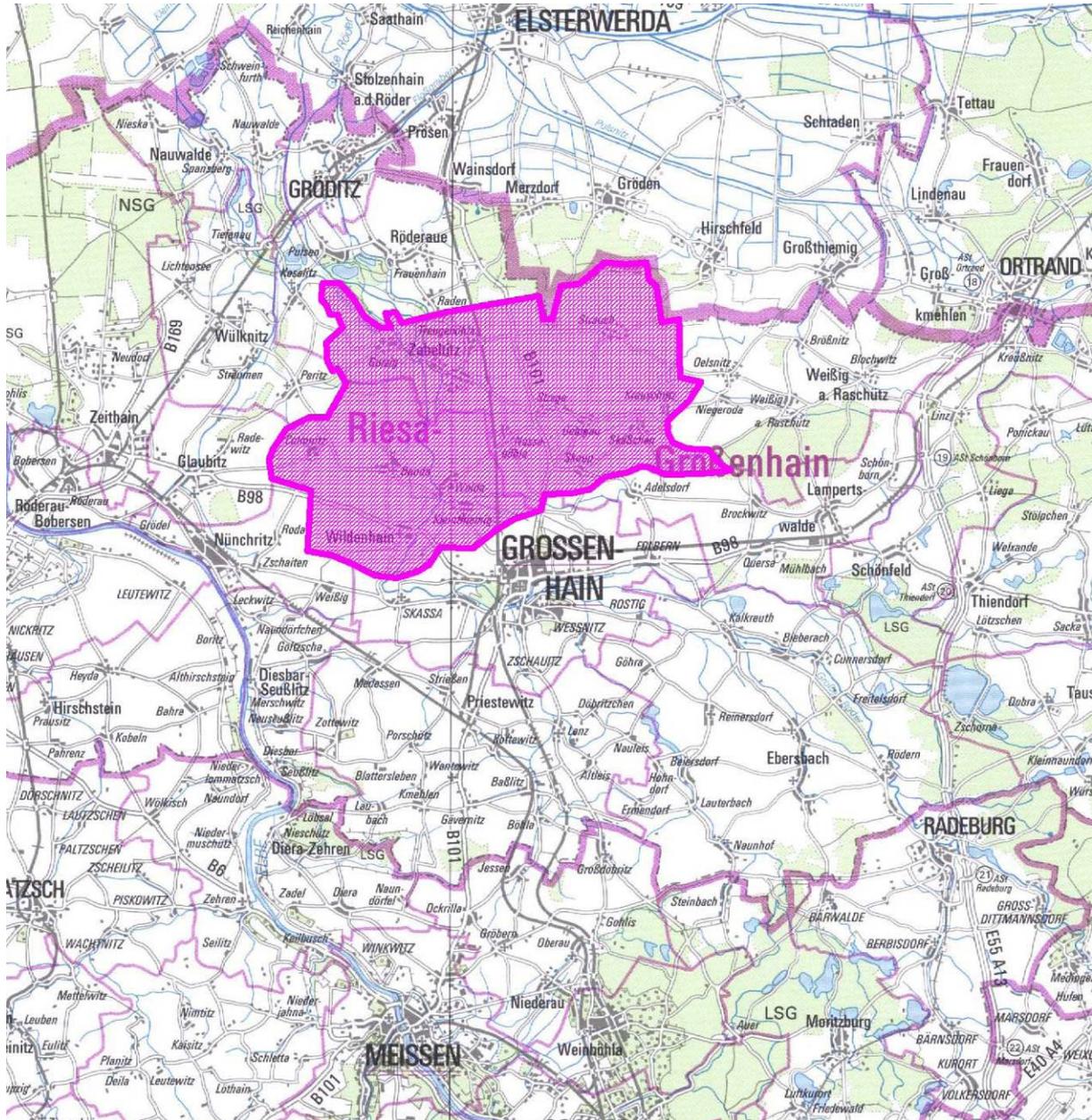


Abb.: Lage im Raum

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum „Sächsischen Lößgefilde“ und wird innerhalb dieses Naturraumes der „Großenhainer Pflege“ zugeordnet. Die „Großenhainer Pflege“ ist eine alte Kulturlandschaft mit hohem Anteil an Ackerbau. Gemächlich windet sich die Röder durch liebliche Wiesen und Auen. Teich- und Parklandschaften geben der Großenhainer Pflege ein stimmungsvolles Gepräge. Die „Großenhainer Pflege“ liegt im Übergangsbereich vom Mittelgebirge zum Tiefland.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 8.626 ha.

## 2.2 Allgemeine Planungsvorgaben

### Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP 2003)

Der LEP 2003 kategorisiert das Plangebiet als ländlichen Raum. Folgende allgemeinen Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind für den ländlichen Raum beachtlich:

- Der ländliche Raum ist unter Berücksichtigung seiner Eigenart mit seinen vielfältigen Funktionen als eigenständiger und zukunftsfähiger Lebensraum zu bewahren und weiter zu entwickeln. (G)
- Die dezentrale Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes ist durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte und die Verbesserung ihrer Erreichbarkeit zu festigen. (Z)
- Zur Aufrechterhaltung von öffentlichen und privaten Infrastruktur- und Dienstleistungsangeboten sollen im ländlichen Raum vernetzte und / oder mobile Versorgungsstrukturen eingerichtet werden. (G)
- Im ländlichen Raum sollen die Land- und Forstwirtschaft, die gewerbliche Wirtschaft sowie der Tourismus als wichtige Wirtschaftsfaktoren erhalten und gestärkt werden. (Z)
- Im ländlichen Raum sollen außerhalb der Siedlungsflächen große unzerschnittene Freiflächen erhalten werden. (Z)

Die Sächsische Staatsregierung hat 2010 die Fortschreibung des LEP 2003 (einschließlich des Landschaftsprogramms) beschlossen. Es ist beabsichtigt, den fortgeschriebenen Landesentwicklungsplan im Jahr 2012 (LEP 2012) in Kraft zu setzen.

### Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans „Oberes Elbtal/Osterzgebirge“ (2009) enthält für das Plangebiet folgende relevanten Darstellungen:

- Das Plangebiet wird durchschnitten von der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Bereich des schienengebundenen Nahverkehrs (Bahnlinie Berlin – Großenhain - Dresden) und der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge der Bundesstraße B 98 (Zeithain - Großenhain – Thiendorf - Königsbrück).
- Teile des Plangebietes sind als Gebiet mit Eignung bzw. Ansätzen für eine touristische Entwicklung gekennzeichnet. Hier soll der Tourismus als ergänzender Wirtschaftsfaktor weiter entwickelt werden. Dazu sollen die gebietsspezifischen Potentiale, insbesondere die für eine landschaftsbezogene naturnahe Erholung erlebniswirksamen Landschaftsteile und kulturhistorischen Besonderheiten und Sehenswürdigkeiten, touristisch erschlossen werden. Eine ergänzende bedarfsgerechte touristische Infrastruktur soll schrittweise geschaffen werden.
- Zabeltitz ist als ein regional bedeutsamer Schwerpunkt des Naherholungs- und Ausflugsverkehrs ausgewiesen. Hier ist die historisch wertvolle Bausubstanz zu erhalten und zu pflegen bzw. die Zugänglichkeit zu den kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten und/oder zu landschaftlich attraktiven Anziehungspunkten der Umgebung in geeigneter Form zu sichern und gegebenenfalls zu erweitern.

Der Regionalplan im Bereich der Windenergienutzung wird derzeit fortgeschrieben. Der gegenwärtige Entwurfsstand (2010) sieht im Plangebiet ein großflächiges Vorrang-/Eignungsgebiet Wind südlich des Ortsteils Strauch vor (Vorrang-/Eignungsgebiet Wind Stroga).

## Flächennutzungsplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtsgültige Flächennutzungsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Zabeltitz (2005) vor, der folgende allgemeinen Planungsziele formuliert:

- Die städtebauliche Zielstellung wird in erster Linie in der Erhaltung der bestehenden Ortslagen und ihrer Bausubstanz und der jeweils angemessenen und maßvollen Weiterentwicklung bestehen. Die vorhandenen Ortsbilder sollen erhalten bleiben und durch weitere Sanierung und Dorfentwicklung eine Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes erreicht werden. Ortserweiterungen sind nur für wenige notwendige Bauflächen zur Eigenentwicklung vorgesehen.
- Da es sich bei dem Planungsraum um ein Gebiet mit teilweisen Ansätzen für eine touristische Eignung handelt, wird insbesondere in Zabeltitz dem Ausbau der touristischen Infrastruktur besondere Bedeutung zukommen.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsleitbilder aufgestellt:

- Ausreichende Bereitstellung von Bauflächen für Wohnbebauung unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Vorrangige Nutzung von Baulücken und maßvolle Ergänzung in strukturell ausgewählten Bereichen. Neue Baugebiete müssen den tatsächlichen Bedürfnissen entsprechen und städtebaulich-strukturell mit der vorhandenen Struktur übereinstimmen (Ortsabrundung – keine Ortserweiterung). Neuausweisung von Wohnbauflächen hauptsächlich in den Siedlungskernen von Zabeltitz und Wildenhain. Noch vorhandene intakte Ortsränder sollen mit ihren vorgelagerten Obstwiesen bzw. Obst- und Nutzgärten in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Sie stellen wichtige Bindeglieder zwischen Bebauung und Landschaft dar und dienen der harmonischen Einordnung der Ortschaften in die Umgebung.
- Sicherung vorhandener ortsansässiger Gewerbeunternehmen und Stabilisierung der gewerblichen Infrastruktur. Maßvolle Neuausweisung von Gewerbeflächen nur in Zabeltitz und Kleinthiemig. Vorhandene Gewerbestandorte sind zu sichern.
- Sicherung und Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Produktionsstätten. Landwirtschaftliche Flächen mit günstigen natürlichen Bedingungen sind als Erwerbsquelle von Bebauung oder anderen Fremdnutzungen freizuhalten. Ihre Gliederung durch Feldgehölze und Windschutzpflanzungen trägt auch zur Aufwertung der Landschaft bei.
- Ausreichende Ausstattung mit Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Ein angemessenes Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen ist für die Bürger ein wesentliches Merkmal der Lebensqualität vor Ort. Der gegenwärtige Ausstattungsgrad ist zufriedenstellend. Investitionen werden hauptsächlich für den Erhalt und den Bestandsausbau benötigt. Flächenerweiterungen und Neuinvestitionen sind nicht geplant.
- Entwicklung bzw. Unterstützung einer dem Orts- und Landschaftsbild entsprechenden „Baukultur“ zum Schutz des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der umgebenden Landschaft. Die Maßstäblichkeit jeglicher Bebauung soll der vorhandenen Ortstypik entsprechen. Die Frage des Umgebungsschutzes ist dabei besonders zu beachten. Insbesondere sind der Einsatz ortstypischer Materialien und Bauweise bis hin zur farblichen Gestaltung der Objekte zu fördern. Die Erhaltung der gewachsenen Ortsstruktur ist ein wichtiger Beitrag zur Wahrung der Identität der Ortschaften. Deshalb sollten bei nicht abwendbaren Abrissen von Gebäuden an dieser Stelle Ersatzbaukörper errichtet werden, die durch die Gebäudestellung, Größe, Grundfläche, Proportion, Dachform, Farbgebung und Materialauswahl an die vorhandenen Bebauung anpassen und damit sowohl zur Erhaltung der Bebauungsstruktur als auch des Erscheinungsbildes beitragen.
- Schutz der Landschaft vor weiterer Zersiedelung
- Ausbau des Fremdenverkehrs. Unter Nutzung der vorhandenen Potentiale insbesondere in Zabeltitz (Schlosspark mit Barockgarten) und Walda (Schlosspark mit ehemaligem Rittergut) soll die touristische Infrastruktur weiter ausgebaut werden.
- Schaffung neuer Angebote für den Sport- und Freizeitbereich. Ausbau bestehender Sport- und Spielanlagen Neubau von Sporteinrichtungen vorrangig in den Hauptorten.

Der Flächennutzungsplan weist im Plangebiet insgesamt 10,39 ha geplante Wohnbaufläche aus (einschließlich 50% in Mischbauflächen):

### ZABELTITZ

5,65 ha geplante Wohnbaufläche  
 (davon 1,73 ha planungsrechtlich gesichert durch B-Plan)

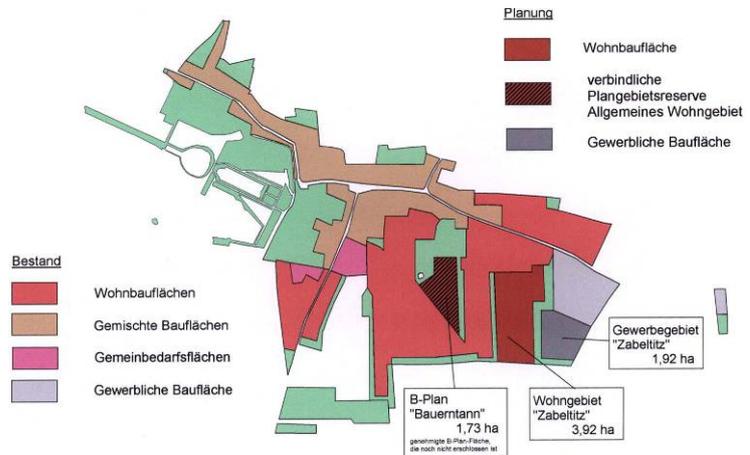


Abb.: Bauflächenübersicht Zabeltitz im Flächennutzungsplan

### TREUGEBOHLA

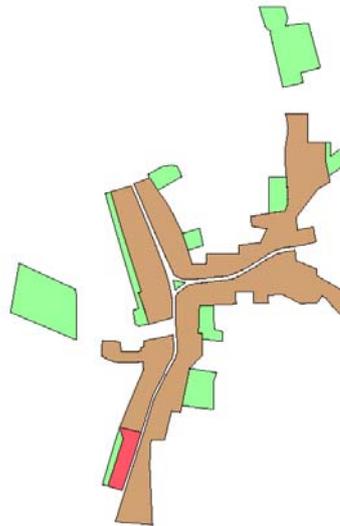


Abb.: Bauflächenübersicht Treugeböhla im Flächennutzungsplan

### GÖRZIG

0,99 ha geplante Mischgebietsfläche  
 (davon 0,23 ha planungsrechtlich gesichert durch Ergänzungssatzung und 0,76 ha durch B-Plan „Görzig-West“)

Aufhebung Teilbereich rechtskräftiger B-Plan „Görzig-West“ empfohlen (1,04 ha geplante Mischgebietsfläche).

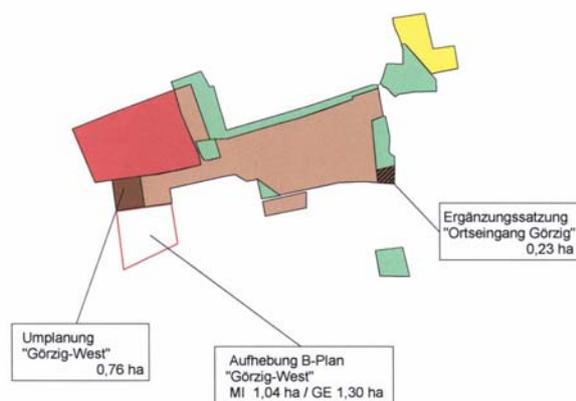


Abb.: Bauflächenübersicht Görzig im Flächennutzungsplan

### NASSEBOHLA

0,20 ha geplante Mischgebietsfläche  
(planungsrechtlich gesichert durch  
Ergänzungssatzung)

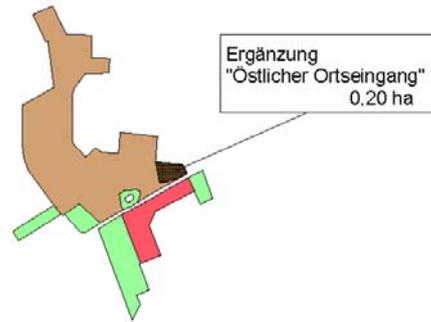


Abb.: Bauflächenübersicht Nasseböhlä im Flächennutzungsplan

### STROGA

0,57 ha geplante Wohnbaufläche FNP

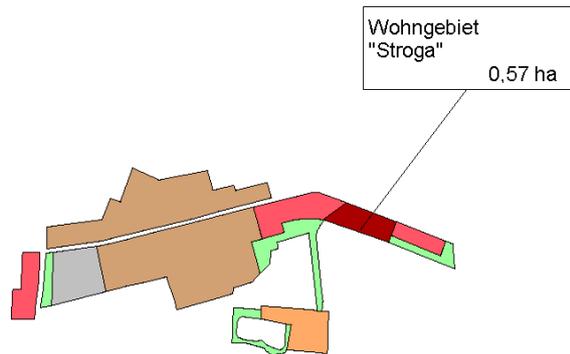


Abb.: Bauflächenübersicht Stroga im Flächennutzungsplan

### UEBIGAU

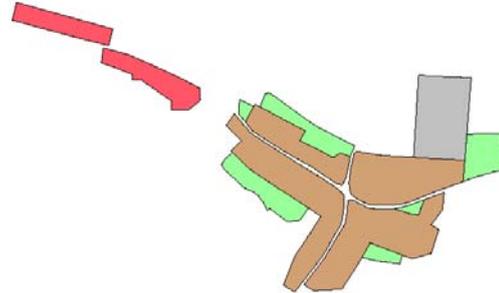


Abb.: Bauflächenübersicht Uebigau im Flächennutzungsplan

### SKAUP

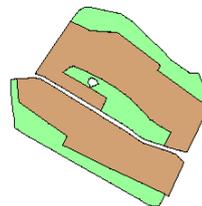


Abb.: Bauflächenübersicht Skaup im Flächennutzungsplan

### SKÄSSCHEN

0,44 ha geplante Wohnbaufläche FNP  
(teilweise planungsrechtlich gesichert durch  
Ergänzungssatzung)

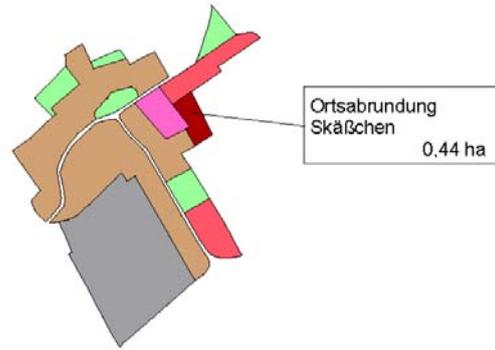


Abb.: Bauflächenübersicht Skäßchen im Flächennutzungsplan

### KRAUSCHÜTZ



Abb.: Bauflächenübersicht Krauschütz im Flächennutzungsplan

### STRAUCH

0,24 ha geplante Wohnbaufläche  
(planungsrechtlich gesichert durch  
Ergänzungssatzung)



Abb.: Bauflächenübersicht Strauch im Flächennutzungsplan

### WILDENHAIN

2,90 ha geplante Wohnbaufläche

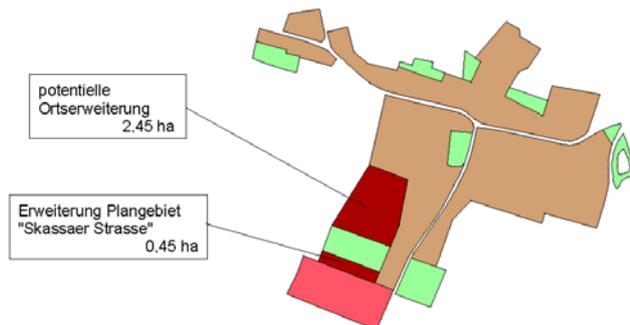


Abb.: Bauflächenübersicht Wildenhain im FNP

## WALDA

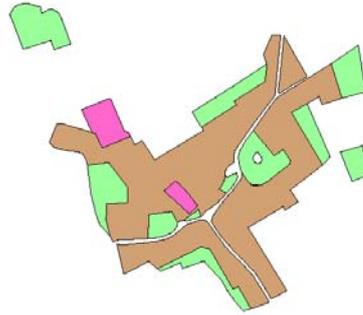


Abb.: Bauflächenübersicht Walda im Flächennutzungsplan

## KLEINTHIEMIG

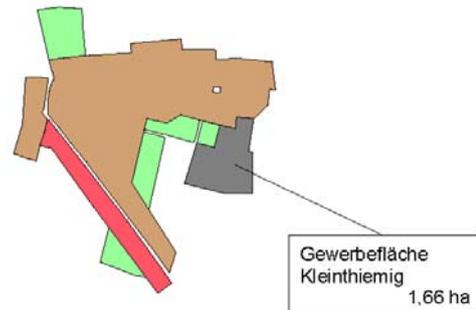


Abb.: Bauflächenübersicht Kleinthiemig im Flächennutzungsplan

## BAUDA

Aufhebung rechtskräftiger B-Plan „Wildenhainer Straße“ empfohlen (1,46 ha geplante Wohnbaufläche und 0,33 ha geplante Mischgebietsfläche)



Abb.: Bauflächenübersicht Bauda im Flächennutzungsplan

## COLMNITZ



Abb.: Bauflächenübersicht Colmnitz im Flächennutzungsplan

## Landschaftsplanung

Folgende Zielvorstellungen der jeweiligen Landschaftspläne sind für das Plangebiet zu nennen:

- Der Landschaftsraum außerhalb der geschlossenen Ortslagen ist vor einer weiteren Zersiedlung zu bewahren. Die bauliche Entwicklung der Gemeinde sollte durch maßvolle Abrundung und Erweiterung vorhandener Siedlungsbereiche unter Beachtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgen. Neubebauung ist durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen in die Landschaft einzubinden.
- Die historischen Dreiseithöfe sind als prägende Dorfstruktur zu pflegen und zu erhalten. Bei Neubebauungen sollte auf die Wahrung des Dorfcharakters geachtet werden. Die i. d. R. das Ortsbild störenden Stallanlagen, Gewerbe- und Neubaugebiete sind einzugrünen.
- Streuobstwiesen, Hausgärten und Obstgärten sind als landschafts- und ortstypische Elemente zu erhalten. Sie sind natürliche Bindeglieder zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft und binden die Bebauung harmonisch in die Landschaft ein.
- Den wenigen noch vorhandenen Waldflächen und Restgehölzen kommt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Umgebung besondere Bedeutung zu. Sie sind zu erhalten und durch "Trittstein"- und lineare Biotope miteinander zu verbinden. Die Kiefernwälder sind durch Einbringen von Laubgehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation aufzuwerten.
- Trotz der bodenseitig ungünstigen Bedingungen stellt die Landwirtschaft einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor dar, der die Kulturlandschaft stark prägt. Sie sollte deshalb unbedingt erhalten werden und durch die Veredlung über tierische Erzeugnisse auf ertragsschwachen Standorten stabilisiert werden.
- Zur Aufwertung des Landschaftsbildes ist eine Verkleinerung der Schlaggrößen und die Pflege bzw. Anpflanzung von Hecken und Feldgehölzen zur Gliederung der Äcker vorzusehen. Ehemalige umgeackerte Feldwege, die sich noch in kommunalem Eigentum befinden, sollten neu angelegt und bepflanzt werden.
- Zur Verringerung der aufgrund der leichten Böden hohen Erosionsgefahr sollten Windschutzhecken gepflanzt werden.
- Die Flußniederungen von Röder und Elligastbach prägen das Landschaftsbild stark und sind, zusammen mit den größeren Gräben, ökologisch und für den Biotopverbund sehr wertvoll. Die Bachläufe sind in ihrem naturnahen Zustand zu erhalten bzw. an verbauten und regulierten Abschnitten zu renaturieren. Außerhalb der Ortslage sind Uferschutzstreifen von beidseitig 10 m Breite aus der Nutzung zu nehmen, von jeglicher Bebauung freizuhalten und standortgerecht zu bepflanzen, womit ein wesentlicher Beitrag zum Biotopverbund, zur Stabilisierung der Ufer und zur Schaffung von Lebensraum geleistet wird.
- Eine Markierung der Strassen und Wege durch Baumpflanzungen belebt das Landschaftsbild und prägt die Landschaft. Lückige Obstbaumreihen sollten mit Obstgehölzen nachgepflanzt werden.
- Im Regionalplan ist das Gebiet der Röderaue und um Zabeltitz als Gebiet mit Eignung/Ansätzen für eine fremdenverkehrliche Entwicklung ausgewiesen. Ein Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes würde unter Einbringung von touristischen Attraktionen (z. B. Reiterhof, Bauernmuseum, Fahrradverleihstation, Anlage von Trimm-Dich-Strecken, Ferien auf dem Bauernhof) und der Beibehaltung der alten Dorf- und Gebäudestrukturen (Dreiseithöfe, Anger) die touristischen Möglichkeiten vergrößern.
- Der Zabeltitzer Barockpark ist wesentlicher Tourismusbaustein und historisches Dokument der Gartenkunst und ist in seinem Bestand zu schützen und zu pflegen. Eine weitere wesentliche, die Attraktivität der Gemeinde erhöhende Aktivität ist auch in der Sanierung des geschützten ehemaligen Gutsarkes in Strauch zu sehen.

## **Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Elbe-Röder-Dreiecks, welches im Oktober 2007 vom Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft zum Leader-Gebiet ernannt wurde und damit bis 2013 Höchstfördergebiet im Rahmen des Förderprogramms „Integrierte Ländliche Entwicklung“ (ILE) ist. Gesetzliche Grundlage für diese Förderung ist die Richtlinie für Integrierte Ländliche Entwicklung (ILE/2007) des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft. Das Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum (EPLR) beschreibt die Umsetzung der Förderung auf strategischer Ebene.

Basis für die Entwicklung bildet das Integrierte ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) für das Elbe-Röder-Dreieck (2007). Dieses stellt folgendes Leitbild für die Region auf: „Im Vordergrund steht die Fortsetzung der gewerblich / industriellen Entwicklung des Elbe- Röder- Dreieckes, unterstützt durch flankierende Handlungsfelder. Die Vision für die nächsten 15 Jahre ist eine wirtschaftlich gesunde Region, in der Gewerbe und Industrie im Einklang mit dem Wohnen und Erholen im Grünen steht.“, woraus folgende Leitlinien abgeleitet wurden:

- Förderung des arbeitsplatznahen Wohnstandortes in ländlicher / grüner Umgebung
- Vermittlung eines positiven Image für Landschaft und Lebensqualität
- Entwicklung und Einbindung von Wirtschaft, Gewerbe u. Bildungseinrichtungen.

Daraus wurden zahlreiche Maßnahmen und Projekte abgeleitet, die auch das Plangebiet der ehemaligen Gemeinden Wildenhain und Zabeltitz betreffen, u.a. folgende bereits bewilligte Projekte (tlw. schon realisiert):

- Projektmanagement Mobiler Marktplatz
- Breitbandanalyse ehemalige Gemeinden Wildenhain und Zabeltitz
- Studie medizinische Versorgung
- Touristisches Wegenetzkonzept Elbe-Röder-Dreieck
- Altes Schloss Zabeltitz: Sanierungsmaßnahmen und Umnutzung von Räumlichkeiten für Kieferenchirurgie
- Umnutzung einer leerstehenden Scheune zum Gemeindezentrum Wildenhain- "Kirchenscheune Wildenhain" inklusive Einrichtung einer Arztpraxis
- Erhaltung Außenhüllen der Kirchen Zabeltitz, Walda und Colmnitz
- Neugestaltung Park Walda inklusive Schaffung eines Parkzugangs
- Neuanlage eines Spielplatzes in Wildenhain und Zabeltitz
- Aufwertung Fest- und Spielplatz Colmnitz
- K 8571 Wildenhain Ortslage: Ausbau von Gehwegen und Erneuerung Straßenbeleuchtung

## **Kommunale Entwicklungskonzepte**

Folgende kommunalen Entwicklungskonzepte liegen für das Plangebiet vor:

- Dorfentwicklungsplanung Walda (1999)
- Rahmenkonzept Bauda (2010)
- Rahmenkonzept Wildenhain (2010)
- Jugendeinrichtungen-Entwicklungskonzept der Stadt Großenhain
- Spielplatzentwicklungskonzept der Stadt Großenhain (2010)
- Radwegekonzept der Stadt Großenhain (Entwurf 2012)

## **Schutzgebiete**

Im Plangebiet existieren folgende Schutzgebiete:

- Überschwemmungsgebiet „Große Röder“
- Trinkwasserschutzgebiet „Frauenhain“
- EU-Vogelschutzgebiet „Unteres Rödertal“
- FFH-Gebiete „Röderaue und Teiche unterhalb Großenhain“ und „Elligastbachniederung“
- Landschaftsschutzgebiete „Strauch-Ponickauer Höhenrücken“ und „Mittlere Röderaue und Kienheide“
- Naturschutzgebiet „Röderwald Zabeltitz“

## 2.3 Siedlungsentwicklung & Siedlungsstruktur

### Wildenhain

Wildenhain wurde 1286 erstmals urkundlich erwähnt und war 1298 Herrnsitz.

Die Ortsstruktur weist auf ein Gassengruppendorf mit einer Reihe von Sackgassen hin. 1764 gab es 11 Häusler und 52 Hufen je 10 Scheffel. Der Ort gehörte zum Rittergut Walda.

Die Einwohner lebten hauptsächlich von der Landwirtschaft. Durch den 30jährigen Krieg kam es 1637 zu einem Großbrand, der fast alle Häuser im Ort vernichtete. Daraufhin verließen viele Überlebende das Dorf. Die Einwohner kehrten jedoch wieder zurück.



### Bauda

Bauda fand seine erste urkundliche Erwähnung im Jahr 1318.

Das Straßenangerdorf mit Gewinnflur war als Landgemeinde Vorwerk und gehörte ursprünglich zur Wüstung Bärnsdorf.



## Walda

Walda, ursprünglich Waldowe (Waldaue) genannt, wurde im Jahre 1220 erstmals urkundlich erwähnt. Die Landgemeinde war ab 1254 Rittersitz, später Vorwerk und 1551 – 1858 Rittergut. Die Siedlungsstruktur von Walda entwickelte sich um eine moorige Quellwiese, den heutigen Anger. Ortstypisch sind Dreiseitgehöfte die sich um den Aurand anordneten, in dessen Mitte sich Wiesen und Gärten befanden sowie Teiche, die durch ein Bächlein verbunden waren. Schloss und Rittergut lagen am westlichen Ortsrand. Noch heute ortsbildprägend sind die Kirche, die Grundschule, die ehemalige Wasserburg (das heutige Kinderheim), die ehemalige Wassermühle und der Park Walda.



## Kleinthiemig

Kleinthiemig wurde 1378 erstmals urkundlich erwähnt.

Die Siedlungsstruktur ist die eines typischen Straßenangerdorfes mit Dreiseitgehöften und Gewannflur. Am nordöstlichen Ortsrand befindet sich der ehemalige Dorfanger.



## Colmnitz

Colmnitz wird erstmals im Jahr 1378 erwähnt.

Der kleine Ort ist als Vorwerk entstanden und stellt sich als Straßenangerdorf dar. Bis 1696 gehörte Colmnitz zum Rittergut Skassa.



## Zabeltitz

Das Dorf Zabeltitz taucht erstmals 1207 als „Zablatwiz“ („hinter den Sümpfen“) in alten Urkunden auf.

Im Mittelalter schützte hier eine Wasserburg den damals wichtigen Handelsweg der alten Salzstraße. 1565 erfolgte der Umbau des Wasserschlosses in ein Wohnschloss und 1580 der Bau der St.-Georgen-Kirche. Ab 1588 wurde als Unterkunft für das Dienstpersonal und die Pferde anreisender Jagdgäste ein Stallgebäude im Renaissancestil – das heutige „Alte Schloss“ – errichtet. Außerdem wurden in dieser Zeit weitere Nebengebäude und eine Röderbrücke gebaut. Umgeben war die gesamte Anlage von einem Wassergraben, und genutzt wurde das Schloss als Jagdschloss.

1728 wurde Graf von Wackerbarth Eigentümer der Anlage. Dieser ließ das alte Wohnschloss in ein neues Barockschloss - das Palais – umbauen und einen prächtigen Barockgarten nach dem Vorbild von Versailles anlegen.

1808 vernichtete ein Großbrand nahezu den gesamten Ort bis auf Kirche und Schloss.

In Folge der Bodenreform nach 1945 wurden die Äcker, Wiesen und einige Waldflächen an arme Bauern vergeben. Schloss, Palais und Barockgarten gingen in Volkseigentum über. Im Alten Schloss befand sich von 1949 bis 1990 das erste Landambulatorium Sachsens. Nach der politischen Wende im Jahre 1989 wurde viel für die Erhaltung des historischen Erbes und die Schaffung von touristischen Angeboten getan. Außerdem entwickelte sich Zabeltitz durch die Schaffung mehrerer Eigenheimstandorte zu einem attraktiven Wohnstandort.



## Treueböhlen

Treueböhlen wurde im Jahr 1284 als Bele erstmals urkundlich erwähnt. Seine Entwicklung ist eng mit der von Zabeltitz verbunden.

Treueböhlen ist als langes Gassendorf mit Nebengasse entstanden. An der ursprünglichen Dorfform hat sich bis heute fast nichts geändert. Sie wird überwiegend von Dreiseithöfen geprägt. Als ehemalige Flurformen sind Gewinnfluren zu nennen.



## Görzig

Erstmals erwähnt wurde Görzig 1401 als „Gorczk“. Siedlungsgeschichtliche Funde aus der Bronzezeit weisen jedoch auf eine frühere Besiedlung hin.

Das Dorf wurde durch den 30jährigen Krieg stark in Mitleidenschaft gezogen. 1638 zogen aufgrund von Verwüstung und Seuchen alle Einwohner des Dorfes weg. Zu Kriegsende (1648) war das Dorf aber schon wieder bewohnt.

Görzig ist ein typisches Bauerndorf. Der Ort ist von der Dorfanlage her eine lange Sackgasse, die von Zwei- und Dreiseithöfen geprägt ist. Sehenswert sind neben der Kirche die Reste einer alten Wassermühle mit Mühlgraben. Die Gemarkung wird von Gewinnfluren geprägt.

Am westlichen Ortsrand entstand in den 90er Jahren ein großes Einfamilienhausgebiet.



## Nasseböhlen

Nasseböhlen liegt an der wasserreichen Niederung des Elligastbaches und verdankt dieser Lage seinen Namen. Das 1406 erstmals als „Nassebehle“ erwähnte Dorf wird schon seit alters her von Bauern bewohnt.

Die Siedlungsanlage von Nasseböhlen als Zeilendorf ist bis heute gut erkennbar. Eine Ausdehnung des Ortes auf die östlich der Dorfstraße gelegenen Flächen war und ist aufgrund der vorhandenen feuchten Wiesen nicht möglich. Der Ort wird überwiegend von Dreiseithöfen bestimmt. In der Gemarkung waren Gewinnfluren prägend.

Zur Vermeidung der jährlichen Hochwasserschäden und zur Entwässerung der nassen Wiesen wurde der Elligastbach 1927 begradigt. Auf Nasseböhlauer Flur befindet sich zudem ein Torfmoor.



## Skaup

Die slawische Siedlung Skaup wird 1263 als „Skup“ zum ersten Mal erwähnt.

Skaup sowie die Orte Uebigau, Krauschütz und Skäßchen sind von jeher auf sumpfigen und morastigen Böden entstanden. Noch vor etwa 150 Jahren gab es überall Moortümpel und Wassergallen.

Skaup war ursprünglich ein Fischerdorf mit einem Teich im Bereich des heutigen Dorfangers. Drainagen und Entwässerungen haben jedoch den Grundwasserspiegel gesenkt. Das gut erhaltene Angerdorf wird geprägt von überwiegend Dreiseithöfen.



## Stroga

Stroga fand seine erste urkundliche Erwähnung im Jahr 1378 (Stragow). Der Name bedeutet soviel wie „Wachplatz“. Stroga diente zeitweise als Vorwerk von Zabeltitz, und war später eigenständiges Rittergut mit häufig wechselnder Herrschaft.

Der Ort ist als Einzelgut mit Zeilendorf entstanden. Die Anlage des Rittergutes mit Schäferei und Mühle wurde ergänzt durch Drescherhäuser und Arbeitereinzelhäuser entlang der Straße. Die ursprüngliche Flurform bestand aus Gutsblöcken und Gutsweilern.

Not und Elend kamen über die Dorfeinwohner im 30-jährigen Krieg, als die Pest grassierte und das ganze Dorf bis auf das Rittergut und die Mühle von den Schweden verwüstet wurde.

Von 1636 bis in die 60er Jahre des 20. Jahrhunderts gab es eine Schäferei in Stroga. 1869 wurde erstmals eine Brennerei erwähnt. Von 1557 bis 1933 hatte der Ort eine Wassermühle an der Elligast. Das Landgut mit seinem Herrenhaus war bis 1945 in Privatbesitz. Danach nutzte es die Sowjetarmee als Versorgungsgut, bis es ab 1949 zum volkseigenen Gut Stroga mit Schäferei und umfangreicher neu eingerichteter Schweinemästerei wurde. Durch das Volksgut entstanden viele Doppel- und Reihenhäuser auf der Uebigauer Straße, die das Dorfbild ebenso wie die Freizeiteinrichtungen (z.B. Reiterhof) mit prägen.

Nach der Wende wurde 1990 die „Landgut Stroga“ GmbH gegründet, die 1993 von der Benelli und Partner GbR gekauft wurde.



## Uebigau

Uebigau wurde 1240 zum ersten Mal erwähnt als „Ubegowe“ („Dorf der Flüchtigen“). Erste Siedlungsspuren stammen jedoch bereits aus einer Zeit von vor etwa 3000 Jahren. Südlich der Ortslage wurden Reste einer mittelalterlichen Wasserburg nachgewiesen.

Noch heute ist die ursprüngliche Anlage des Dorfes in ihren Grundzügen erkennbar: Dreiseithöfe bilden ein Gassendorf mit Rundlingskern. Die Gemarkung war von Gewinnfluren geprägt.

Zum Ort gehörten ehemals eine Holländerwindmühle (südlich des Elligastbaches) sowie die noch heute am südlichen Ortsausgang vorhandene Wassermühle an der Elligast (erstmals 1471 erwähnt).



## **Strauch**

Strauch wurde erstmals 1403 unter der Bezeichnung „Struch“ erwähnt. Die ursprüngliche Dorfanlage war ein Angerdorf und ein Rittergut. Im Jahr 1842 wird Strauch wie folgt beschrieben: "Das Rittergut hat ein schönes Schloss und bedeutende Wirtschaftsgebäude. Das Dorf besteht aus Kirche, Pfarre, Schule .... Das neue Schloss gehört zu den regelmäßigsten und schönsten Ritterbesitzen der Umgegend ...". Die Reste des Rittergutes, Pfarrhaus und Kirche bilden den historischen Kern des Ortes. Das um 1700 erbaute Herrenhaus im Stil der Spätrenaissance wurde 1949 abgerissen. Bemerkenswert ist das alte, funktionsfähige Backhaus im Ort. Das Dorf wird von Dreiseithöfen und den Neubauerngehöften geprägt. Die Gemarkung wird von Gewinnfluren bestimmt.



## **Skäßchen**

Im Jahre 1322 erfolgte unter dem Namen Scassowchin die erste urkundliche Erwähnung. Der Ort ist eine Ansiedlung früherer Bewohner von Skassa (Scassow), die ihrer neuen Heimat den Namen „Scassowchin“ – Kleinskassa - gaben.

Bis heute hat sich das ursprüngliche Dorfbild mit seinen um Dorfanger und Kirche gruppierten Bauernhöfen erhalten. Siedlungsstrukturell ist Skäßchen ein Straßendorf mit Gewinnfluren. Dreiseithöfe dominieren das Ortsbild.

Bereits um 1540 wird in Skäßchen eine Schule mit einem Raum erwähnt, in dem bis zu 60 Kinder Unterricht erhielten. Nach mehreren Erweiterungsbauten erhielt das Dorf 1983 eine 10-klassige Oberschule. Heute beherbergt das Gebäude eine Förderschule für behinderte Kinder.



## **Krauschütz**

Die erste urkundliche Erwähnung von Krauschütz geht unter dem Namen "Kruszewicz" in das Jahr 1406 zurück.

Krauschütz ist ein kleines Sackgassendorf, dessen Ortsstruktur von Dreiseitgehöften aus massiven Steinbauten dominiert wird. Bemerkenswert sind einige unter Denkmalschutz stehende alte Bauernhöfe und eine Kumthalle. Die Gemarkung ist geprägt von Gewinnfluren.



## 2.4 Bevölkerungsentwicklung und demographische Prognose

### Einwohnerzahlen / Bevölkerungsentwicklung

Die Gesamteinwohnerzahl im Plangebiet betrug zum 31.12.2010 4.364 Einwohner.

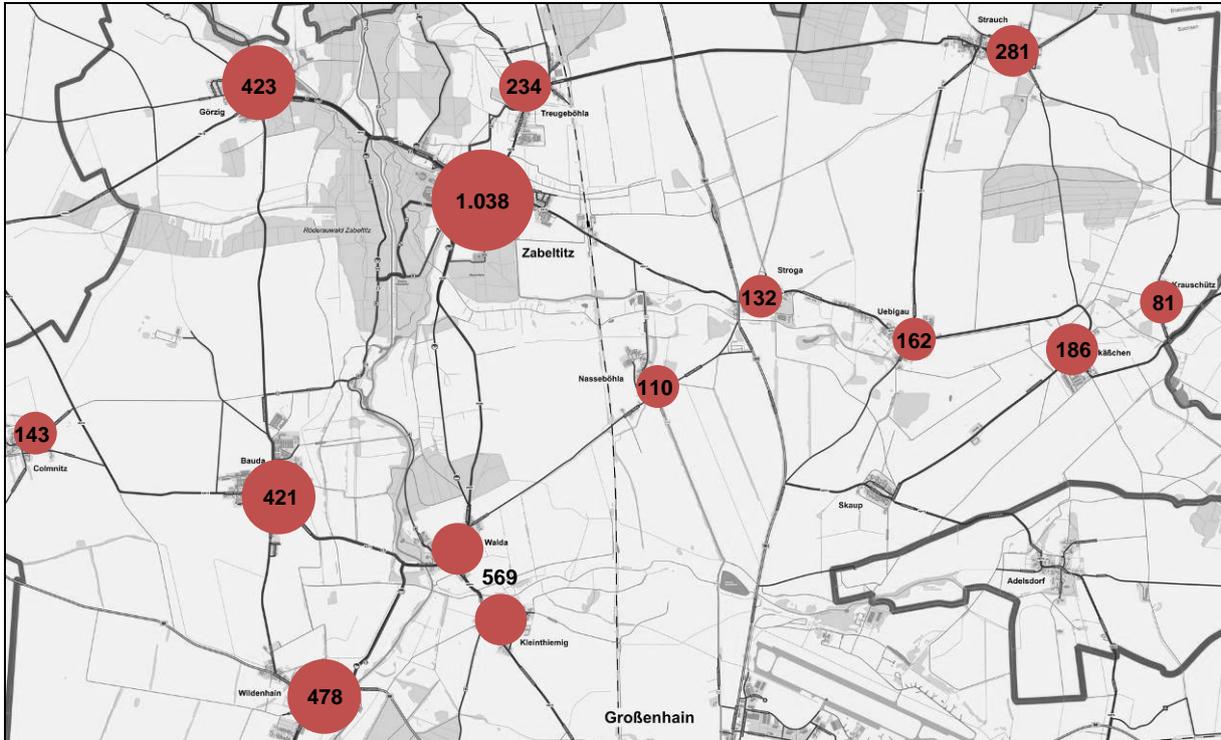


Abb.: Bevölkerungsverteilung im Plangebiet (Einwohnerzahlen) zum 31.12.2010

| Ortsteil           | 31.12.2000<br>(EW) | 31.12.2005<br>(EW) | 31.12.2010<br>(EW) | Anteil an<br>Gesamtbevölkerung | Bevölkerungs-<br>entwicklung |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Wildenhain         | 497                | 495                | 478                | 11%                            | -4%                          |
| Bauda              | 507                | 463                | 421                | 10%                            | -17%                         |
| Walda-Kleinthiemig | 623                | 635                | 569                | 13%                            | -9%                          |
| Colmnitz           | 164                | 145                | 143                | 3%                             | -13%                         |
| Zabeltitz          | 1.118              | 1.092              | 1.038              | 24%                            | -7%                          |
| Stroga             | 139                | 120                | 132                | 3%                             | -5%                          |
| Nasseböhl          | 124                | 122                | 110                | 3%                             | -11%                         |
| Skaup              | 111                | 111                | 106                | 2%                             | -5%                          |
| Skäßen             | 244                | 217                | 186                | 4%                             | -24%                         |
| Krauschütz         | 87                 | 82                 | 81                 | 2%                             | -7%                          |
| Uebigau            | 184                | 173                | 162                | 4%                             | -12%                         |
| Strauch            | 316                | 296                | 281                | 6%                             | -12%                         |
| Treugeböhl         | 289                | 256                | 234                | 5%                             | -19%                         |
| Görzig             | 420                | 448                | 423                | 10%                            | +1%                          |
| <b>gesamt</b>      | <b>4.823</b>       | <b>4.655</b>       | <b>4.364</b>       | <b>100%</b>                    | <b>-11%</b>                  |

In nahezu allen Ortsteilen ist bezogen auf den Zeitraum 2000 bis 2010 eine Abnahme der Einwohner zu verzeichnen. Die Gesamteinwohnerzahl verringerte sich in diesem Zeitraum im Plangebiet um insgesamt 459 Einwohner und damit um rund 11%. Die größten Verluste weisen die Ortsteile Skäßen, Treugeböhl und Bauda auf. Hier fallen die Bevölkerungsrückgänge deutlich höher aus als der o.g. Durchschnittswert von 11 % für das Gesamtgebiet. Die Einwohnerzahlen der Ortsteile Wildenhain, Walda-Kleinthiemig, Zabeltitz, Stroga, Skaup und Krauschütz verhalten sich relativ stabil. Görzig verzeichnet sogar einen Bevölkerungszuwachs aufgrund des neu entstandenen

Wohngebietes. Der Rückgang der Bevölkerung ist vor allem auf die Wanderungsverluste und Geburtenrückgänge zurückzuführen (s.u.).

### Altersstruktur im Plangebiet

| Alter   | 31.12.2000 |             | 31.12.2005 |             | 31.12.2010 |             |
|---------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
|         | Anzahl     | Anteil in % | Anzahl     | Anteil in % | Anzahl     | Anteil in % |
| über 65 | 707        | 14,7%       | 838        | 18,0%       | 882        | 20,2%       |
| 40 - 65 | 1.555      | 32,2%       | 1.661      | 35,7%       | 1.680      | 38,5%       |
| 25 - 40 | 1.070      | 22,2%       | 874        | 18,8%       | 776        | 17,8%       |
| 15 - 25 | 673        | 13,9%       | 654        | 14,0%       | 406        | 9,3%        |
| 6 - 15  | 555        | 11,5%       | 351        | 7,5%        | 357        | 8,2%        |
| 0 - 6   | 263        | 5,5%        | 277        | 6,0%        | 263        | 6,0%        |
| gesamt  | 4.823      | 100%        | 4.655      | 100%        | 4.364      | 100%        |

Im Plangebiet ist, wie in der gesamten Bundesrepublik, eine akute Verschiebung innerhalb der Altersstrukturen festzustellen.

So ist bezogen auf den Zeitraum 2000 bis 2010 ein Bevölkerungsrückgang in den Altersgruppen 15 – 25 J. und 25 – 40 J. zu verzeichnen. Dem gegenüber wuchsen die Bevölkerungsanteile der Altersgruppen 40 – 65 J. und 65+.

2010 waren von der Gesamtbevölkerung 14,2% Kinder und Jugendliche, 65,6% im Ausbildungs- und Erwerbstätigenalter und 20,2% im Rentenalter. 58,7% der Bevölkerung waren 2010 älter als 40 Jahre. Diese Überalterung kann in der Zukunft zu sozialen Problemen führen.

### Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung

| Zeitraum                   | 31.12.2000 – 31.12.2005<br>(Summe) | 01.01.2006 – 31.12.2010<br>(Summe) |
|----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Geburten                   | 180                                | 182                                |
| Sterbefälle                | 231                                | 194                                |
| <b>natürliche Bewegung</b> | <b>-51</b>                         | <b>-12</b>                         |
| Zuzüge                     | 668                                | 492                                |
| Fortzüge                   | 758                                | 771                                |
| <b>räumliche Bewegung</b>  | <b>-90</b>                         | <b>-279</b>                        |
| <b>Saldo</b>               | <b>-141</b>                        | <b>-291</b>                        |

Diese Zahlen des Plangebietes untermauern die konstante Bevölkerungsabnahme der letzten Jahre. Dabei fällt insbesondere die hohe Zahl der Fortzüge ins Gewicht, die vor allem auf die Arbeitsmarktsituation zurückzuführen ist. Im Zeitraum von 2000 bis 2005 haben in der Summe der 5 Jahre alle Ortsteile insgesamt mehr Personen durch Wegzug verloren als durch Zuzug gewonnen (-90 EW). Im Zeitraum von 2006 bis 2010 war dieser Verlust durch verstärkten Wegzug noch gravierender (-279 EW). Der Wegzug stellt demzufolge eine zunehmende Problemlage dar. Auffällig sind insbesondere die Ortsteile Walda-Kleinthiemig, Zabeltitz und Görzig.

Auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist nicht ausgeglichen: Die Zahl der Sterbefälle überwiegt gegenüber den Geburten. Im Zeitraum von 2000 bis 2005 starben in der Summe der 5 Jahre in allen Ortsteilen insgesamt mehr Personen als geboren wurden (-51 EW). Im Zeitraum 2006 bis 2010 schwächte sich diese Tendenz merklich ab (-12 EW).

## Bevölkerungsprognose

Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen geht vom Bevölkerungsstand 2010 aus und stellt die demografische Entwicklung bis zum Jahr 2025 in 2 Prognoseszenarien dar. Sie beruht auf Annahmen zu Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und zur Entwicklung des Wanderungsverhaltens. Für das Gemeindegebiet der Stadt Großenhain ergibt sich daraus folgende Prognose:

| Bevölkerungsentwicklung    | 2010      | 2025       |        |            |        |
|----------------------------|-----------|------------|--------|------------|--------|
|                            |           | Szenario 1 |        | Szenario 2 |        |
| Einwohner Stadt Großenhain | 19.500 EW | 16.500 EW  | -15,4% | 15.900 EW  | -18,7% |
| Einwohner Plangebiet       | 4.364 EW  | 3.692 EW   | -15,4% | 3.548 EW   | -18,7% |

Der Bevölkerungsrückgang und die damit verbundene Alterung der Bevölkerung werden weiter anhalten. Im Jahre 2025 wird die Bevölkerungszahl von Großenhain voraussichtlich um 15,4% / 18,7% gegenüber dem Jahr 2010 verringern.

Appliziert man diese Prozentwerte auf das Plangebiet, so wird die Bevölkerungszahl im Jahre 2025 voraussichtlich 3.692 / 3.548 betragen. Das werden 672 (15,4%) / 816 (18,7%) weniger Einwohner sein als im Jahre 2010.

Die Relationen zwischen Alt und Jung werden sich weiter verändern. Die Zahl der ab 65-Jährigen steigt. Die Bevölkerung im Erwerbsalter wird gleichzeitig schrumpfen.

## 2.5 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

Die Wirtschaftsstruktur im Plangebiet wird in erster Linie durch die **Landwirtschaft** geprägt. Die Flächen und landwirtschaftlichen Anlagen werden überwiegend von folgenden Unternehmen bewirtschaftet: Agrargenossenschaft Bauda, Agrargenossenschaft Görzig e.G., Agrargenossenschaft Skäßchen e.G. und Landgut Stroga (Benelli und Partner GbR). Landwirtschaft im Haupterwerb wird außerdem von mehreren privaten Landwirten in Zabeltitz und einem Landwirt in Strauch betrieben, darüber hinaus in allen Ortsteilen im Nebenerwerb und für den Eigenbedarf.

Neben der Landwirtschaft ist in fast allen Ortsteilen das **produzierende Gewerbe** mit einer Vielzahl kleiner und mittlerer Betriebe vertreten. Darunter sind sowohl traditionelle Handwerks- und Gewerbebetriebe zu finden, wie z. B. Bäckerei, Tischlerei oder Schmiede, als auch Unternehmen wie Baubetriebe, Fuhrbetriebe und Speditionen oder das Kieswerk Strauch. Die Handwerks- und Gewerbebetriebe sind entweder innerhalb der gewachsenen Ortsstrukturen angesiedelt oder sie nutzen von der Landwirtschaft nicht mehr benötigte Gebäude nach. Der Flächennutzungsplan weist in Zabeltitz, Stroga, Uebigau, Skäßchen und Kleinthiemig größere Gewerbeflächen aus.

Der dritte Sektor der wirtschaftlichen Infrastruktur, die vorhandenen Einrichtungen der Dienstleistung, Versorgung und Betreuung, ist eng verbunden mit der angestrebten Entwicklung des **Fremdenverkehrs**. Diese Einrichtungen konzentrieren sich in erster Linie auf den Kernbereich des Planungsraumes, den Ort Zabeltitz mit der Parkanlage, dem Palais, den Beherbergungsstätten und dem Bauernmuseum.

Es ist anzunehmen, dass zahlreiche Einwohner im Plangebiet zur Arbeit auspendeln, beispielsweise in die nahegelegenen Städte Großenhain, Meißen, Riesa und Dresden.

## 2.6 Versorgung & Infrastruktur

Im Folgenden werden die in den Ortsteilen des Plangebietes vorhandenen Infrastruktureinrichtungen dargestellt, die der Versorgung der Allgemeinheit dienen (insbes. Gemeinbedarf, Gesundheitsfürorge, Grundversorgung, technische Infrastruktur, Verkehr).

### Schulen & Kinderbetreuung

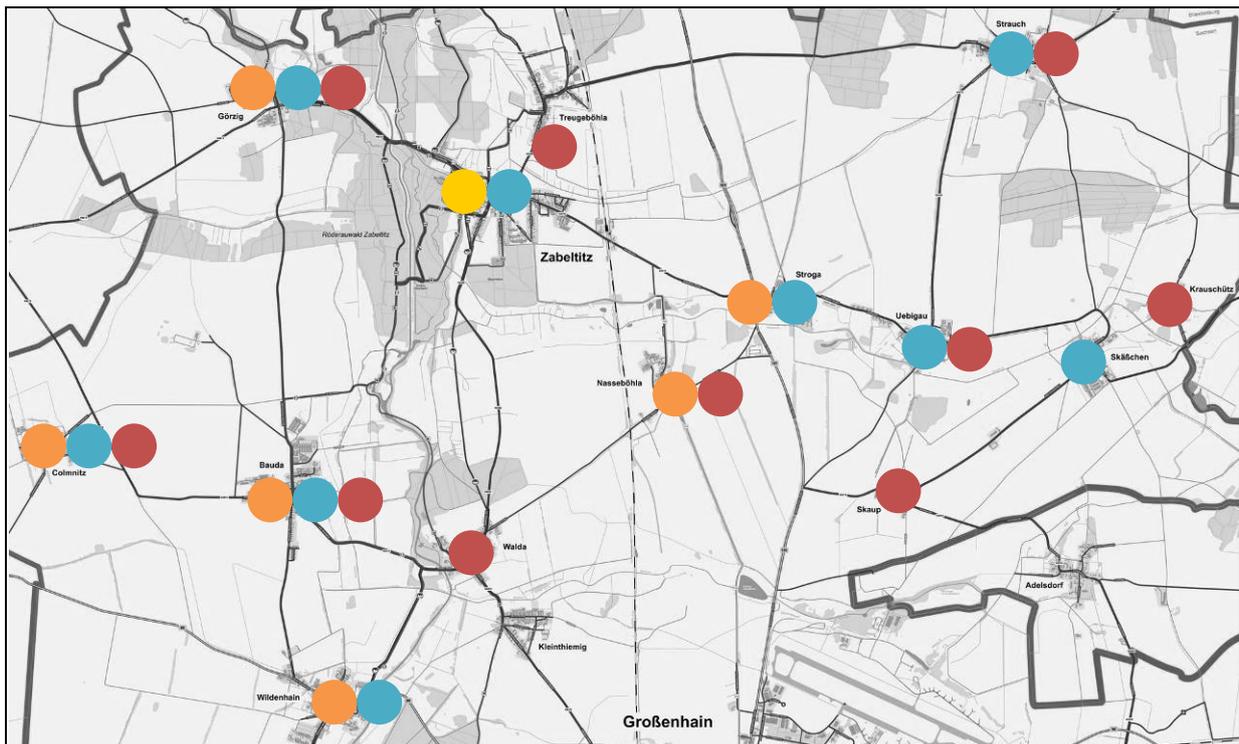


| Infrastruktur   | Einrichtung / Angebot  |
|---|--|
|  SCHULEN                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundschule Zabeltitz (mit Hort)</li> <li>• Förderschule Skäßchen für geistig Behinderte (Diakonie)</li> </ul>  |
|  KINDERTAGESSTÄTTEN                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kita Storchennest Zabeltitz</li> <li>• Kita Zwergenland Skäßchen</li> <li>• Kita Mäusestübchen Strauch</li> <li>• Kita Kleine Strolche Wildenhain</li> <li>• Kita Igelkinder Walda</li> </ul> |
|  SONSTIGE KINDER-BETREUUNGSEINRICHTUNGEN | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kinderheim Walda</li> </ul>   |

Für die allgemeine schulische Ausbildung steht im Plangebiet die Grundschule in Zabeltitz zur Verfügung. Außerdem besteht in Skäßchen eine Förderschule für geistig Behinderte. Mittelschulen und Gymnasien existieren im Plangebiet nicht. Diese Bildungseinrichtungen werden vor allem in der Stadt Großenhain besucht.

Kindertagesstätten befinden sich in Zabeltitz, Wildenhain, Strauch, Skäßchen und Walda.

## Öffentliche Verwaltung, Dorfgemeinschaftshäuser, Feuerwehr, Jugendeinrichtungen



| Infrastruktur                        | Einrichtung / Angebot   |
|--------------------------------------|---|
| <p><b>ÖFFENTLICHE VERWALTUNG</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zabeltitz: Bürgerbüro + Standesamt</li> </ul>  |
| <p><b>DORFGEMEINSCHAFTSHAUS</b></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dorfgemeinschaftshaus Bauda</li> <li>Dorfgemeinschaftshaus Colmnitz</li> <li>Sozialgebäude Görzig</li> <li>Dorfgemeinschaftshaus Nasseböhla (Gemeindehaus)</li> <li>Kneippvereinsgebäude Stroga (kommunal)</li> <li>Gemeindehaus Wildenhain (langfristig Kirchenscheune)</li> </ul>  |
| <p><b>FEUERWEHRSTANDORTE</b></p>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ortsfeuerwehr Bauda</li> <li>Ortsfeuerwehr Colmnitz</li> <li>Ortsfeuerwehr Zabeltitz</li> <li>Ortsfeuerwehr Görzig</li> <li>Ortsfeuerwehr Uebigau</li> <li>Ortsfeuerwehr Strauch</li> <li>Ortsfeuerwehr Krauschütz</li> <li>Ortsfeuerwehr Skaup</li> <li>Ortsfeuerwehr Walden</li> <li>Ortsfeuerwehr Nasseböhla</li> </ul> |
| <p><b>JUGENDKLUBS</b></p>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Jugendklub Bauda</li> <li>Jugendklub Wildenhain</li> <li>Jugendklub Colmnitz e.V.</li> <li>Jugendklub Zabeltitz</li> <li>Jugendklub Görzig</li> <li>Jugendklub Stroga</li> <li>Jugendklub Uebigau (Blaue Lagune)</li> <li>Jugendklub Skäßchen</li> <li>Jugendklub Strauch e.V.</li> </ul>                                  |

Die Stadtverwaltung hat ihren Sitz in Großenhain. In Zabeltitz gibt es Bürgerbüro und Standesamt.

Dorfgemeinschaftshäuser existieren in Bauda, Colmnitz, Görzig, Nasseböhla, Stroga und Wildenhain. In Walden, Skaup und Krauschütz werden die Feuerwehrgebäude für die Dorfgemeinschaft mitgenutzt.

Feuwehrstandorte und Jugendklubs existieren in nahezu allen Ortsteilen.

## Sport- und Spielanlagen



| Infrastruktur   | Einrichtung / Angebot   |
|---|---|
| <p><span style="color: green;">●</span> SPIELPLÄTZE</p>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauda</li> <li>• Colmnitz</li> <li>• Görzig</li> <li>• Kleinthiemig</li> <li>• Nasseböhla</li> <li>• Skäßchen</li> <li>• Skaup</li> <li>• Stroga</li> <li>• Strauch (2 Spielplätze)</li> <li>• Uebigau</li> <li>• Wildenhain</li> <li>• Zabeltitz</li> </ul> |
| <p><span style="color: green; font-size: 1.2em;">●</span> SPORTPLÄTZE</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sportplatz Bauda</li> <li>• Sportplatz Görzig</li> <li>• Sportplatz Skäßchen</li> <li>• Sportplatz Strauch</li> <li>• Bolzplatz Wildenhain</li> <li>• Zabeltitz: Sportplatz + Handballplatz</li> </ul>   |
| <p><span style="color: blue;">●</span> SPORTHALLEN</p>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zabeltitz</li> <li>• Walda</li> </ul>  |

Alle Ortsteile außer Walda, Treugeböhla und Krauschütz verfügen über einen eigenen Kinderspielplatz. Allerdings haben Krauschütz und Walda einen gemeinsam nutzbaren Spielplatz mit dem jeweiligen Nachbarort (Krauschütz: Skäßchen; Walda: Kleinthiemig) in ca. 500 m Entfernung.

Sportplätze bestehen in den bevölkerungsstärkeren Ortsteilen und sind im Plangebiet räumlich ausgewogen verteilt, so dass diese gemeinsam genutzt werden können.

Zudem existieren in Stroga ein Volleyballplatz und in Strauch ein privater Tennisplatz.

In Walda und Stroga werden private Reiterhöfe betrieben.

## Kirchen & Friedhöfe



| Infrastruktur     | Einrichtung / Angebot  |
|-------------------|--|
| <p>● KIRCHEN</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Skäßchen</li> <li>• Strauch</li> <li>• Bauda</li> <li>• Görzig</li> <li>• Walda</li> <li>• Wildenhain</li> <li>• Zabeltitz</li> <li>• Colmnitz</li> </ul>                                   |
| <p>● FRIEDHOF</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Skäßchen</li> <li>• Strauch</li> <li>• Bauda</li> <li>• Görzig</li> <li>• Walda</li> <li>• Wildenhain</li> <li>• Zabeltitz</li> <li>• Colmnitz</li> <li>• Treueböhlen (kommunal)</li> </ul> |

Die Friedhöfe im Plangebiet verfügen jeweils über kommunale Trauerhallen (außer Skäßchen).

Im Plangebiet bestehen die Evangelisch-Lutherischen Kirchgemeinden „Wildenhain-Walda-Bauda“ (Kirchen in Wildenhain, Zabeltitz, Bauda, Walda und Görzig) und „Skäßchen-Oelsnitz-Strauch“ (Kirchen in Skäßchen und Strauch). Diese liegen innerhalb des Pfarrbereichs Großenhain. Die evangelisch-lutherische Kirche in Colmnitz ist dem Pfarrbereich Zeithain zugeordnet.

## Grundversorgung & Gesundheitsfürsorge



| Infrastruktur  | Einrichtung / Angebot  |
|--|--|
|  MEDIZINISCHE VERSORGUNG          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zabeltitz: Allgemeinarzt (2 Praxen), Zahnarzt, Kieferchirurg</li> </ul>   |
|  EINZELHANDEL<br>DIENSTLEISTUNGEN | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zabeltitz: EDEKA-Markt + Getränkemarkt + Bäckerei + Sparkassenfiliale</li> <li>Wildenhain: Bäcker + Hofladen (Fleisch- und Wurstwaren)</li> <li>Strauch: Bäcker + Getränkemarkt</li> <li>Bäckerei Skäßchen</li> </ul> |

Für die **medizinische Versorgung** existieren im Plangebiet lediglich in Zabeltitz Arztpraxen (Allgemeinmedizin, Zahnmedizin, Kieferchirurgie). In Wildenhain, Bauda und Walda werden Arztstationen betrieben (Zweigpraxen eines Zabeltitzer Allgemeinarztes), die jedoch nur 1x monatlich geöffnet sind. In Großenhain stehen weitere Arztpraxen sowie für die stationäre Versorgung das Elblandklinikum Großenhain zur Verfügung.

Als Einrichtung der stationären Altenpflege steht im Plangebiet das Seniorenheim in der Schlossmühle in Walda zur Verfügung. Die häusliche Altenpflege wird über verschiedene Pflegeverbände und private Pflegedienste sichergestellt. Physiotherapiepraxen werden in Zabeltitz und Stroga betrieben.

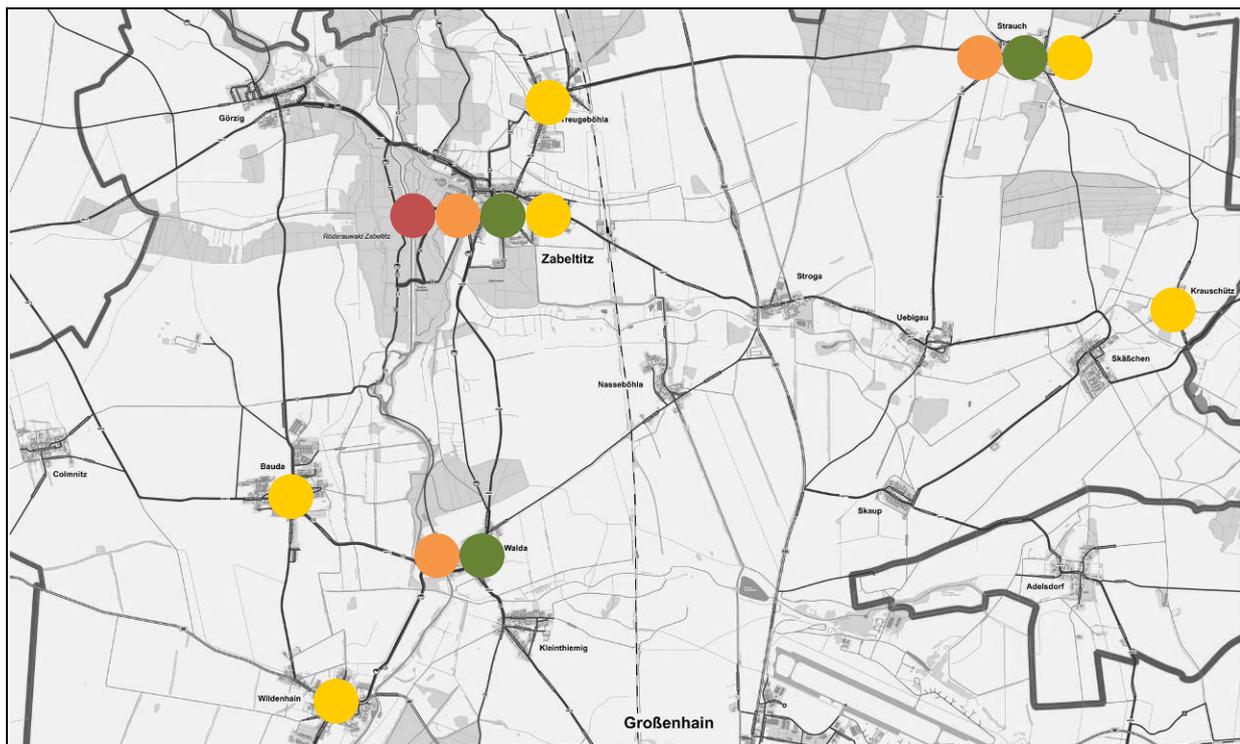
Eine Medikamentenausgabe gibt es im Plangebiet nicht. Die nächsten Apothekenstandorte sind in Großenhain und Gröditz.

Für die **Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs** steht im Plangebiet lediglich in Zabeltitz ein Einkaufsmarkt zur Verfügung. Bäcker gibt es in Zabeltitz, Wildenhain, Strauch und Skäßchen. Durch die ortsansässige Landwirtschaft (im Nebenerwerb / für Eigenbedarf) kann der Bedarf an Lebensmitteln teilweise gedeckt werden. Zusätzlich können in den meisten Ortsteilen an verschiedenen Tagen in der Woche Lebensmittel von mobilen Händlern (Verkaufswagen) erworben werden. Viele Einwohner im Plangebiet erledigen ihre Einkäufe in Großenhain und anderen umliegenden Zentren.

In Zabeltitz gibt es eine Sparkassenfiliale mit Geldautomat, allerdings mit eingeschränkten Öffnungszeiten. Eine Poststelle existiert im Plangebiet nicht.

Insgesamt ist festzustellen, dass weite Teile des Plangebietes über eine nur eingeschränkte Versorgung (außer Zabeltitz) verfügen.

## Kultur & Tourismus



| Infrastruktur   | Einrichtung / Angebot  |
|---|--|
| <p><span style="color: red;">●</span> TOURISTINFORMATION</p>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zabeltitz-Information</li> </ul>  |
| <p><span style="color: orange;">●</span> SEHENSWÜRDIGKEITEN/<br/>KULTURELLE EINRICHTUNGEN</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zabeltitz: Palais und Altes Schloss, Bauernmuseum</li> <li>• Strauch: Historisches Backhaus, Rittergut</li> <li>• Walda: Schlossmühle, Wasserburg</li> </ul>  |
| <p><span style="color: green;">●</span> HISTORISCHE PARKANLAGEN</p>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Barockgarten Zabeltitz</li> <li>• Park Walda (mit Festwiese)</li> <li>• Historischer Park Strauch (privat)</li> </ul>   |
| <p><span style="color: yellow;">●</span> GASTRONOMIE &amp;<br/>BEHERBERGUNG</p>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gasthof &amp; Pension „Zum Löwen“ in Bauda</li> <li>• Gasthof Krauschütz (eingeschränkte Öffnungszeiten &amp; Angebote)</li> <li>• Strauch: „Zum Strauch“, „Straucher Scheune“</li> <li>• Zentralgasthof Wildenhain (Betreiber fehlt), Pension Staude Wildenhain</li> <li>• Zabeltitz: „Gasthof Zabeltitz“, Hotel „Gästehaus Zabeltitz“, „Parkschänke Zabeltitz“, Cafe „Zur Mühle“, Palais</li> <li>• Flachlandhof Nicklisch in Treueböhlä</li> </ul> |

## Verkehrliche Infrastruktur

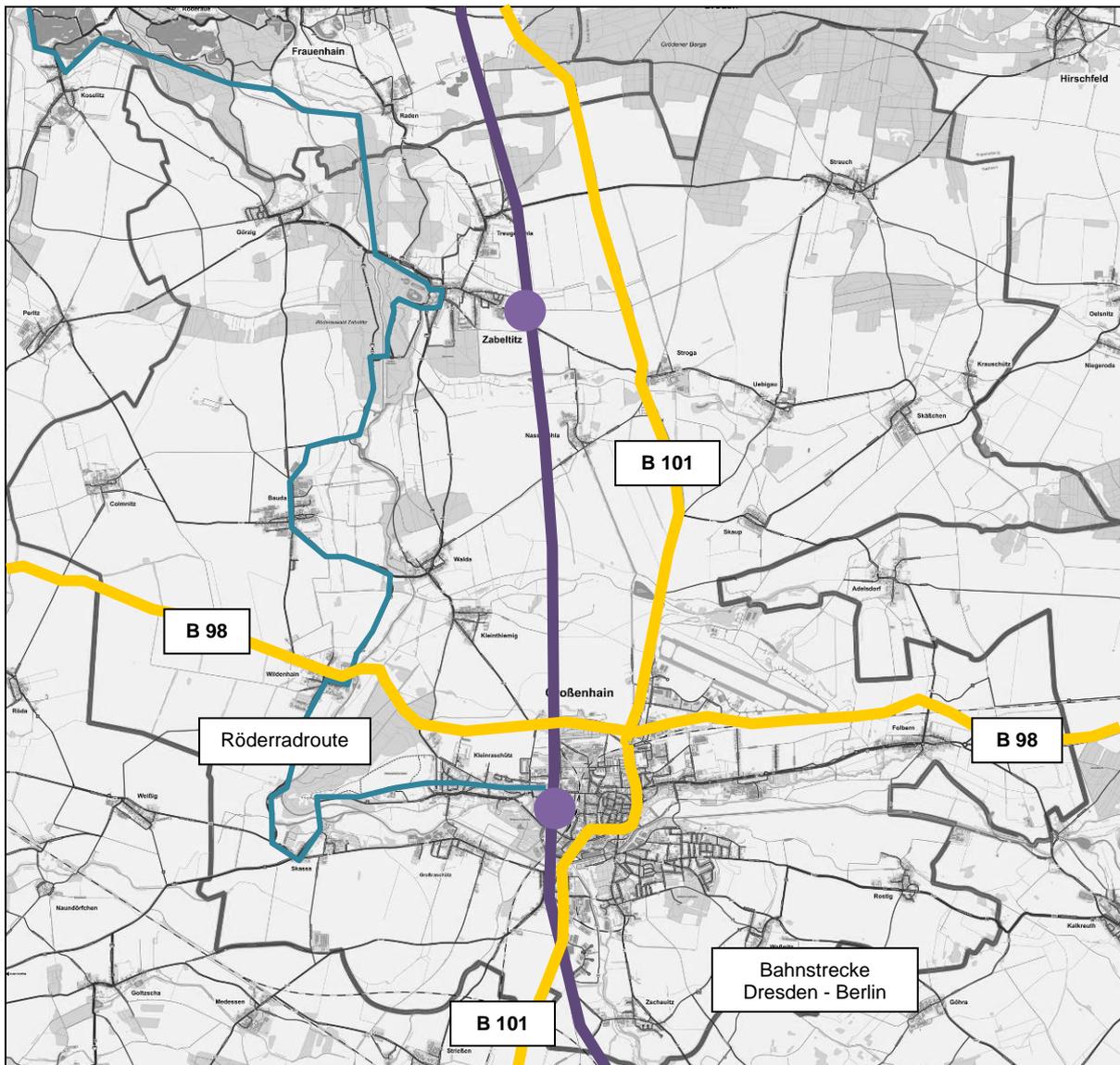


Abb.: Hauptverkehrsstrassen

**Haupterschließungsstraßen** im Plangebiet sind die Bundesstraßen B98 (Zeithain-Großenhain-AS Thiendorf-Königsbrück) und B101 (Meißen-Elsterwerda). Die nächste Autobahnanschlussstelle (Thiendorf, A13) ist über die B98 in ca. 20 km Entfernung zu erreichen. Die Ortslagen werden über diverse Kreis- und Gemeindestraßen angebunden (K8510, K8511, K8512, K8513, K8514, K8570, K8571, K8572, K8582, K8583).

Durch das Plangebiet verläuft die überregionale **Bahnstrecke** Dresden-Berlin mit einem Haltepunkt in Zabeltitz. Allerdings halten hier nur Regionalbahnen. Außerdem befindet sich der Haltepunkt weit abseits der Ortslage von Zabeltitz, so dass er fußläufig nur aufwändig zu erreichen ist. Außerhalb des Plangebietes befindet sich in Großenhain der nächste Bahnhofhaltepunkt.

Die touristische Hauptradroute „**Röderradroute**“ durchzieht das Plangebiet.

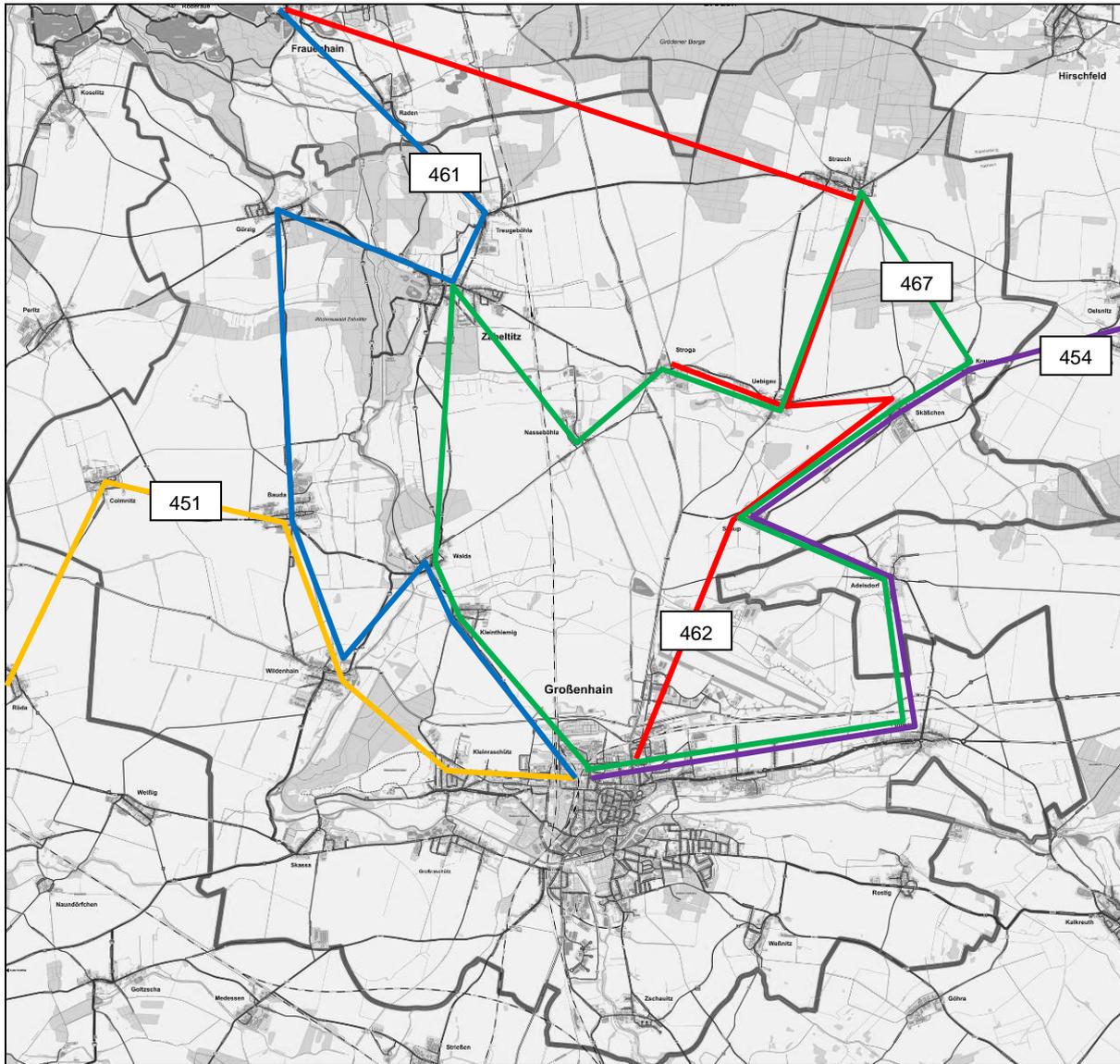


Abb.: Busliniennetz

Alle Ortsteile im Plangebiet sind an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden über folgende Buslinien der Verkehrsgesellschaft Meißen mbH (VGM):

- 451 (Großenhain – Colmnitz - Nünchritz / Riesa)
- 454 (Großenhain – Brößnitz – Brochwitz / Großthiemig)
- 461 (Großenhain – Zabeltitz - Gröditz)
- 462 (Großenhain – Uebigau - Gröditz)
- 467 (Großenhain – Adelsdorf – Walda - Großenhain)

## Technische Infrastruktur

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt flächendeckend aus dem zentralen Trinkwassernetz.

Der „Trinkwasserzweckverband Pfeifholz“ versorgt die Ortsteile der ehemaligen Gemeinde Zabeltitz (Zabeltitz, Treugeböhla, Görzig, Nasseböhla, Stroga, Uebigau, Skaup, Strauch, Skäßchen und Krauschütz). Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem Wasserwerk Frauenhain.

Die Ortsteile der ehemaligen Gemeinde Wildenhain (Wildenhain, Bauda, Walda, Kleinthiemig und Colmnitz) werden durch die „Wasserversorgung Riesa / Großenhain GmbH“ versorgt (Wasserwerk Riesa-Fichtenberg).

Die **Abwasserentsorgung** stellt sich in den einzelnen Ortsteilen derzeit wie folgt dar:

- Wildenhain, Bauda, Walda und Kleinthiemig sind ans Entwässerungsnetz des Abwasserzweckverbandes „Gemeinschaftskläranlage Großenhain“ angeschlossen.
- Die Abwässer von Zabeltitz und Treugeböhla werden zentral in die Kläranlage Gröditz entsorgt. (AZV „Röderaue“)
- Strauch, Stroga und Görzig verfügen je über eine eigene Kläranlage. (AZV „Röderaue“)
- In Skaup, Uebigau, Nasseböhla, Krauschütz, Skäßchen und Colmnitz entwässern die Haushalte dezentral in Kleinkläranlagen und Sammelgruben. Für Colmnitz ist die Errichtung einer eigenen Kläranlage für den gesamten Ort vorgesehen. (AZV „Röderaue“)

Durch die Abwasserzweckverbände werden Abwasserbeseitigungskonzepte aufgestellt.

**Strom- und Telefonnetz** sind im Plangebiet ausgebaut.

Das **Internet** hat sich zu einer essentiellen Versorgungsinfrastruktur entwickelt, der nicht nur für Gewerbetreibende sondern auch für Privathaushalte eine besondere Bedeutung zukommt. Insbesondere im ländlichen Raum können damit Versorgungslücken geschlossen werden.

Gemäß dem Anbieter Vodafone D2 GmbH ist für die Ortsteile Bauda, Colmnitz, Zabeltitz, Görzig, Nasseböhla, Treugeböhla, Skäßchen, Strauch, Uebigau, Skaup, Krauschütz und Stroga eine Versorgung mit dem neuen mobilen Breitband-Internet LTE gegeben. *LTE bringt schnelles Internet auch in Gebiete ohne DSL-Anschluss oder Kabelinternet. Es handelt sich hierbei um eine Technologie, die über das Funknetz die Internetdaten überträgt.*

Für die Ortsteile Wildenhain, Walda und Kleinthiemig ist noch keine flächendeckende Versorgung mit LTE gegeben. Hier ist es erforderlich, die Breitbandinfrastruktur auszubauen. Beispielsweise beabsichtigt die Riesaer Firma Breitbandnetz Sachsen GmbH das Breitbandangebot in Nutzung der Möglichkeiten des Richtfunkes (Produkt: WMAN Advanced) für den Landkreis Meißen nahezu flächendeckend auszubauen.

**Bauhofstandorte** im Plangebiet befinden sich in Zabeltitz und Bauda.

### 3 Ortsteilbezogene Bestandsanalyse & Entwicklungsansätze

Im Folgenden werden die städtebaulichen und strukturellen Potentiale und Defizite der einzelnen Ortsteile erfasst und in schematischen Potential- und Konfliktplänen ortsteilbezogen dargestellt („Bestand“ und „Defizite“). Betrachtet werden insbesondere funktionale, infrastrukturelle und ortsgestalterische Aspekte.

Daraus werden Entwicklungsziele für die einzelnen Ortsteile abgeleitet. Zunächst wird für jeden Ortsteil das „Leitbild der zukünftigen Ortsentwicklung“ aufgestellt. Die Darstellung mündet in ortsteilbezogene *schematische Maßnahmenpläne* mit der Festlegung von Handlungsschwerpunkten zur räumlich-funktionalen Aufwertung. Die sich daraus ableitenden infrastrukturellen und ortsgestalterischen Einzelmaßnahmen werden in einer *Maßnahmenliste* und Handlungsprioritäten festgelegt.

Am Anfang des Kapitels werden zusätzlich allgemeine Probleme und Bedürfnisse dargestellt, die für die meisten Ortsteile im Plangebiet zutreffen.

Die Erarbeitung von Bestandsanalysen und Entwicklungsansätze basiert auf folgendem Vorgehen:

- Mit Schreiben vom 05.10.2010 wurden die einzelnen Ortschaftsräte zur inhaltlichen Zuarbeit zum Dorfentwicklungskonzept aufgefordert. Diese Ergebnisse wurden ausgewertet und in die vorliegende Konzeption eingearbeitet.
- Schwerpunktmäßig im Jahr 2011 erfolgten durch das Planungsbüro umfassende Vorortbefragungen der städtebaulichen und strukturellen Defizite und Potentiale in den einzelnen Ortsteile.
- Bereits vorhandene kommunale Entwicklungskonzepte und Planungen wurden berücksichtigt: KITA, Jugendeinrichtungen, Schulen Rahmenkonzept, Trauerhallen (2011), Spielplätze (2010), Dorfentwicklungsplanung Walda (1999), Rahmenkonzept Bauda (2010), Rahmenkonzept Wildenhain (2010), Radwegkonzept (2011), Investitionsliste der Stadt, Projektliste Elbe-Röder-Dreieck (ILEK), Flächennutzungsplan (2005), Breitbandversorgung (2011)
- Im Januar / Februar 2012 wurden durch das Planungsbüro Gespräche mit den Ortsvorstehern zu den Problemlagen und erforderlichen Maßnahmen in den einzelnen Ortsteilen geführt.
- Am 28. März 2012 wurde eine gemeinsame Beratung mit allen betroffenen Fachbereichen der Stadtverwaltung Großenhain zum Dorfentwicklungskonzept durchgeführt.
- Am 16. April 2012 wurde im Rahmen der öffentlichen Auftaktveranstaltung „Leitlinien zu aktuellen Themen der Stadtentwicklung in Großenhain“ über die Arbeiten am DEK informiert. Dabei wurden durch einzelne Bürger Hinweise und Anregungen vorgebracht, die aufgenommen in der Bearbeitung berücksichtigt wurden.
- Im Juni / Juli fanden Diskussionsforen vor Ort statt. Gleichzeitig wurde der Entwurf des DEK öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist konnten Hinweise und Anregungen durch die Öffentlichkeit vorgebracht werden. Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses wurden ins DEK eingearbeitet.

### 3.1 Allgemeine Probleme / Bedürfnisse

Im Folgenden werden kurz die Probleme und Bedürfnisse dargestellt, die beispielhaft für die meisten Ortsteile im Plangebiet sind:

| Problem  | Lösungsansatz   |
|--|---|
| <p><u>Fehlende Ortsmitte</u><br/>                     Vielen Ortsteilen mangelt es an einer wahrnehmbaren bzw. gestalteten Ortsmitte.</p>   | <p>➤ Ausbildung und Gestaltung einer qualitativen Ortsmitte unter Einbindung / Bündelung von Funktionen (z.B. Bushalt, Sitzgelegenheiten, Grünfläche, Aufstellfläche für fliegende Händler, Bekanntmachungstafel, Briefkasten, etc.)</p>    |
| <p><u>Fehlender Dorfgemeinschaftsraum</u><br/>                     Viele Ortsteile verfügen über keinen öffentlich nutzbaren Raum für die Dorfgemeinschaft (für Ortschaftsratsitzungen, Sportvereine, Feierlichkeiten, etc.) bzw. ist der vorhandene langfristig nicht finanzierbar.</p> | <p>➤ Finanzierbare Lösungen für Dorfgemeinschaftsräume in den einzelnen Ortsteilen finden auch durch die Mitnutzung anderer Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Feuerwehr, Jugendklub) oder durch die Nutzung von Synergien mit anderen Gebäudenutzern (z.B.: Kirchscheune Wildenhain, Dorfgemeinschaftshaus Bauda)</p>  |
| <p><u>Unzureichende Versorgung mit Lebensmitteln</u><br/>                     In den meisten Ortsteilen fehlen Verkaufsstellen für Waren des täglichen Bedarfs.</p>                                   | <p>➤ Der Bedarf wird durch fliegende Händler gedeckt, die an verschiedenen Tagen ihre Waren anbieten. Dafür sind in den Ortsteilen geeignete Standplätze vorzusehen.</p>    |
| <p><u>Unzureichende medizinische Versorgung</u><br/>                     Im Plangebiet existiert keine Apotheke.</p>   | <p>➤ Medikamentenausgabe in Zabeltitz.<br/>                     ➤ mobile medizinische Versorgung</p>  |
| <p><u>Kein leistungsfähiges Internet</u><br/>                     Einigen Ortsteilen mangelt es an leistungsfähigem Internet. Dieses stellt insbesondere im ländlichen Raum eine essentielle Versorgungsinfrastruktur dar.</p>   | <p>➤ Herstellen von leistungsfähigen Internetzugängen in allen Ortsteilen.<br/>                     Mittelfristige Lösung: Funk LTE.</p>  |

| Problem  | Lösungsansatz   |
|--|---|
| <p><u>Ungenügende Frequenz ÖPNV nach Großenhain</u></p> <p>Die ÖPNV-Anbindung der Ortsteile nach Großenhain ist teilweise nicht häufig genug bzw. fehlt zu bestimmten Zeiten. Diese ist jedoch wichtig, insbesondere für Schüler, Jugendliche und ältere Menschen.</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sicherung und Flexibilisierung der öffentlichen Verkehrsanbindung, um Lebensqualität und Zugehörigkeitsgefühl zur Stadt zu heben (z.B. Bus auf Bestellung – Anruflinienbus, Ringlinie/Rundverkehr, Einsatz von Kleinbussen, Anruf-Sammeltaxis wie in Meißen und Riesa)</li> <li>➤ Radewegeverbindungen stärken</li> </ul>      |
| <p><u>Aufgegebene LPG-Anlagen im Außenbereich</u></p> <p>Vielorts beeinträchtigen im Außenbereich der Ortslagen großflächige ungenutzte ehemalige LPG-Anlagen das Orts- und Landschaftsbild.</p>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Rückbau wünschenswert: An Eigentümer herantreten. Ggf. Unterstützung bei Fördermittelbeschaffung für Abriss. Evtl. in Entsiegelungsbörse einstellen oder konkreten Versiegelungsmaßnahmen zuordnen / anbieten (z.B. Ortsumfahrung B98).</li> </ul>   |
| <p><u>Starke Windlasten</u></p> <p>Seit der Zerstörung zahlreicher Flurgehölze durch den Tornado wird das Plangebiet durch starke Winde beeinträchtigt.</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Neu- bzw. Wiederanlage von Flurgehölzen und Windschutzpflanzungen. Evtl. Finanzierung als Ausgleichsmaßnahme für andere naturschutzfachliche Eingriffe im Plangebiet. Dazu Anbieten als Ausgleichsmaßnahme für konkrete Bauvorhaben oder in einer „Börse für Ausgleichsmaßnahmen“ adäquat einer Entsiegelungsbörse.</li> </ul> |
| <p><u>Regenentwässerungsprobleme</u></p> <p>Problem wild abfließenden Oberflächenwassers insbesondere in den Ortsteilen Nasseböhla, Übigau, Strauch, Skäßchen und Krauschütz</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ kurzfristig Studie zur Klärung der Regenwasserentsorgung</li> <li>➤ langfristig Umsetzung von Maßnahmen zur Behebung des Problems wild abfließenden Oberflächenwassers</li> </ul>  |
| <p><u>Gebäudeleerstand, Sanierungsbedarf</u></p> <p>Vielorts beeinträchtigen leer stehende bzw. sanierungsbedürftige Gehöfte das Ortsbild. Außerdem konnten bisher noch nicht alle Tornadoschäden an Privatgebäuden repariert werden, da oftmals der Versicherungsschutz nicht greift.</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Information der Bürger über Fördermöglichkeiten insbesondere zu Erhalt und Sanierung Gebäudebestand. Dazu Erstellung eines Förderkatalogs für den ländlichen Raum (adäquat „Förderkatalog im Rahmen des Leerstandsmanagements für das Fördergebiet Äußeren Stadtring der Stadt Großenhain“)</li> </ul>                         |

### 3.2 Wildenhain

#### Erfassen und Bewerten des Bestands



WILDENHAIN

BESTAND

Wildenhain (478 Einwohner), ehemaliger Sitz der gleichnamigen Gemeindeverwaltung, wird geprägt durch vorwiegend Dreiseitgehöfte sowie am südlichen Ortsrand durch Einfamilienhausbebauung. Die Straßen in der Ortschaft sind weitestgehend saniert.

Das Areal des ehemaligen Gemeindehauses in der Ortsmitte beherbergt auch die Ausstellung „Schulmuseum, eine Arztstation (1x monatlich durch Zabeltitzer Allgemeinarzt besetzt), einen Jugendklub sowie einen Kinderspielplatz.

Am nordöstlichen Ortsrand wurde die Kita „Kleine Strolche“ neu errichtet. Unmittelbar daran angrenzend wurden ein neuer Kinderspielplatz, Tischtennisplatten sowie ein Bolzplatz angelegt.

Im Ort existieren mehrere Autohäuser verschiedener Marken sowie zahlreiche KFZ-Werkstätten.

Für die Grundversorgung stehen Hoppner's Hofeladen (Fleisch- und Wurstwaren) sowie die Verkaufsstelle der Bäckerei Wagner (mit Zeitungs- und Eisverkauf) zur Verfügung. Zusätzlich bedienen fliegende Händler (Verkaufswagen) den Ort.

Die Buslinie 451 der VGM bindet Wildenhain an (Großenhain – Nünchritz / Riesa).

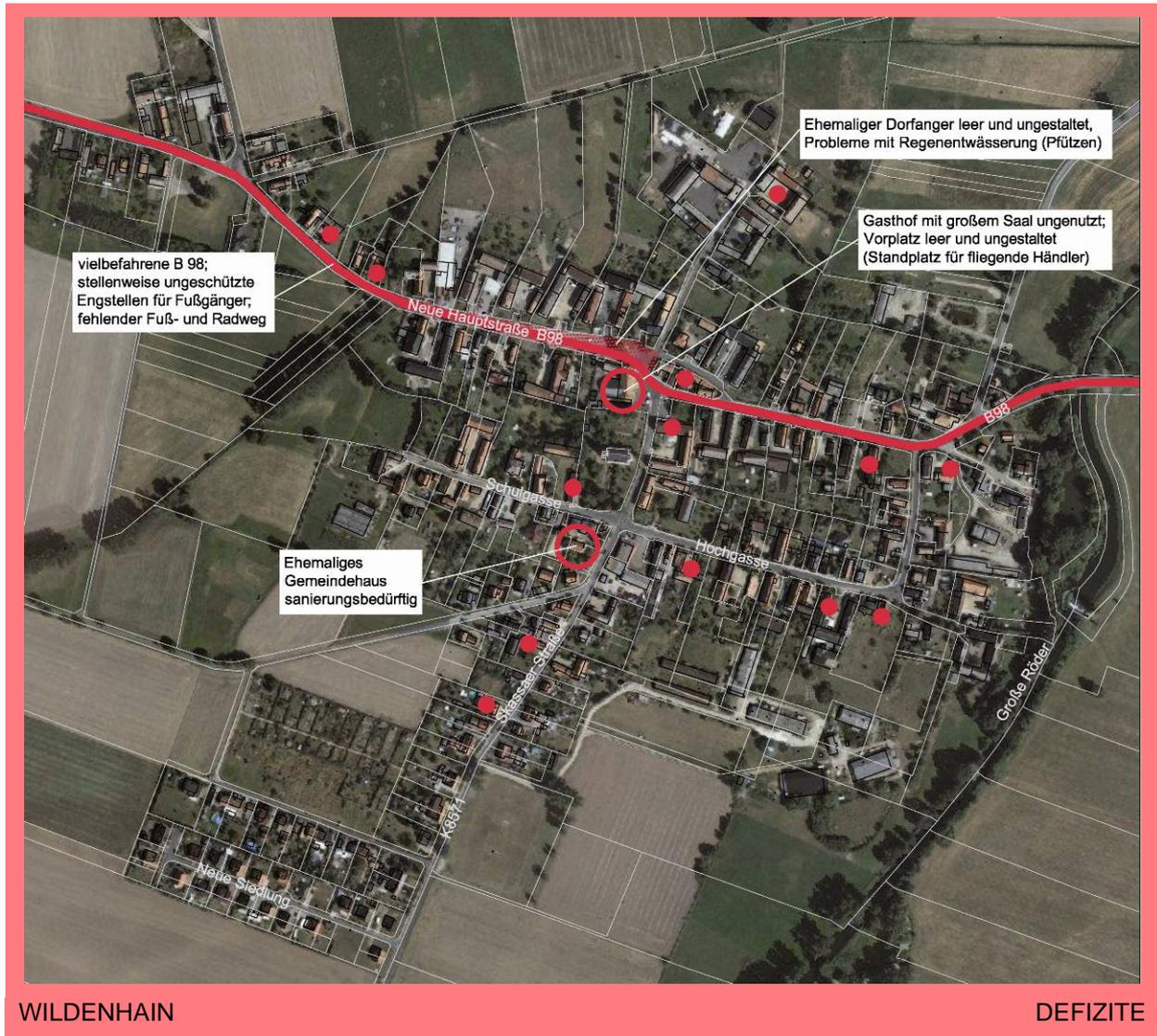
Wildenhain ist ans Entwässerungsnetz des Abwasserzweckverbandes „Gemeinschaftskläranlage Großenhain“ angebunden.

- (H) Bushalt
- (J) Jugendclub
- (Ki) Kita
- (S) Spielplatz
- (E) Lebensmittelladen
- (Ga) Gastronomie
- (Ki) Kirche
- (Fr) Friedhof
- (Tr) Trauerhalle
- (P) Parkplatz

- Baulücke
- Bebauungsplan (rechtskräftig)
- Bebauungsplan (in Aufstellung)



Neuer Spielplatz mit Bolzplatz



WILDENHAIN

DEFIZITE

● Leerstand

Leer stehende bzw. sanierungsbedürftige Gebäude beeinträchtigen zum Teil das Ortsbild.

Wildenhain verfügt über keine qualitativ ausgebildete Ortsmitte.

Der Gasthof im Ortszentrum (Zentralgasthof Wildenhain) steht leer. Der Vorplatz ist ungestaltet.

Der ehemalige Dorfanger an der Neuen Hauptstraße ist ebenfalls ungestaltet. Zudem bestehen hier Regenentwässerungsprobleme.

Die Ortslage wird stark beeinträchtigt durch den Durchfahrtsverkehr, insbesondere den Schwerlastverkehr der vielbefahrenen B98. Stellenweise bestehen ungeschützte Engstellen für Fußgänger. Fuß- und Radwege fehlen.

Das ehemalige Gemeindehaus ist sanierungsbedürftig. Das Bürgerbüro wurde aufgrund der geringen Nachfrage geschlossen.



Ungestalteter Dorfanger



Leer stehender Gasthof mit ungestaltetem Vorplatz

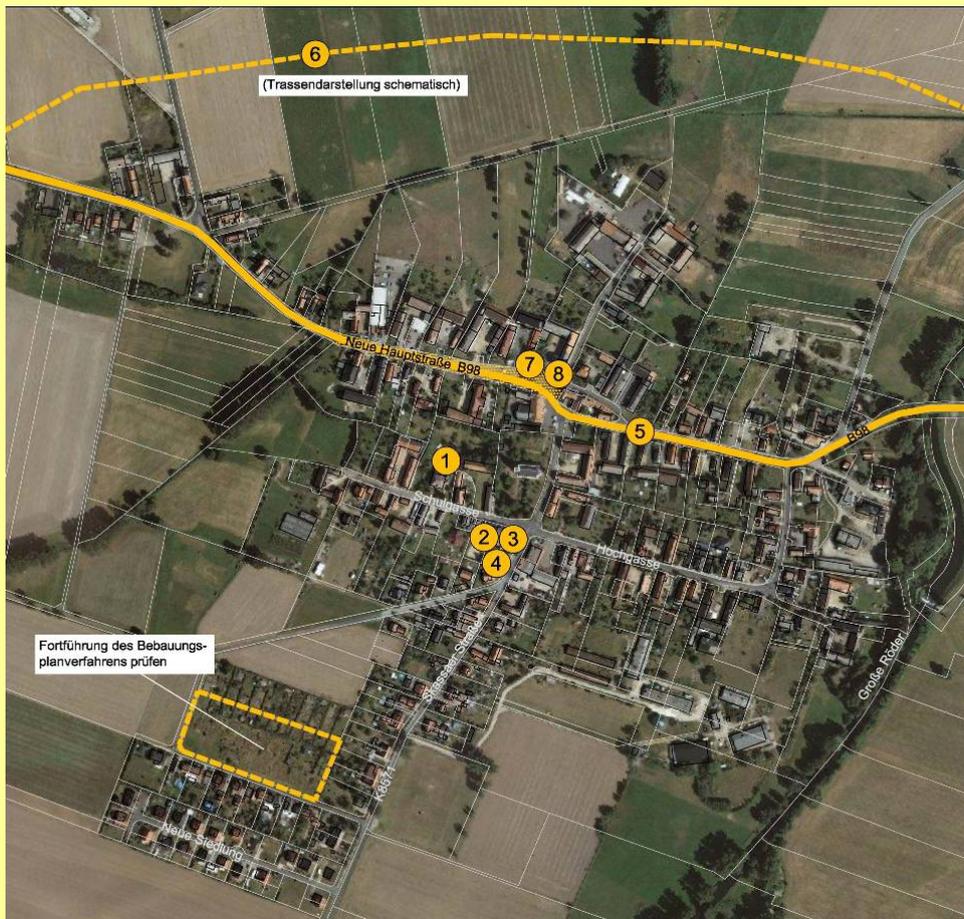


Sanierungsbedürftiges ehemaliges Gemeindehaus

## Entwicklungsziele Wildenhain

### Leitbild der zukünftigen Ortsentwicklung

- Erhalt der Wohnfunktion
- Bereitstellen von Wohnbauland vorrangig durch Nutzung von Baulücken
- Sanierung und Umnutzung leer stehender Gehöftstrukturen
- Erhalt ortsansässiger Gewerbebetriebe
- Weiterführung & Pflege eines Dorfgemeinschaftsraumes als Gemeinbedarfseinrichtung
- Weiterführung & Pflege der Kindertagesstätte
- Weiterführung & Pflege eines öffentlichen Spiel- und Bolzplatzes



| Nr. | Schwerpunktmaßnahmen  | Zeithorizont           |                           |             | Verantwortlichkeit |
|-----|---|------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|
|     |   | kurzfristig (bis 2015) | mittelfristig (2016–2020) | langfristig |                    |
| 1   | „Kirchenscheune Wildenhain“: Gemeindezentrum der ev.-luth. Kirchgemeinde, Dorfgemeinschaftshaus mit Saal, Arztstation | X                      |                           |             | Kirche, Stadt      |
| 2   | Ehemaliges Gemeindehaus: Verkauf geplant  | X                      |                           |             | Stadt              |
| 3   | Verlagerung Ausstellung Schulmuseum   | X                      |                           |             | Stadt              |
| 4   | Verlagerung Jugendklub  | X                      |                           |             | Stadt              |
| 5   | Ortsdurchfahrt B98: Prüfung Beseitigung Gefahrenstellen   | X                      |                           |             | LASuV              |
| 6   | Ortsumgehungsstraße B98 geplant   |                        |                           | X           | LASuV              |
| 7   | „Anger“: Erneuerung Regenwasserkanäle   |                        |                           | X           | Stadt              |
| 8   | „Anger“: Platzgestaltung  |                        |                           | X           | Stadt              |

### 3.3 Bauda

#### Erfassen und Bewerten des Bestands



Bauda (421 Einwohner) dient vorwiegend dem Wohnen und landwirtschaftlichen Nutzungen. Der Ort wird durch großflächige landwirtschaftliche Anlagen am westlichen und nördlichen Ortsrand geprägt.

Bauda verfügt über einen neu sanierten Sportplatz am südlichen Ortsrand. Daran unmittelbar angrenzend wurde ein Dorfgemeinschaftshaus neu errichtet, in dem sich neben Räumlichkeiten für die Sportler ein Dorfgemeinschaftsraum (für Feiern, Ortschaftsratsitzungen, Sportgruppen, etc.), eine Arztstation (1x monatlich durch Zabeltitzer Allgemeinarzt besetzt) sowie Räumlichkeiten des Jugendklubs Bauda befinden.

Außerdem verfügt der Ort über einen Kinderspielplatz, einen Feuerwehrstandort und einen Bauhof.

In Bauda werden insgesamt 4 Haltestellen durch die Buslinien 451 (Großenhain – Nünchritz / Riesa) und 461 (Großenhain – Zabeltitz - Gröditz) der VGM bedient.

Bauda ist ans Entwässerungsnetz des Abwasserzweckverbandes „Gemeinschaftskläranlage Großenhain“ angebunden.

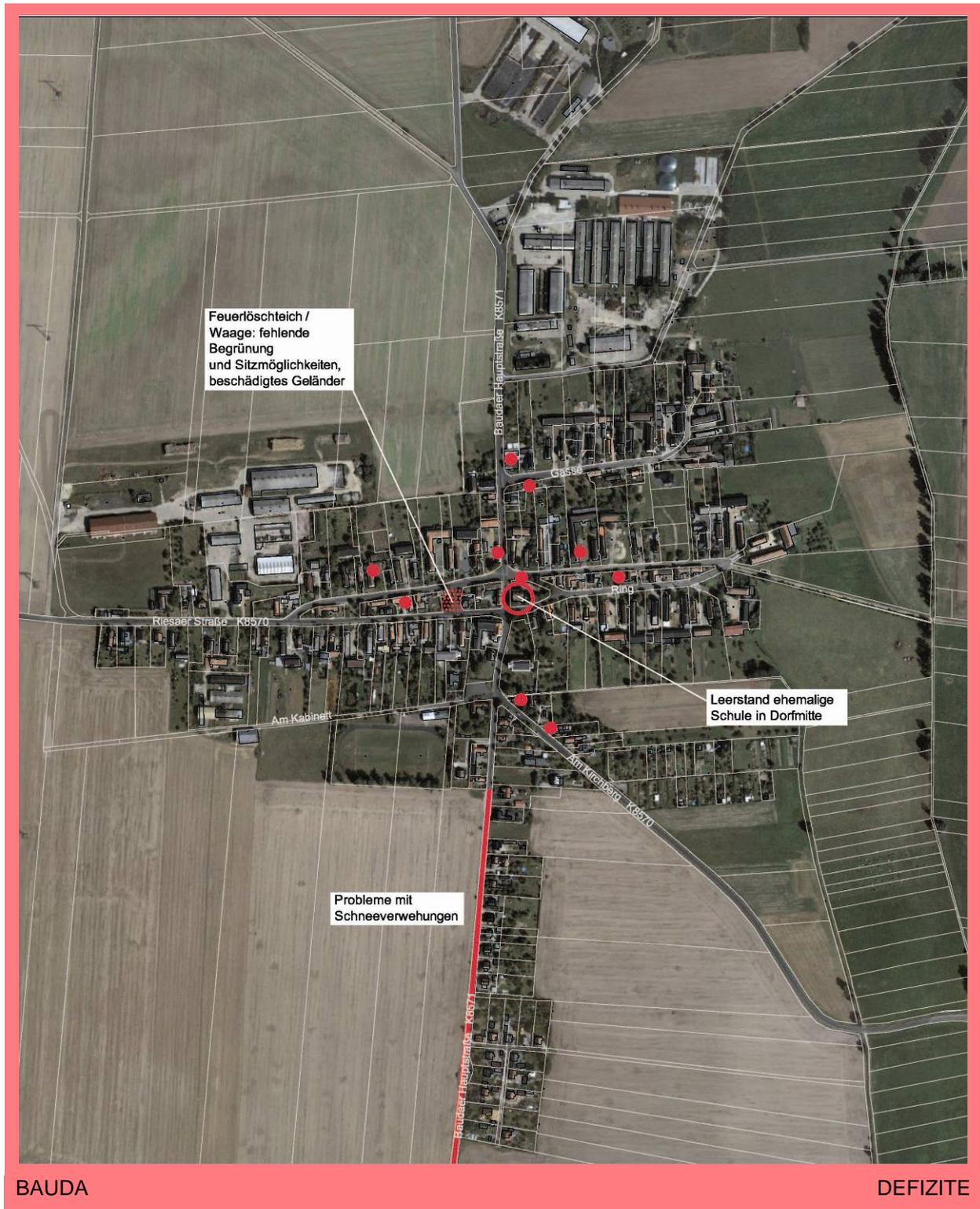
- Ⓜ H Bushalt
- Ⓜ D Dorfgemeinschaftshaus
- Ⓜ F Feuerwehrstandort
- Ⓜ L Feuerlöschteich
- Ⓜ S Spielplatz
- Ⓜ Sp Sportplatz
- Ⓜ Ga Gastronomie
- Ⓜ Ki Kirche
- Ⓜ Fr Friedhof
- Ⓜ Tr Trauerhalle
- Ⓜ P Parkplatz
- Baulücke
- Bebauungsplan (rechtskräftig)



Öffentliche Grünfläche



Neues Dorfgemeinschaftshaus



● Leerstand

Leer stehende bzw. sanierungsbedürftige Gebäude beeinträchtigen zum Teil das Ortsbild von Bauda. Viele Tornadoschäden wurden noch nicht repariert.

Bauda verfügt über keinen Dorfplatz bzw. keine innerörtliche Freifläche mit Aufenthaltsqualität. In der Ortsmitte steht die ehemalige Schule leer.

Großflächige landwirtschaftliche Anlagen am westlichen und nördlichen Ortsrand beeinträchtigen die Ortsansicht aus dem umgebenden Landschaftsraum. Um den Ort fehlen seit dem Tornado Windschutzgehölze.

Die Grundversorgung des Ortes mit Lebensmitteln wird lediglich über fliegende Händler gedeckt (Verkaufswagen).

Im Vergleich zu den anderen Ortsteilen des Plangebietes weist Bauda in den letzten 10 Jahren besonders hohe Bevölkerungsverluste auf.



Leerstand  
ehemalige Schule in Ortsmitte



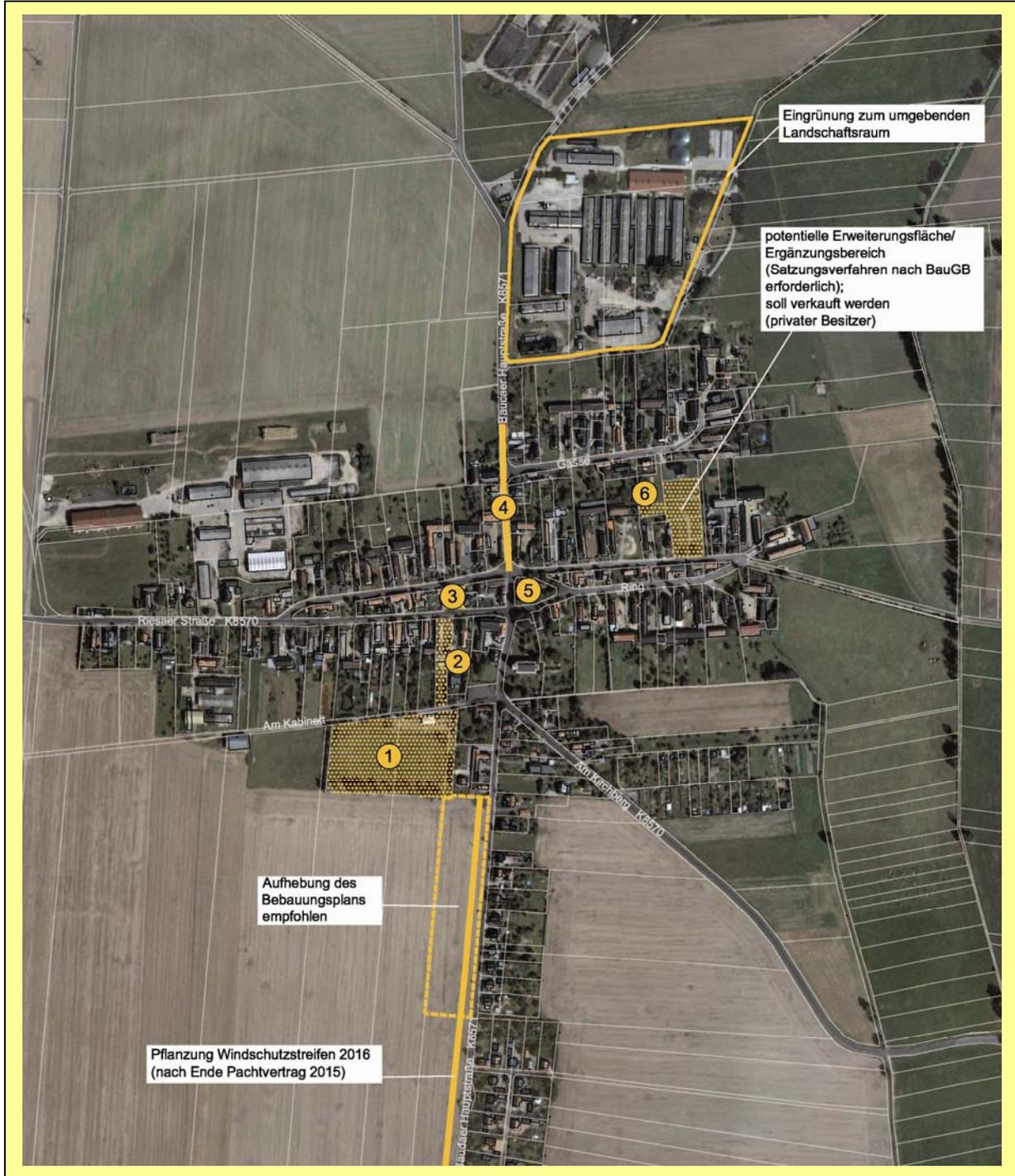
Feuerlöschteich / Waage

### Entwicklungsziele Bauda

#### Leitbild der zukünftigen Ortsentwicklung

- Erhalt der Wohnfunktion; keine Ausweisung von neuen Wohnbauflächen
- Sanierung und Umnutzung leer stehender Gebäude und Gehöftstrukturen
- Erhalt landwirtschaftlicher Nutzungen und Verbesserung der gestalterischen Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild
- Ausbildung und Gestaltung eines Dorfplatzes
- Weiterführung & Pflege des Dorfgemeinschaftshauses
- Weiterführung & Pflege des Sportplatzes
- Weiterführung & Pflege eines öffentlichen Spielplatzes

| Nr. | Schwerpunktmaßnahmen   | Zeithorizont           |                           |             | Verantwortlichkeit |
|-----|--|------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|
|     |  | kurzfristig (bis 2015) | mittelfristig (2016–2020) | langfristig |                    |
| 1   | Am Sportplatz Bau Geräteschuppen   | X                      |                           |             | Stadt              |
| 2   | Ehemaliger Bauhof: Abriss Scheune, Verkauf Grundstück + Mehrfamilienhaus geplant   | X                      |                           |             | Stadt              |
| 3   | Platzgestaltung Dorfteich / Waage (u.a. Sanierung Löschwasserteich, Sitzgelegenheiten, Aufstellfläche für Verkaufswagen) |                        | X                         |             | Stadt              |
| 4   | Ausbau Ortsdurchfahrt ab Kirche bis Ortsausfahrt Richtung Görzig K8571   |                        |                           | X           | Landkreis          |
| 5   | Ehemalige Schule: Verkauf geplant, Erhalt Wäscherolle (Verlagerung prüfen)   |                        | X                         |             | Stadt              |
| 6   | Baumpflanzungen am Spielplatz / oder Verlagerung Spielplatz + Neugestaltung prüfen                                       |                        |                           | X           | Stadt              |







## Entwicklungsziele Walda

### Leitbild der zukünftigen Ortsentwicklung

- Erhalt der Wohnfunktion
- Bereitstellen von Wohnbauland vorrangig durch Nutzung von Baulücken
- Langfristiger Erhalt und Nutzung von Wasserschloss und Schlossmühle (Denkmalschutz)
- Weiterführung & Pflege des öffentlich nutzbaren Landschaftsparks Walda
- Freihalten des ehemaligen Dorfgangers von Bebauung und Erhalt als innerörtliche Grünfläche
- Weiterführung & Pflege des Dorfplatzes
- Weiterführung & Pflege des Feuerwehrgebäudes als Gemeinbedarfseinrichtung



| Nr. | Schwerpunktmaßnahmen  | Zeithorizont           |                           |             | Verantwortlichkeit |
|-----|---|------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|
|     |   | kurzfristig (bis 2015) | mittelfristig (2016–2020) | langfristig |                    |
| 1   | Beräumung Tornadohinterlassenschaften (Baumstämme) hinter alter Schule und am „Pfuh“ (ehemaliger Dorfganger)                          | X                      |                           |             | Stadt              |
| 2   | Sanierung & Neugestaltung Parkanlage  | X                      |                           |             | Stadt              |
| 3   | Schaffung Parkzugang von Baudaer Straße inkl. Anlage Fahrradrastplatz   | X                      |                           |             | Stadt              |
| 4   | Rückbau Bushaltestelle am Dorfplatz >> Erweiterung Dorfplatz (Freiraumgestaltung)   | X                      |                           |             | Stadt              |
| 5   | Ausbau Durchgangsstraßen K 8570 + K8582   | X                      |                           |             | Landkreis          |
| 6   | „Pfuh“ (ehem. Dorfganger): Umgestaltung zur Regenwassereinleitung K8582   | X                      |                           |             | Landkreis          |
| 7   | Nachnutzung Areal neue Schule als Sport- und Freizeitanlage (Freianlagen + Erhalt Turnhalle)  |                        | X                         |             | Stadt              |
| 8   | Rückbau ehemalige landwirtschaftliche Anlagen am nordöstlichen Ortsrand (Eigentum klären)   |                        | X                         |             | Privat             |
| 9   | Alte Schule: nach Nutzungsaufgabe Kita Verkauf geplant (evtl. Umnutzung durch privaten Dritten für touristisch-gastronomische Zwecke) |                        |                           | X           | Stadt / Privat     |
| 10  | Nachnutzung innerörtliche Brache ehem. Gasthof  |                        |                           | X           | Privat / Stadt     |

### 3.5 Kleinthiemig

#### Erfassen und Bewerten des Bestands



KLEINTHIEMIG

BESTAND

Die Siedlungsstruktur von Kleinthiemig wird durch schöne historische Dreiseitgehöfte entlang der Alten Dorfstraße sowie durch Einfamilienhäuser entlang der Großenhainer Straße geprägt.

Am nordöstlichen Ortsrand befindet sich der ehemalige Dorfanger mit Feuerlöschteich.

Am westlichen Ortsrand wurde ein Spielplatz neu angelegt.

Kleinthiemig dient vorwiegend dem Wohnen sowie landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen. Diese sind insbesondere am östlichen Ortsrand angesiedelt.

Die Einwohnerzahlen von Kleinthiemig verhalten sich relativ stabil. Im Ort gibt es kaum Leerstand.

Kleinthiemig ist seit jeher eng mit Walda verbunden, so dass die Gemeinbedarfseinrichtungen in Walda mitgenutzt werden.

Die Buslinien 461 (Großenhain – Zabeltitz - Gröditz) und 467 (Großenhain) der VGM erschließen Kleinthiemig.

Kleinthiemig ist ans Entwässerungsnetz des Abwasserzweckverbandes „Gemeinschaftskläranlage Großenhain“ angebunden.

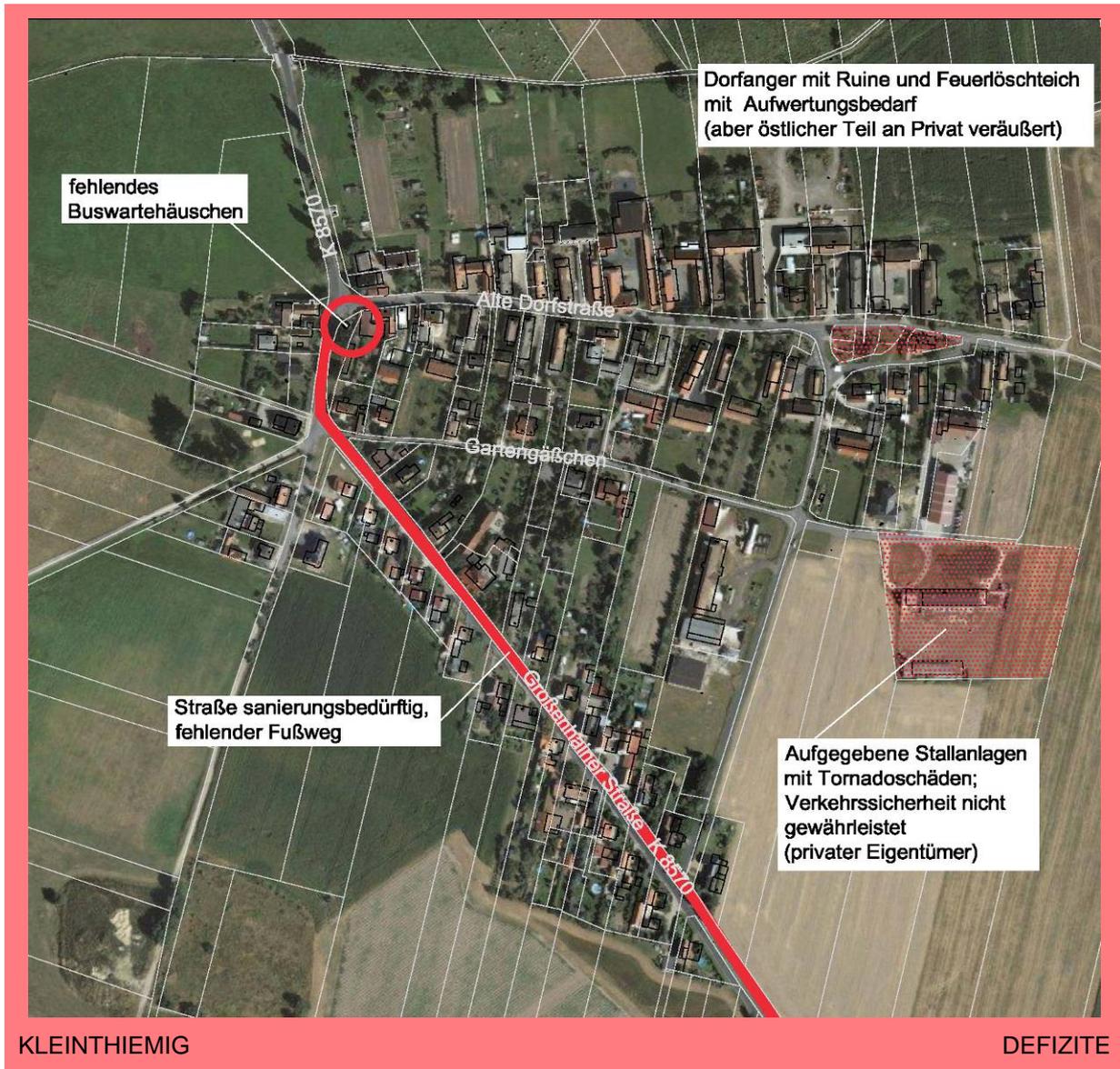
- H Bushalt
- L Feuerlöschteich
- S Spielplatz
- Baulücke
- Bebauungsplan / Städtebauliche Satzung (rechtskräftig)



Historische Dreiseitgehöfte



Neu gestalteter Spielplatz



Kleinthiemig verfügt über keine ausgebildete Ortsmitte. Der ehemalige Dorfanger am östlichen Ortsrand ist ungestaltet und mit einer Ruine bestanden (Aufwertungsbedarf).

Aufgegebene Stallanlagen mit Tornadoschäden am östlichen Ortsrand (privater Eigentümer) beeinträchtigen die Ortsansicht aus dem umgebenden Landschaftsraum. Auch ist die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet.

In Kleinthiemig sind Wohnbaulandanfragen derzeit schwierig zu befriedigen, was insbesondere für junge ortsansässige Paare problematisch ist, die gern in der Nähe ihrer Familie bleiben möchten.

Die Grundversorgung des Ortes mit Lebensmitteln wird lediglich über fliegende Händler gedeckt (Verkaufswagen).

Die K 8570 ist sanierungsbedürftig. Ein Fußweg fehlt.



*Dorfanger mit Ruine*



*Aufgegebene Stallanlagen*

## Entwicklungsziele Kleinthiemig

### Leitbild der zukünftigen Ortsentwicklung

- Erhalt der Wohnfunktion
- Bereitstellen von Wohnbauland vorrangig durch Nutzung von Baulücken
- Erhalt und Entwicklung landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzungen
- Gestalterische Aufwertung des Dorfangers und Ausbildung als Ortsmitte
- Sicherung der Mitbenutzbarkeit der Gemeinbedarfseinrichtungen in Walda
- Weiterführung & Pflege eines öffentlichen Spielplatzes



| Nr. | Schwerpunktmaßnahmen  | Zeithorizont           |                           |             | Verantwortlichkeit |
|-----|---|------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|
|     |   | kurzfristig (bis 2015) | mittelfristig (2016–2020) | langfristig |                    |
| 1   | Straßenausbaumaßnahmen K8570                                  |                        |                           | X           | Landkreis          |
| 2   | Ergänzung Buswartehäuschen                                    |                        | X                         |             | Stadt              |
| 3   | Rückbau Stallanlagen am östlichen Ortsrand (Privateigentümer) |                        | X                         |             | Privat             |
| 4   | Gestalterische Aufwertung Dorfanger                           |                        |                           | X           | Stadt              |

### 3.6 Colmnitz

#### Erfassen und Bewerten des Bestands



Die Siedlungsstruktur des Straßenangerdorfes Colmnitz (143 Einwohner) wird von Dreiseitgehöften geprägt.

In der Ortsmitte besteht die Dorfkirche mit Friedhof (und Trauerhalle). Daneben befinden sich das Dorfgemeinschaftshaus (von Jugendklub bewirtschaftet) und das Feuerwehrgerätehaus.

Colmnitz verfügt über einen neu angelegten Spiel- und Festplatz in der Ortsmitte. Eine weitere qualitative Freifläche besteht am östlichen Dorfteich.

Der Ort dient vorwiegend dem Wohnen und landwirtschaftlichen Nutzungen.

Am südöstlichen Ortsrand besteht eine ungenutzte historische Windmühle. Diese steht unter Denkmalschutz.

Der Ort wird durch die Buslinie 451 (Großenhain – Nünchritz / Riesa) der VGM erschlossen.

Die Abwasserentsorgung im Ort erfolgt dezentral über Kleinkläranlagen bzw. Sammelgruben.

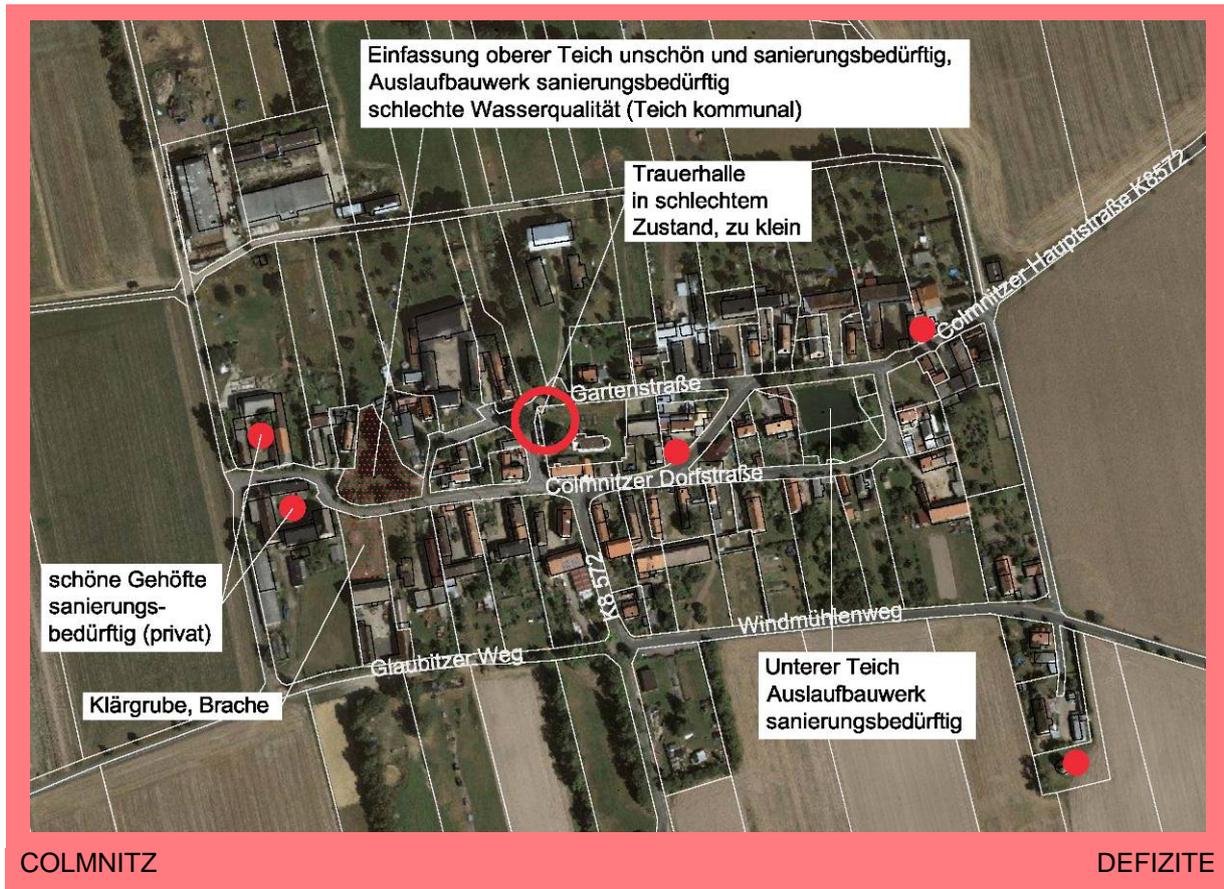
- (H) Bushalt
- (D) Dorfgemeinschaftshaus
- (F) Feuerwehrstandort
- (L) Feuerlöschteich
- (S) Spielplatz
- (Ki) Kirche
- (Fr) Friedhof
- (Tr) Trauerhalle
- Baulücke



Kirche & Feuerwehrgebäude



Östlicher Dorfteich



COLMNITZ

DEFIZITE

● Leerstand

Das Ortsbild von Colmnitz wird durch zahlreiche sanierungsbedürftige Gebäude beeinträchtigt. Häufig handelt sich dabei um Tornadoschäden. Auch bestehen teilweise städtebaulich ungeordnete Situationen.

Besondere städtebauliche Missstände bestehen in der westlichen Ortslage am sanierungsbedürftigen Dorfteich (unschöne Ufereinfassung mit Betonplatten, Auslaufbauwerk sanierungsbedürftig, schlechte Wasserqualität) sowie auf der gegenüberliegenden Brachfläche mit Klärgrube.

Die Straßen in der Ortslage sind sanierungsbedürftig.

Das Dorfgemeinschaftshaus ist für die Größe des Ortes überdimensioniert, so dass zu hohe Betriebs- und Unterhaltungskosten anfallen. Daher ist der Erhalt langfristig zu prüfen.

Die Grundversorgung des Ortes mit Lebensmitteln wird lediglich über fliegende Händler gedeckt (Verkaufswagen).



Sanierungsbedürftiger Dorfteich



Brachfläche mit Klärgrube

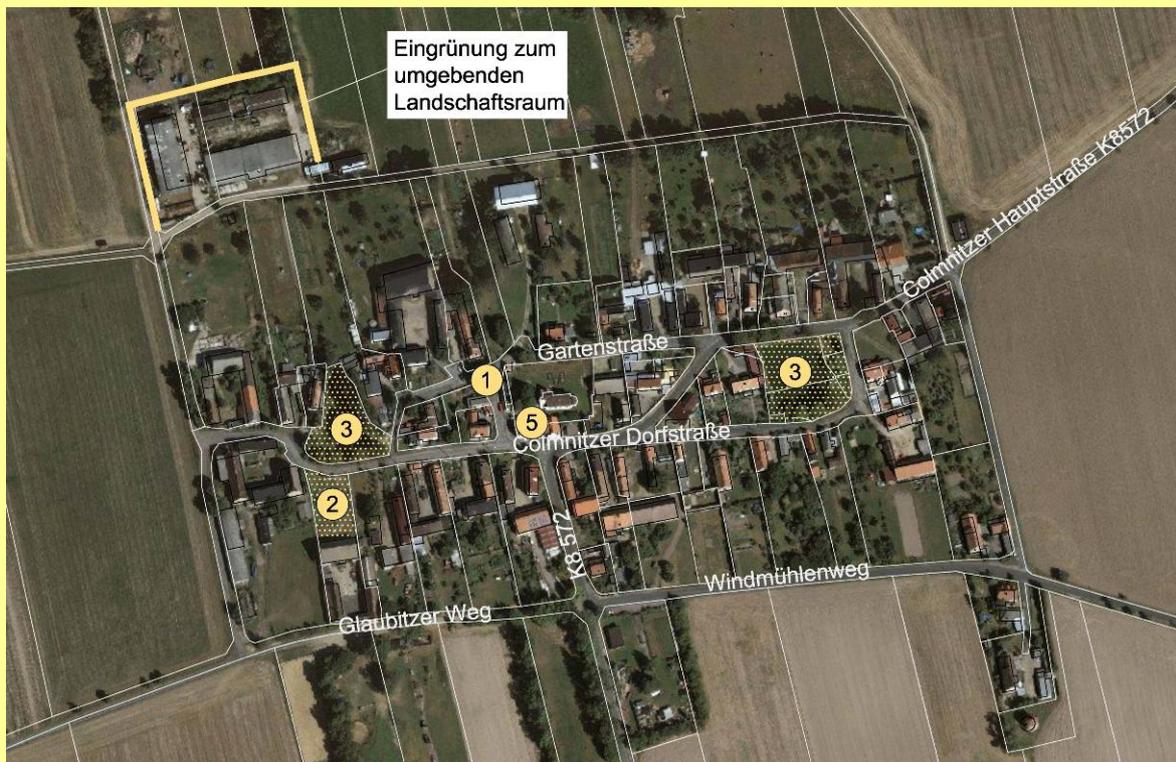


Sanierungsbedürftige Gehöfte

## Entwicklungsziele Colmnitz

### Leitbild der zukünftigen Ortsentwicklung

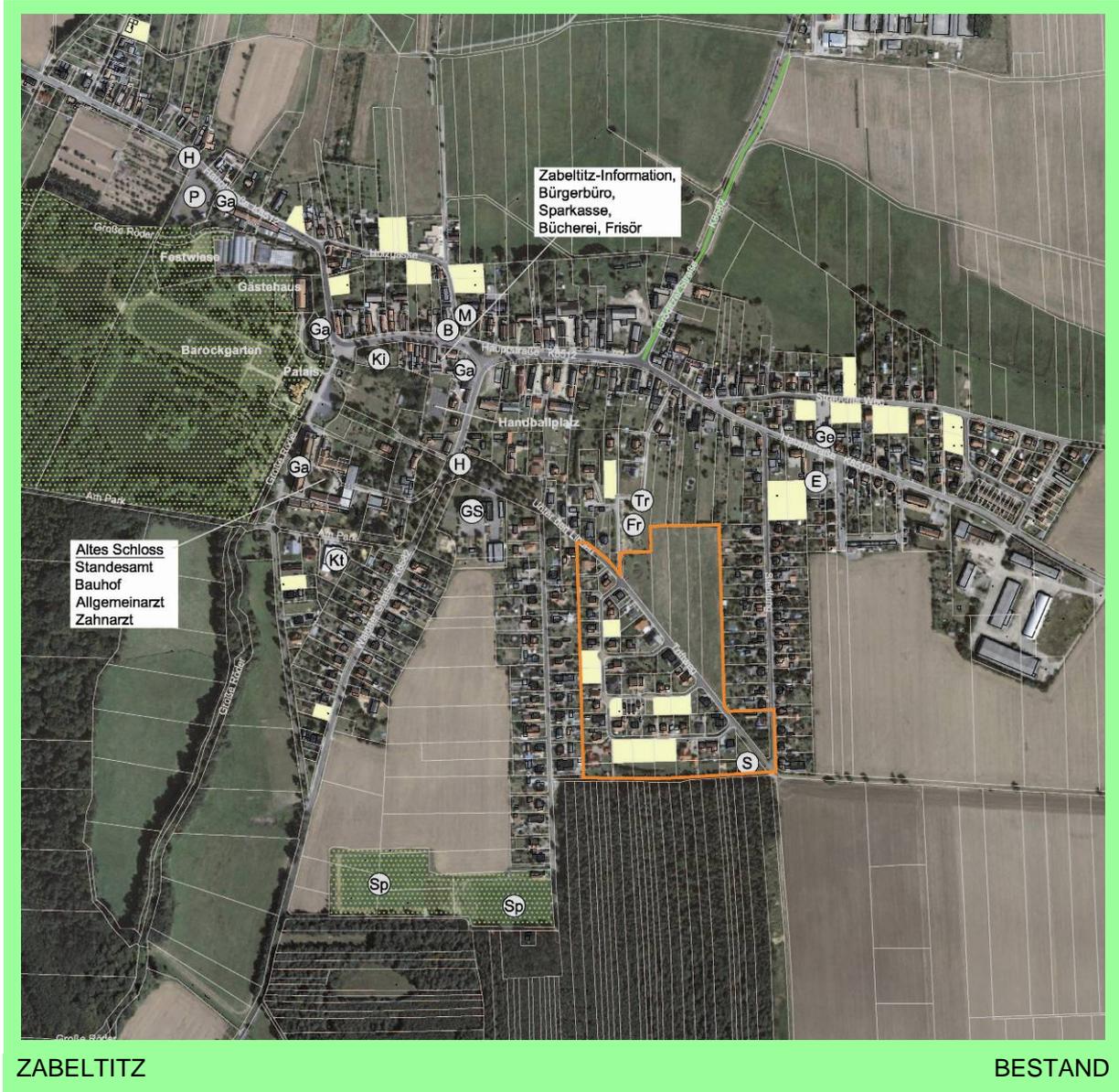
- Erhalt der Wohnfunktion
- Erhalt landwirtschaftlicher Haupt- und Nebenerwerbsstellen
- Erhalt ortsansässiger Gewerbebetriebe
- Sanierung und Umnutzung leer stehender Gehöftstrukturen, Reparatur der Tornadoschäden
- Ausbildung und Gestaltung einer Ortsmitte
- Weiterführung & Pflege eines Dorfgemeinschaftsraumes als Gemeinbedarfseinrichtung
- Weiterführung & Pflege des öffentlichen Spiel- und Festplatzes
- Entwicklung der beiden Dorfteichareale zu qualitativen innerörtlichen Freiflächen



| Nr. | Schwerpunktmaßnahmen   | Zeithorizont              |                              |             | Verantwortlichkeit |
|-----|--|---------------------------|------------------------------|-------------|--------------------|
|     |  | kurzfristig<br>(bis 2015) | mittelfristig<br>(2016–2020) | langfristig |                    |
| 1   | Ausbildung und Gestaltung Ortsmitte  | X                         |                              |             | Stadt              |
| 2   | Ortsentwässerung,<br>Neubau Kläranlage für gesamten Ort  | X                         |                              |             | Stadt / AZV        |
| 3   | Aufwertung der Dorfteiche im bebauten Siedlungsbereich (im Zuge AW-/RW-Erschließung): Sanierung Oberflächengewässer (inkl. Auslaufbauwerke) und nach Möglichkeit naturnahe Gestaltung, Ergänzung Sitzgelegenheiten |                           | X                            |             | Stadt              |
| 4   | Baumpflanzungen entlang der Straßen und an geeigneten Plätzen  |                           | X                            |             | Stadt              |
| 5   | Verlagerung Dorfgemeinschaftshaus prüfen   |                           | X                            |             | Stadt              |

### 3.7 Zabeltitz

#### Erfassen und Bewerten des Bestands



Zabeltitz ist berühmt für seine historische Schlossanlage mit Palais und Barockgarten. Im Westen grenzt das Naturschutzgebiet „Röderauwald Zabeltitz“ an, das zu Wanderungen („Großes Gabelwehr“, Naturlehrpfad, etc.) einlädt.

Der Ort selbst ist ein attraktiver Wohnstandort (1.038 Einwohner) mit zahlreichen Eigenheimstandorten. Die Bevölkerungszahlen entwickeln sich vergleichsweise stabil.

Als ehemaliger Sitz der Gemeindeverwaltung verfügt Zabeltitz über zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen:

Im Alten Schloss befinden sich das Standesamt, der Bauhof sowie Arztpraxen (2 Allgemeinärzte, Zahnarzt, Kieferchirurg).

Im ehemaligen Gemeindeamt an der Hauptstraße werden das Bürgerbüro, die Zabeltitz-Information und eine Bücherei betrieben. Auf dem gleichen Areal besteht eine Sparkassenfiliale (eingeschränkte Öffnungszeiten) mit Geldautomat. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Bauernmuseum in einem historischen Dreiseithof.

In Zabeltitz bestehen eine neu sanierte Grundschule mit Sporthalle, die Kita „Storchennest“ sowie ein Jugendklub. Am südöstlichen Ortsrand existiert ein Kinderspielplatz sowie südlich der Ortslage Sportplätze. Innerorts gibt es einen Handballplatz.

Die Feuerwehr Zabeltitz-Treueböhlä befindet sich nördlich der Ortslage.

Für die Grundversorgung stehen der EDEKA-Einkaufsmarkt, ein Getränkemarkt und die Bäckerei zur Verfügung.

Aufgrund seiner Bedeutung für den Tourismus verfügt Zabeltitz über zahlreiche gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsstätten (Gasthof Zabeltitz, Gästehaus Zabeltitz, Parkschänke Zabeltitz, Cafe zur Mühle, etc.).

Die Buslinien 461 (Großenhain – Gröditz) und 467 (Großenhain) der VGM binden Zabeltitz an. Zusätzlich besteht östlich der Ortslage der Bahnhof Zabeltitz mit Anbindung an die Regionalbahn Dresden - Elsterwerda.

Die Abwässer von Zabeltitz werden zentral in die Kläranlage Gröditz entsorgt.

|   |                               |
|---|-------------------------------|
|  | Bushalt                       |
|  | Feuerwehrstandort             |
|  | Spielplatz                    |
|  | Sportplatz                    |
|  | Lebensmittelladen             |
|  | Bäcker                        |
|  | Getränkemarkt                 |
|  | Gastronomie                   |
|  | Kirche                        |
|  | Friedhof                      |
|  | Trauerhalle                   |
|  | Parkplatz                     |
|  | Bauernmuseum                  |
|  | Kita                          |
|  | Grundschule mit Hort          |
|  | Baulücke                      |
|  | Bebauungsplan (rechtskräftig) |
|  | Radweg                        |



Städtebauliche Missstände bestehen im Ortszentrum durch die Brachfläche gegenüber dem Gasthof Zabeltitz (kommunales Eigentum) und die angrenzende Gebäuderuine der historischen Dorfschmiede.



Brachfläche im Ortszentrum  
+ Ruine Dorfschmiede

Am östlichen Eingang der Schlossanlage beeinträchtigt die Ruine der ehemaligen Mühle das Ortsbild. Das Areal des ehemaligen Gemüsegartens ist ungestaltet und im rückwärtigen Bereich mit Garagen bestanden.



Mühlenuine am östlichen  
Eingang  
zur Schlossanlage

Die Teichanlagen im Barockgarten bedürfen der Entschlammung sowie der Erneuerung der Uferbefestigungen.

Der umfangreiche kommunale Gebäudebestand in Zabeltitz ist aufgrund hoher Betriebs- und Unterhaltungskosten langfristig nicht haltbar. Teilweise besteht Sanierungsbedarf.

Durch die vielen Hochzeitsfeierlichkeiten im Ort kommt es am Wochenende oft zu Lärmbelästigungen insbesondere der innerhalb der historischen Schlossanlage bestehenden Wohnnutzungen.



Ehemaliger Gemüsegarten am  
Schloss

Im Zusammenhang mit der für den Ort angestrebten Tourismusentwicklung fehlen ausreichende Parkmöglichkeiten.

Der Regionalbahnhaltelpunkt Zabeltitz befindet sich weit außerhalb der Ortslage, so dass er fußläufig nur aufwändig zu erreichen ist.

Am östlichen Ortsrand beeinträchtigen gewerblich genutzte Areale die Ortsansicht.

Trotz der guten medizinischen Versorgung fehlt in Zabeltitz eine Apotheke oder zumindest eine Medikamentenausgabe. Eine entsprechende Zulassung wurde für den Standort Zabeltitz bisher nicht bewilligt.

## Entwicklungsziele Zabeltitz

### Leitbild der zukünftigen Ortsentwicklung

- Erhalt und Ausbau der Wohnfunktion
- Erhalt gewerblicher Nutzungen und Verbesserung der gestalterischen Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild
- Entwicklung der Tourismusfunktion
- Erhalt und Sanierung der Schlossanlage mit Park und historischem Gebäudeensemble (Sachgesamtheit Denkmalschutz)
- Umgang mit kommunalem Gebäudebestand prüfen („Nutzungskonzept Zabeltitz“)
- Weiterführung & Pflege der Zabeltitzinformation (mit Bürgerbüro)
- Weiterführung & Pflege der Grundschule und der Kindertagesstätte
- Weiterführung & Pflege von Sporthalle und Sportplatz
- Weiterführung & Pflege des öffentlichen Spielplatzes
- Sicherung und Ausbau der medizinischen Versorgung (Schaffen einer Medikamentenausgabe)
- Sicherung der Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs



| Nr. | Schwerpunktmaßnahmen   | Zeithorizont           |                           |             | Verantwortlichkeit |
|-----|--|------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|
|     |  | kurzfristig (bis 2015) | mittelfristig (2016–2020) | langfristig |                    |
| 1   | Umsetzung des Gebäudenutzungskonzeptes kommunaler Gebäude (u.a. Palais, Altes Schloss, Brache ggü. Gasthof in Ortsmitte) | X                      | X                         | X           | Stadt              |
| 2   | Sanierungsmaßnahmen Barockgarten inkl. gestalterische Aufwertung Freifläche hinter Palais entsprechend Konzept           | X                      | X                         | X           | Stadt              |
| 3   | Maßnahme Ortsdurchfahrt K8512  | X                      |                           |             | Landkreis          |
| 4   | Erneuerung Wandertafel an Bushalt u. Mühle, Infotafel am Gabelwehr   | X                      |                           |             | Stadt              |
| 5   | Kita (Erhaltungsmaßnahmen)   | X                      |                           |             | Stadt              |

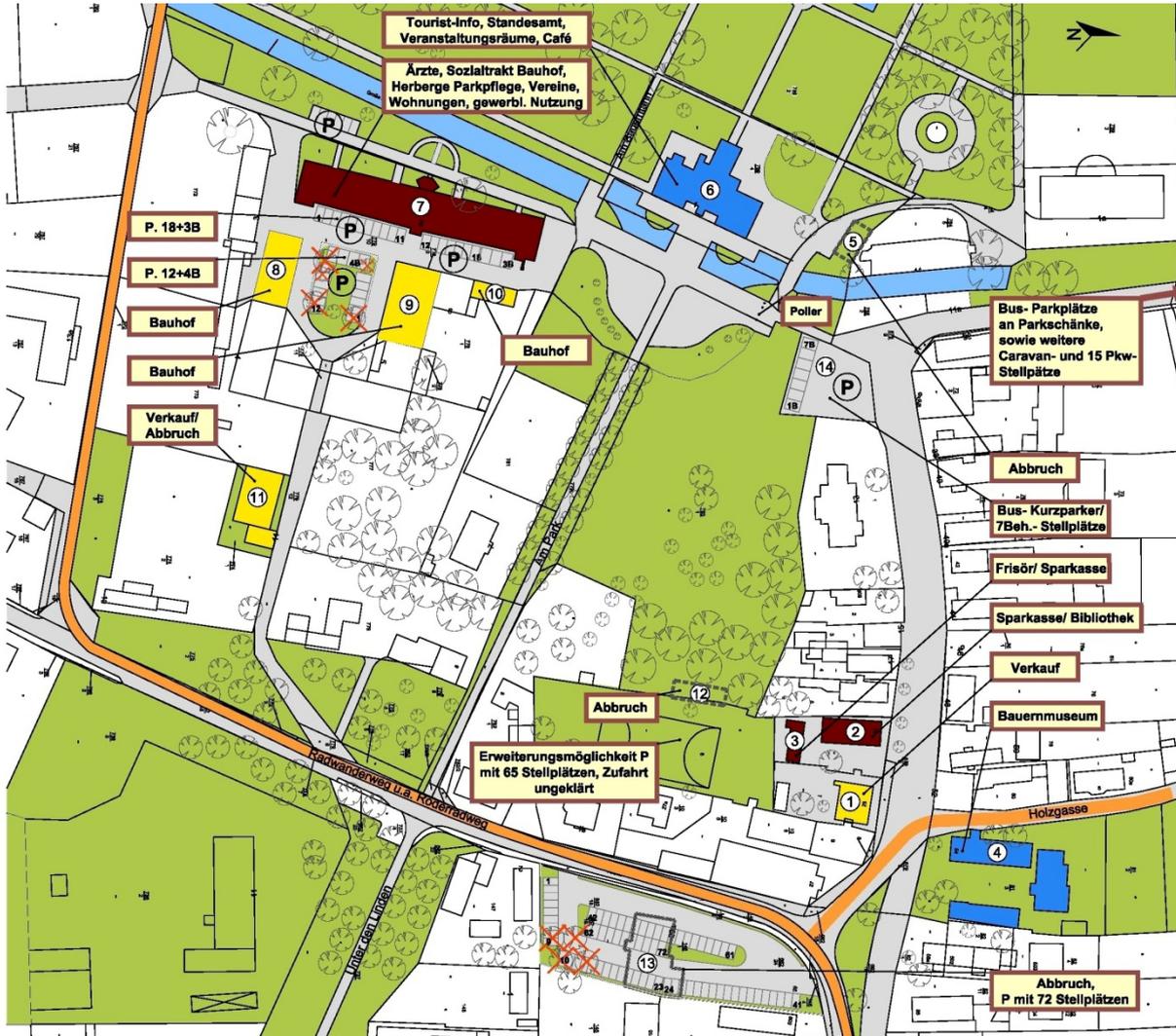


Abb.: Gebäudenutzungskonzept Stadt Großhain OT Zabeltitz (2012): Neuordnungskonzept

### 3.8 Treueböhlen

#### Erfassen und Bewerten des Bestands



TREUEBÖHLA

BESTAND

Das Gassendorf Treueböhlen (234 Einwohner) wird überwiegend durch Dreiseitgehöfte geprägt. Fassaden- und Dacherneuerungen sowie der grundhafte Ausbau der Gröditzter Straße tragen zu einem freundlichen Ortsbild bei.

In der Ortsmitte wurde die kleine Grünfläche mit Postmeilensäule neu gestaltet. Hier befindet sich auch eine Haltestelle der Buslinie 461 (Großenhain – Zabeltitz - Gröditz) der VGM.

Treueböhlen dient vorwiegend dem Wohnen sowie landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen. Diese sind insbesondere am südlichen Ortsrand angesiedelt, der bereits zur Zabeltitzer Flur gehört. Hier befindet sich auch das Gebäude der Feuerwehr Zabeltitz-Treueböhlen.

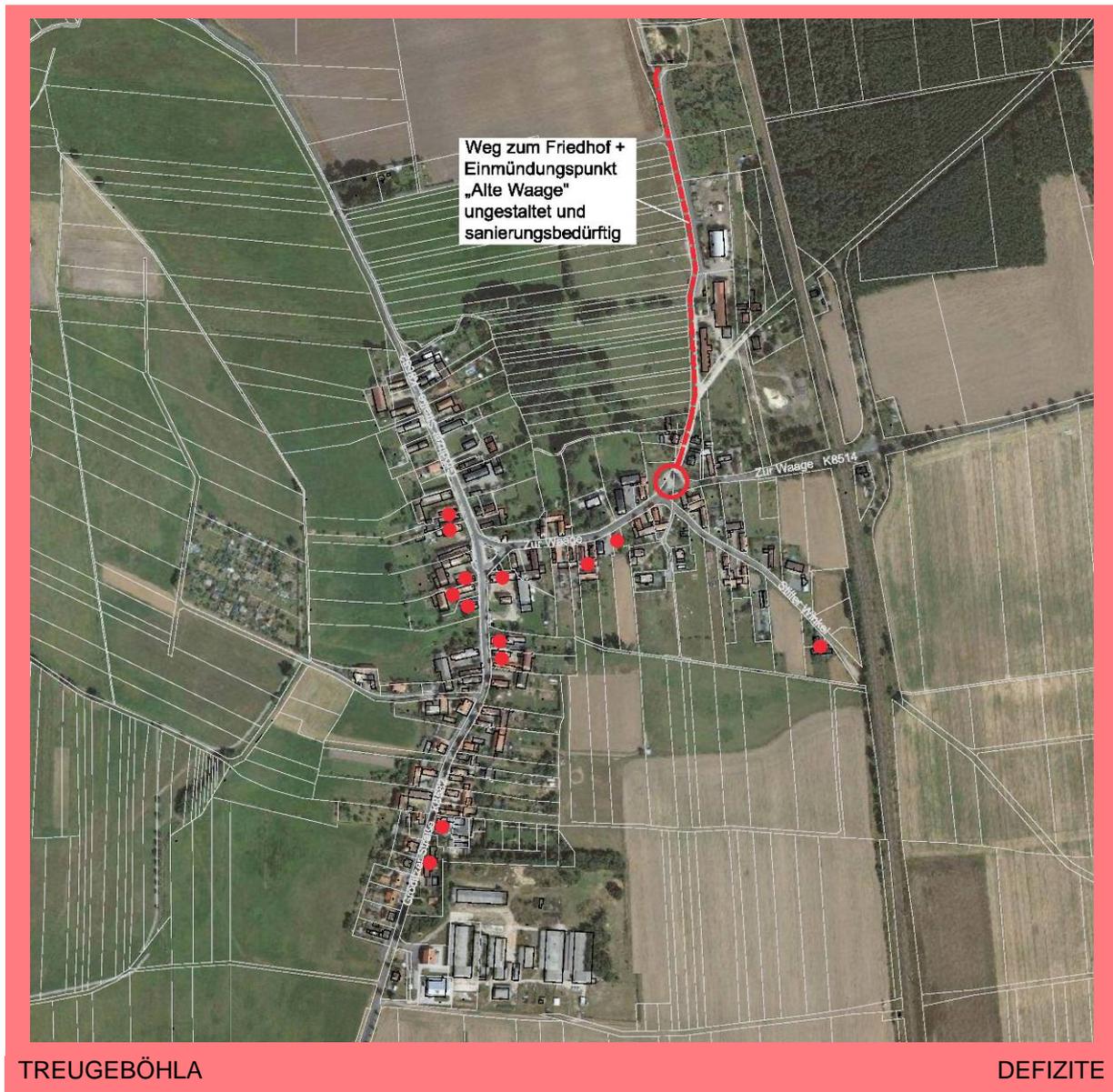
Treueböhlen ist seit jeher eng mit Zabeltitz verbunden, so dass die Gemeinbedarfseinrichtungen in Zabeltitz mitgenutzt werden. Zwischen beiden Ortslagen besteht ein neuer Fahrradweg.

Die Abwässer von Treueböhlen werden zentral in die Kläranlage Gröditz entsorgt.

- (H) Bushalt
- (F) Feuerwehrstandort
- (Fr) Friedhof
- (Tr) Trauerhalle
- (Sp) Bolzplatz
- Baulücke
- Radweg (neu angelegt)



Ortsmitte mit Postsäule



● Leerstand

Trotz der in Treugeböbla bereits durchgeführten Erneuerungsmaßnahmen beeinträchtigen noch immer leer stehende Gebäude mit Sanierungsbedarf das Ortsbild.



Leer stehende Gebäude

Im Vergleich zu den anderen Ortsteilen des Plangebietes weist Treugeböbla in den letzten 10 Jahren besonders hohe Bevölkerungsverluste auf.

Die Wegeverbindung zu dem nördlich außerhalb der Ortslage gelegenen Friedhof inklusive dem Einmündungspunkt auf die Straße „Zur Waage“ ist ungestaltet und sanierungsbedürftig.



Landwirtschaft & Gewerbe am südlichen Ortsrand

Dem Ort fehlt eine öffentlich nutzbare Freifläche mit Spielplatz und Sitzgelegenheiten.

Am südlichen Ortsrand beeinträchtigen landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzte Areale die Ortsansicht aus Richtung Zabeltitz.

## Entwicklungsziele Treugeböbla

### Leitbild der zukünftigen Ortsentwicklung

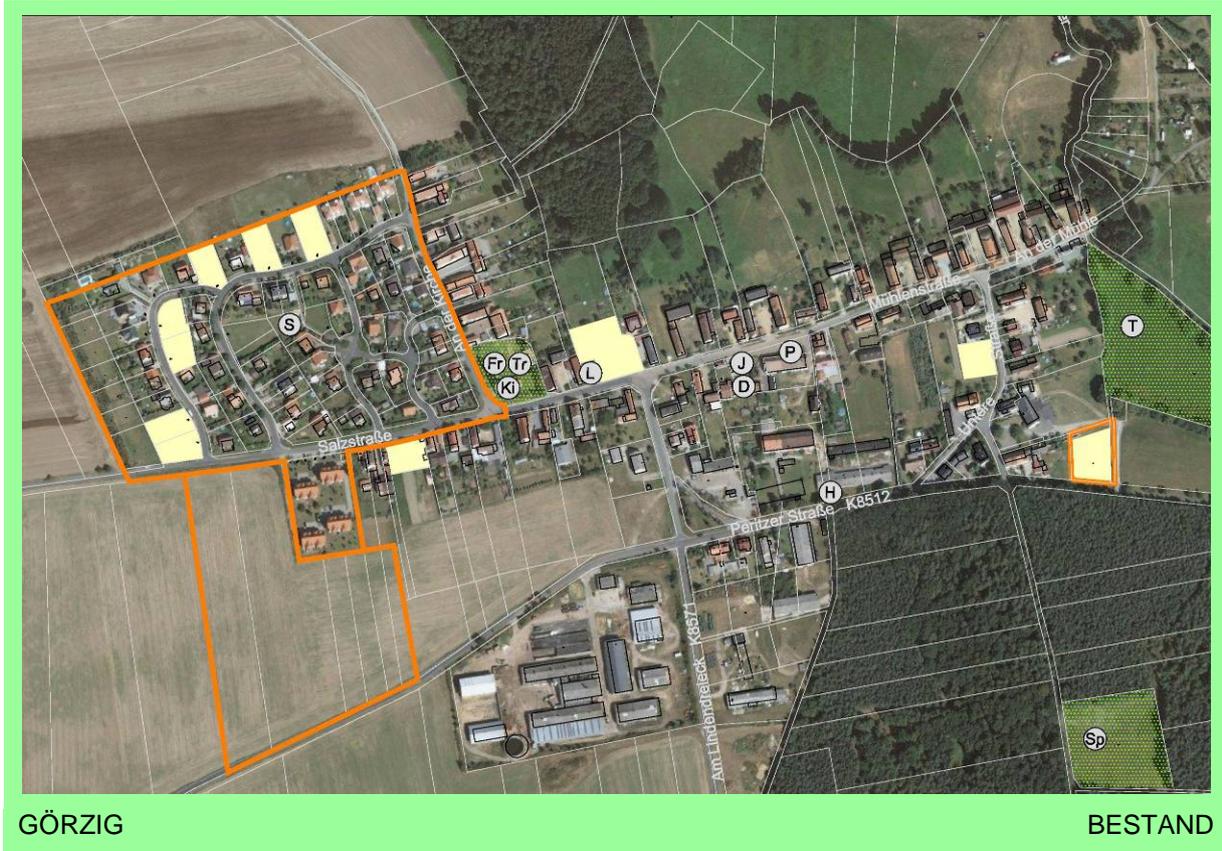
- Erhalt der Wohnfunktion; keine Ausweisung von neuen Wohnbauflächen
- Sanierung und Umnutzung leer stehender Gebäude und Gehöftstrukturen
- Erhalt landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzungen und Verbesserung der gestalterischen Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild
- Weiterführung & Pflege des Feuerwehrgebäudes als Gemeinbedarfseinrichtung
- Ergänzung eines öffentlichen Spielplatzes



| Nr. | Schwerpunktmaßnahmen                                       | Zeithorizont           |                           |             | Verantwortlichkeit |
|-----|--|------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|
|     |  | kurzfristig (bis 2015) | mittelfristig (2016–2020) | langfristig |                    |
| 1   | Ergänzung Spielplatz<br>(Prüfung Grundstücksverfügbarkeit) | X                      |                           |             | Stadt              |
| 2   | Gestaltung Friedhofsweg + Platz „Alte Waage“               |                        | X                         |             | Stadt              |
| 3   | Rückbau / Nachnutzung ehemaliges Feuerwehrgebäude prüfen   | X                      | X                         |             | Stadt              |

### 3.9 Görzig

#### Erfassen und Bewerten des Bestands



Die Lage an der Kleinen Röder und die angrenzenden Waldgebiete verleihen Görzig seinen besonderen Reiz. Der Ort (423 Einwohner) untergliedert sich in das historische Sackgassendorf mit Zwei- und Dreiseitgehöften und die in den 90er Jahren entstandene Wohnsiedlung mit vorwiegend Einfamilienhäusern am westlichen Ortsrand.

Görzig dient vorwiegend dem Wohnen sowie landwirtschaftlichen Nutzungen. Am südlichen Ortsrand bestehen großflächige landwirtschaftliche Anlagen. Einige Gehöfte werden gewerblich genutzt.

In der Ortsmitte bestehen das Dorfgemeinschaftshaus (Sozialgebäude), der Jugendclub und ein Platz mit Stellflächen für fliegende Händler sowie öffentliche Parkplätze.

Ein Kinderspielplatz befindet sich am westlichen Ortsrand in der neuen Wohnsiedlung.

Südöstlich der Ortslage existiert ein Sportplatz.

Der Dorfteich am östlichen Ortsrand mit Bänken lädt zum Aufenthalt im Freien ein.

Südlich der Ortslage an der K8512 befindet sich der Bushalt der Linie 461 (Großenhain – Zabeltitz - Gröditz) der VGM.

Görzig verfügt über eine eigene Kläranlage.

- (H) Bushalt
- (D) Dorfgemeinschaftshaus
- (J) Jugendclub
- (L) Feuerlöschteich
- (T) Teich
- (S) Spielplatz
- (Sp) Sportplatz
- (Ki) Kirche
- (Fr) Friedhof
- (Tr) Trauerhalle
- (P) Parkplatz
- Baulücke
- Bebauungsplan (rechtskräftig)



*Spielplatz in neuer Einfamilienhaussiedlung*



GÖRZIG

DEFIZITE



Leerstand

Leer stehende bzw. sanierungsbedürftige Gebäude beeinträchtigen zum Teil das Ortsbild von Görzig.

Die Ortsmitte am Dorfgemeinschaftshaus bedarf einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung.

Entlang der K8512 bestehen städtebauliche Misstände (Ruinen / Baracken, landwirtschaftliche Anlagen). Auch ist die Kreisstraße teilweise noch unsaniert. Ein Fußweg fehlt in diesem Bereich, was im Zusammenhang mit der unzureichenden Beleuchtung eine Gefahrenstelle darstellt.

Straßenschäden bestehen auch in der Ortslage.

Am südlichen Ortsrand beeinträchtigen landwirtschaftliche Produktionsanlagen die Ortsansicht aus dem umgebenden Landschaftsraum.

Die Grundversorgung des Ortes mit Lebensmitteln wird lediglich über fliegende Händler gedeckt (Verkaufswagen).



Städtebauliche Misstände an der K8512



Landwirtschaftliche Anlagen am südlichen Ortsrand

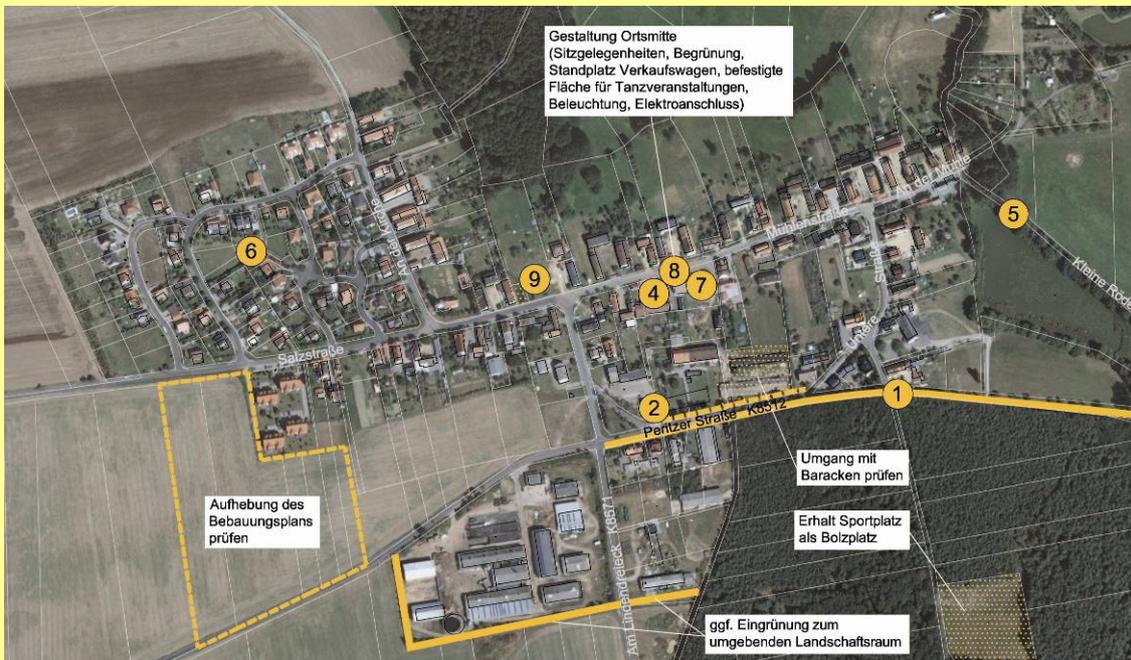


Aufwertungsbedarf Ortsmitte am Jugendklub und Dorfgemeinschaftshaus (Sozialgebäude)

## Entwicklungsziele Görzig

### Leitbild der zukünftigen Ortsentwicklung

- Erhalt der Wohnfunktion, Ausnutzung des vorhandenen Wohnbaulandpotentials
- Reduzierung des Umfangs an geplanter Wohnbaufläche (Aufhebung B-Plan Görzig West)
- Sanierung und Umnutzung leer stehender Gehöftstrukturen für Wohnen
- Beseitigung städtebaulicher Missstände an der K8512
- Erhalt landwirtschaftlicher Nutzungen und Verbesserung der gestalterischen Einbindung in Orts- und Landschaftsbild
- Erhalt ortsansässiger Gewerbebetriebe
- Gestaltung eines Bereiches für Aufenthalt und Feste in der Ortsmitte
- Weiterführung & Pflege des Dorfgemeinschaftshauses und des Jugendklubs als Gemeinbedarfseinrichtungen
- Weiterführung & Pflege des öffentlichen Spielplatzes
- Weiterführung & Pflege des Sportplatzes



| Nr. | Schwerpunktmaßnahmen  | Zeithorizont           |                           |             | Verantwortlichkeit |
|-----|---|------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|
|     |   | kurzfristig (bis 2015) | mittelfristig (2016–2020) | langfristig |                    |
| 1   | Straßensanierung östliche K8512                               |                        | X                         |             | Landkreis          |
| 2   | entlang K8512 in Teilabschnitt Ergänzung Fußweg + Beleuchtung |                        | X                         |             | Stadt + Anwohner   |
| 3   | Oberflächenbehandlung der Straßen in der Ortslage prüfen      | X                      |                           |             | Stadt              |
| 4   | Sanierung Jugendklub  | X                      | X                         |             | Stadt              |
| 5   | Pflegemaßnahmen Weg + Bänke am Dorfteich                      | X                      |                           |             | Stadt              |
| 6   | Pflegemaßnahmen Spielplatz                                    | X                      |                           |             | Stadt              |
| 7   | Scheune (mit Wohnen) am Dorf- und Festplatz: Verkauf geplant  | X                      |                           |             | Stadt              |
| 8   | Gestaltung Bereich für Aufenthalt und Feste                   |                        | X                         |             | Stadt              |
| 9   | Sanierung Feuerlöschteich                                     |                        |                           | X           | Stadt              |

### 3.10 Nasseböhlen

#### Erfassen und Bewerten des Bestands



#### NASSEBOHLA

Der kleine Ort Nasseböhlen (110 Einwohner) wird von sehr schönen Dreiseitgehöften sowie von Einfamilienhäusern am südlichen Ortsrand geprägt.

Der grüne Anger mit Dorfteich (Regenwasserrückhaltung) bildet die Ortsmitte. Hier befindet sich auch die Bushaltestelle mit Anbindung an die Buslinie 467 (Großenhain) der VGM.

Gegenüberliegend befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus (mit Saal), dessen Räumlichkeiten zum Teil an eine ortsansässige Firma vermietet werden. Auf dem Gelände existieren auch ein Feuerwehrgerätehaus, ein Nebengebäude mit Tischtennisraum sowie eine Freifläche mit Spielplatz.

Ein öffentlicher Parkplatz besteht westlich des Dorfangers

Der Ort dient vorwiegend dem Wohnen. Einige Gehöfte werden gewerblich genutzt (Land- und Bautechnik, Transportunternehmen). Am nördlichen Ortsrand besteht eine großflächige landwirtschaftliche Anlage der Agrargenossenschaft Bauda.

Die Abwasserentsorgung im Ort erfolgt dezentral über Kleinkläranlagen bzw. Sammelgruben. Auf dem Areal des Dorfgemeinschaftshauses besteht eine gemeinsame Kläranlage für die Einfamilienhäuser am Stadtweg.

#### BESTAND

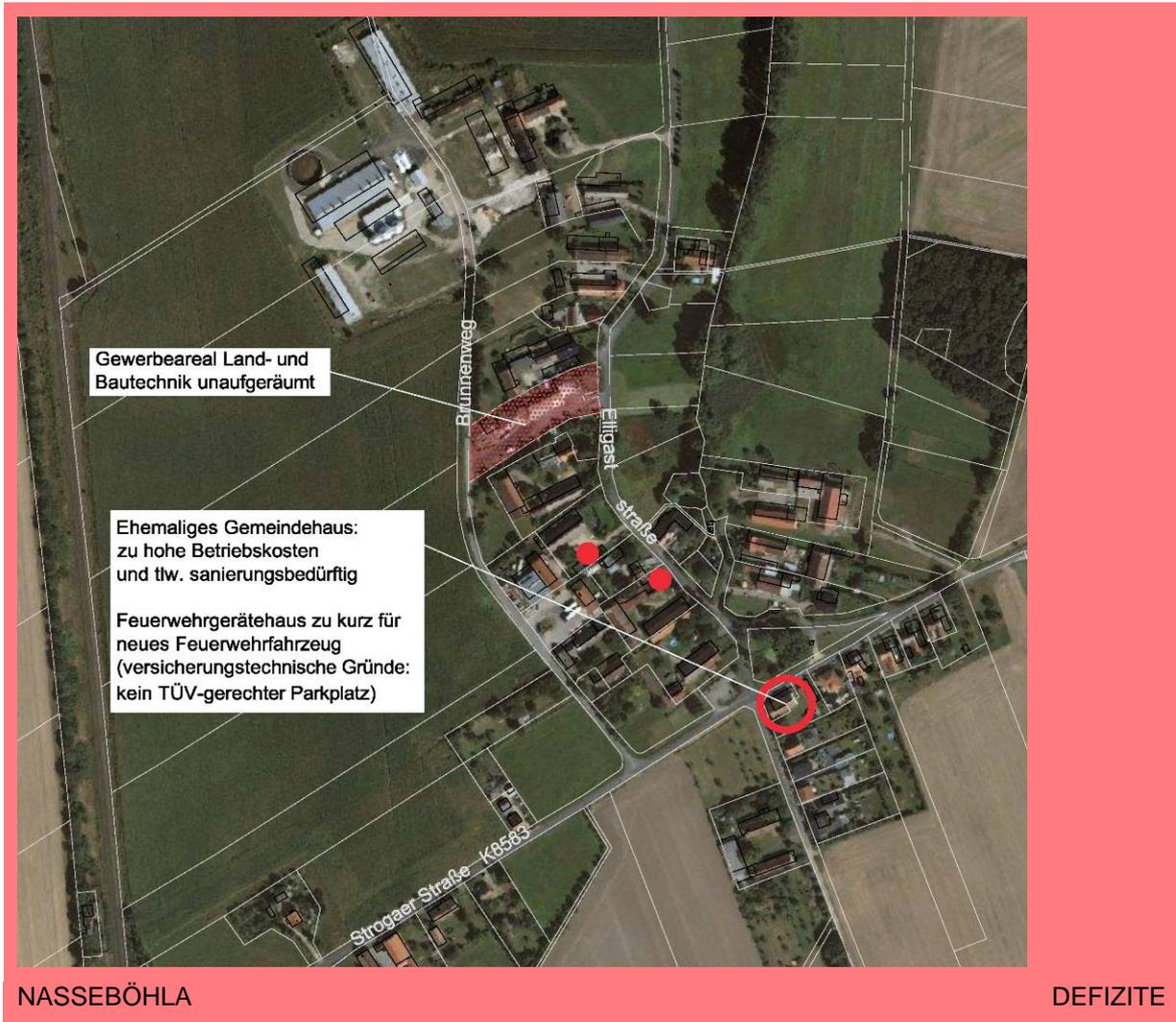
- Bushalt
- Dorfgemeinschaftshaus
- Feuerwehrstandort
- Teich
- Spielplatz
- Parkplatz
- Baulücke
- Städtebauliche Satzung (rechtskräftig)



Anger mit Dorfteich



Dorfgemeinschaftshaus mit Spielplatz



● Leerstand

Das Dorfgemeinschaftshaus ist für die Größe des Ortes überdimensioniert, so dass zu hohe Betriebs- und Unterhaltungskosten anfallen. Auch besteht Sanierungsbedarf. Daher ist der Erhalt langfristig zu prüfen.

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus ist aus versicherungstechnischen Gründen zu kurz für das neu erworbene Feuerwehrfahrzeug (kein TÜV-gerechter Stellplatz).

Das innerörtlich gelegene Gewerbeareal der Land- und Bautechnikfirma wirkt unaufgeräumt.

Die Schweinestallungen am nördlichen Ortsrand führen zu Geruchsbelästigung im Ort. Eine Erweiterung um 1.000 Tiere ist in der Diskussion (dazu derzeit BImSch-Verfahren anhängig). Auch dominieren die weithin sichtbaren Siloanlagen stellenweise das Ortsbild.

Die Grundversorgung des Ortes mit Lebensmitteln wird lediglich über fliegende Händler gedeckt (Verkaufswagen).

Probleme bestehen hinsichtlich der Regenentwässerung in der Ortslage: teilweise fließt das Wasser nicht von den öffentlichen Straßen ab.

Westlich der Ortslage (bis zur Bahnanlage) ist die Einordnung einer großflächigen Solaranlage geplant.

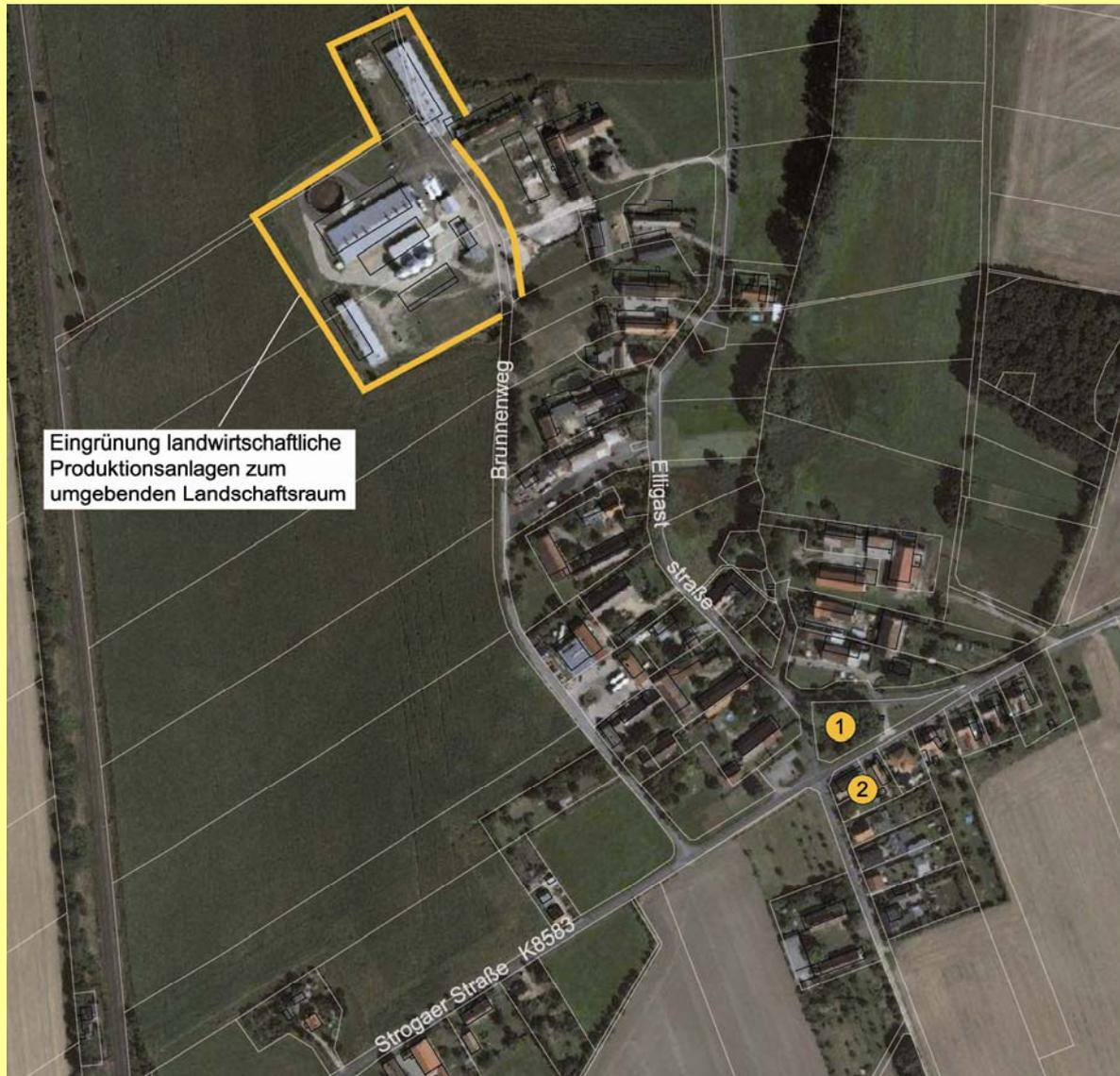


*Dorfgemeinschaftshaus: überdimensioniert, zu hohe Betriebs- und Unterhaltungskosten*

## Entwicklungsziele Nasseböhlä

### Leitbild der zukünftigen Ortsentwicklung

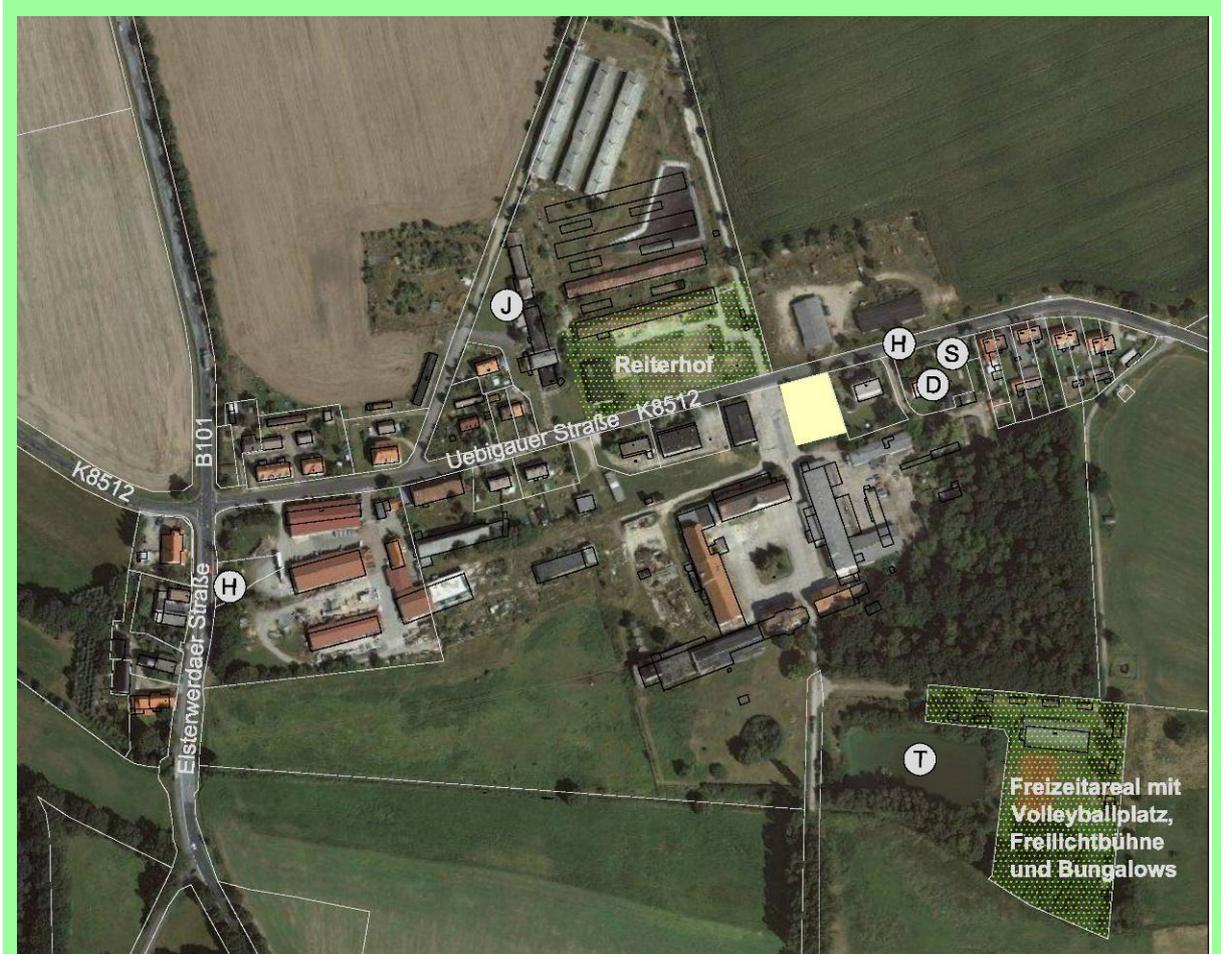
- Erhalt der Wohnfunktion **bei schrittweiser Anhebung der Wohnqualität**
- Erhalt landwirtschaftlicher Haupt- und Nebenerwerbsstellen, Vermeidung der Beeinträchtigung der Wohnfunktion
- Erhalt **und Unterstützung** ortsansässiger Gewerbebetriebe
- Weiterführung & Pflege eines Dorfgemeinschaftsraumes als Gemeinbedarfseinrichtung
- Weiterführung & Pflege eines öffentlichen Spielplatzes
- Weiterführung & Pflege des Dorfgangers als innerörtliche Grünfläche



| Nr. | Schwerpunktmaßnahmen                             | Zeithorizont           |                           |             | Verantwortlichkeit |
|-----|--|------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|
|     |  | kurzfristig (bis 2015) | mittelfristig (2016–2020) | langfristig |                    |
| 1   | Aufwertung der zentralen Ortsmitte               |                        | X                         | X           | Stadt              |
| 2   | Erhalt Gemeindehaus für Dorfgemeinschaft         | X                      |                           |             | Stadt              |
|     | Prüfung Erhalt Gemeindehaus für Dorfgemeinschaft |                        | X                         | X           | Stadt              |

### 3.11 Stroga

#### Erfassen und Bewerten des Bestands



STROGA

BESTAND

Der ursprünglich als Einzelgut entstandene Ort Stroga (132 Einwohner) wird vorwiegend geprägt durch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen. Wohnnutzungen spielen eine nur untergeordnete Rolle. Diese haben sich im Wesentlichen außerhalb der Ortslage entlang der Uebigauer Straße angesiedelt. Die Einwohnerzahlen von Stroga verhalten sich relativ stabil. Der Übergang der Ortsteile Stroga und Uebigau ist fließend.

Als kommunales Gebäude besteht in Stroga der ehemalige Kindergarten (saniert), der durch den Kneippverein (Gesundheitsangebote) sowie für Ortschaftsrat und Feierlichkeiten genutzt wird. Unmittelbar angrenzend existiert ein öffentlicher Spielplatz.

Am südöstlichen Ortsrand befindet sich ein Freizeitareal mit Volleyballplatz, Freilichtbühne (Nutzung durch Bürger für Feste) und Bungalows (ehemaliges „Lager für Arbeit und Erholung“).

Der Ort wird über 2 Bushaltestellen (B101, Kindergarten) durch die Buslinien 462 (Großenhain – Uebigau - Gröditz) und 467 (Großenhain) der VGM erschlossen.

Die Abwasserentsorgung des gesamten Ortes erfolgt über eine eigene Kläranlage.

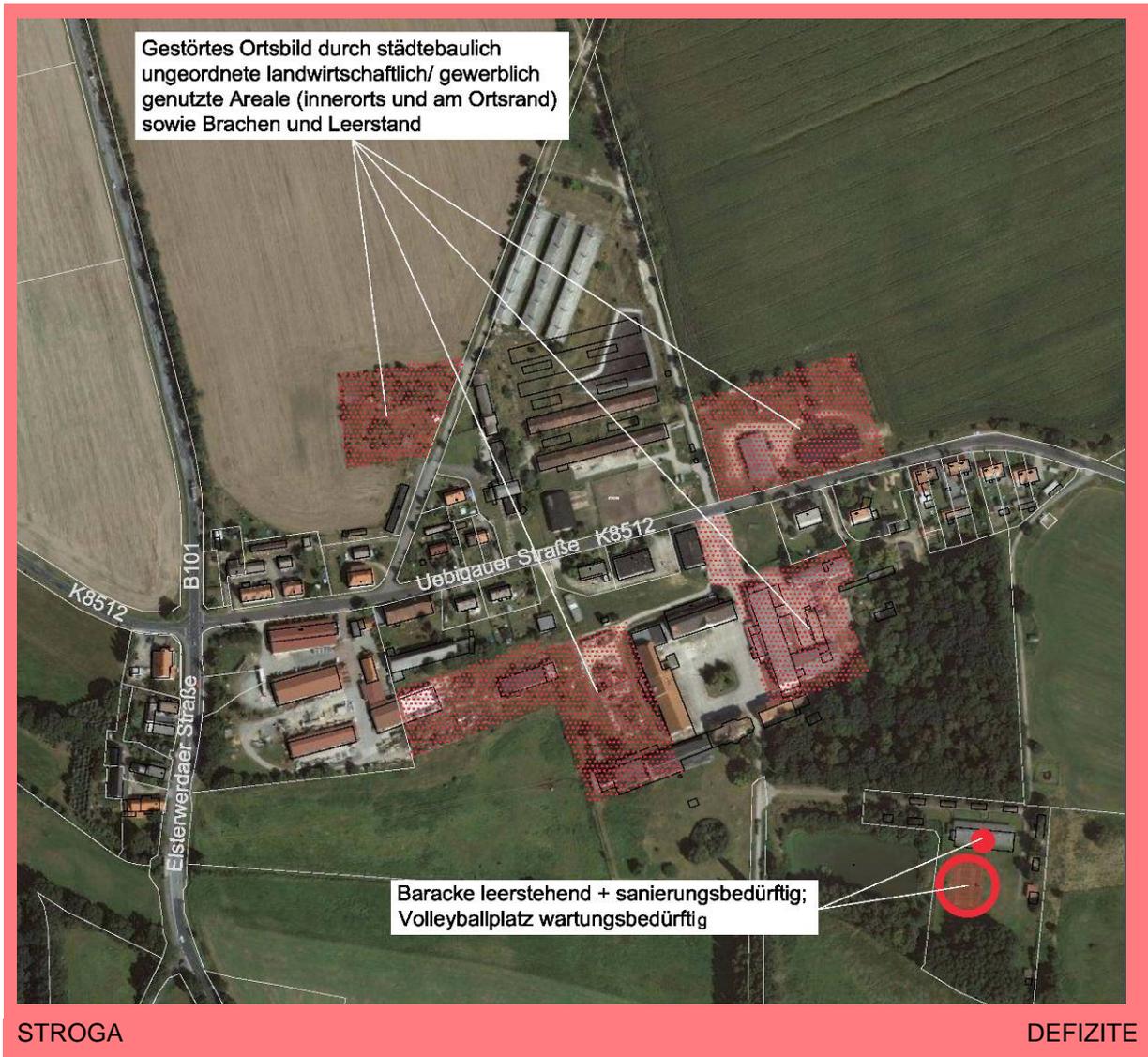
- H Bushalt
- J Jugendclub
- D Kneippvereinsgebäude
- T Teich
- S Spielplatz
- Baulücke



Kneippvereinsgebäude



Reiterhof



STROGA

DEFIZITE

● Leerstand

Der ursprünglich als Einzelgut entstandene Ort wurde durch die LPG stark überprägt.

Seit der politischen Wende befinden sich weite Teile des Ortes im Eigentum eines Landwirtes, der das gesamte ehemalige Volkseigene Gut Stroga von der Treuhand erworben hat (Agrarflächen + Flächen und Gebäude im Ort, auch Wohngebäude).

Stroga weist keine intakte historische Siedlungsstruktur auf. Der Ort ist städtebaulich weitgehend ungeordnet. Eine Ortsmitte existiert nicht.

Das Ortsbild von Stroga hat Aufwertungsbedarf: Innerorts sowie an den Ortsrändern bestehen zahlreiche städtebauliche Missstände durch unaufgeräumte landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzte Areale sowie durch Brachflächen und leer stehende Gebäudestrukturen (landwirtschaftliche Gebäude, Betriebswohnungen). Die Wohnqualität der innerörtlichen Lagen ist beeinträchtigt.

Die Grundversorgung des Ortes mit Lebensmitteln wird lediglich über fliegende Händler gedeckt (Verkaufswagen).

Entlang der K8512 fehlt ein durchgängiger Fußweg.



Städtebaulich ungeordnete landwirtschaftlich/ gewerblich genutzte Areale innerorts

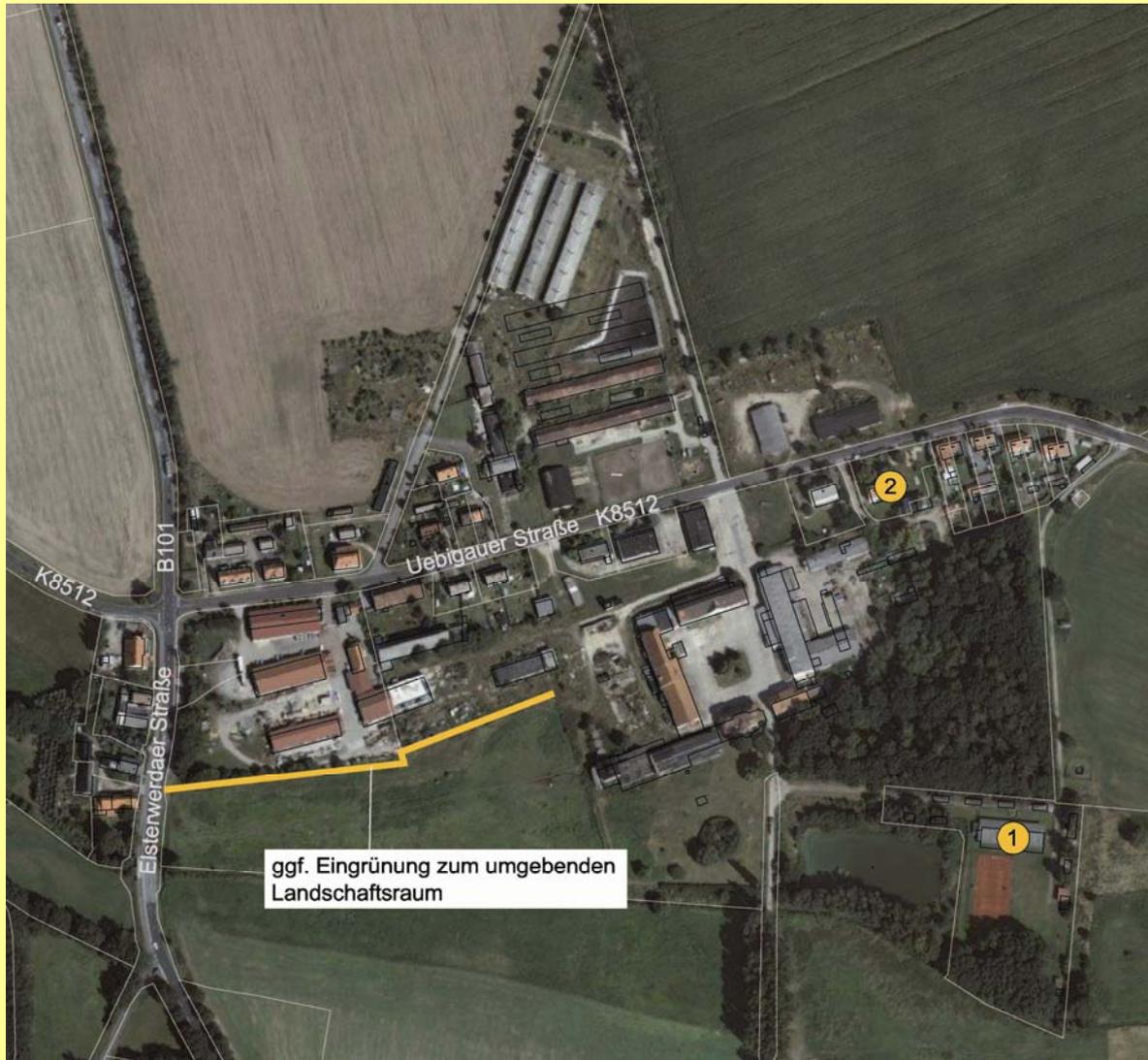


Leer stehende Baracke im Freizeitareal

## Entwicklungsziele Stroga

### Leitbild der zukünftigen Ortsentwicklung

- Erhalt der Wohnfunktion in durch Landwirtschaft und Gewerbe unbeeinträchtigten Bereichen **bei schrittweiser Anhebung der Wohnqualität**
- Erhalt und Entwicklung landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzungen
- Weiterführung & Pflege eines öffentlichen Spielplatzes
- Erhalt der öffentlichen Nutzbarkeit des Freizeitareals



| Nr. | Schwerpunktmaßnahmen  | Zeithorizont           |                           |             | Verantwortlichkeit |
|-----|---|------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|
|     |   | kurzfristig (bis 2015) | mittelfristig (2016–2020) | langfristig |                    |
| 1   | Rückbau Baracke, 2 Bungalows + Schuppen im Freizeitareal geplant (ab 2013) <b>(dauerhafte Steuerung der Nutzung des Areals durch ansässige Vereine)</b> | X                      |                           |             | Stadt              |
| 2   | <b>Kneippvereinsgebäude: Prüfung Verkauf,</b><br><b>Spielplatz: Erhalt + Aufwertung</b>   | X                      |                           |             | Stadt              |

### 3.12 Uebigau

#### Erfassen und Bewerten des Bestands



UEBIGAU

BESTAND

Uebigau (162 Einwohner) wird von historischen Dreiseitgehöften sowie entlang der Straße nach Stroga von Einfamilienhäusern geprägt. Der Übergang der Ortslagen Uebigau und Stroga ist fließend.

In der Ortsmitte von Uebigau befindet sich die Freifläche des ehemaligen Dorfangers, die auch als Bolzplatz sowie für Feste genutzt wird.

Am östlichen Ortsrand wurden auf dem Gelände der ehemaligen Deponie ein Kinderspielplatz und ein Volleyballfeld neu errichtet. Dort befindet sich auch ein Bauwagen, der als Jugendtreff dient.

Im Ort besteht zudem ein Feuerwehrgerätehaus.

Am südlichen Ortsrand existiert der landschaftlich schöne Mühlenteich mit Wehr.

Der Ort dient vorwiegend dem Wohnen sowie gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen. Insbesondere am nordöstlichen Ortsrand befinden sich großflächige Gewerbebetriebe (KFZ-Betrieb, Elektrofirma, Bauelementeservice).

Bushaltestellen der Linien 462 (Großenhain - Gröditz) und 467 (Großenhain) der VGM befinden in der Ortsmitte am ehemaligen Gasthof sowie am westlichen Ortsrand in Richtung Stroga am Haltepunkt Siedlung.

Die Abwasserentsorgung im Ort erfolgt dezentral über Kleinkläranlagen bzw. Sammelgruben.

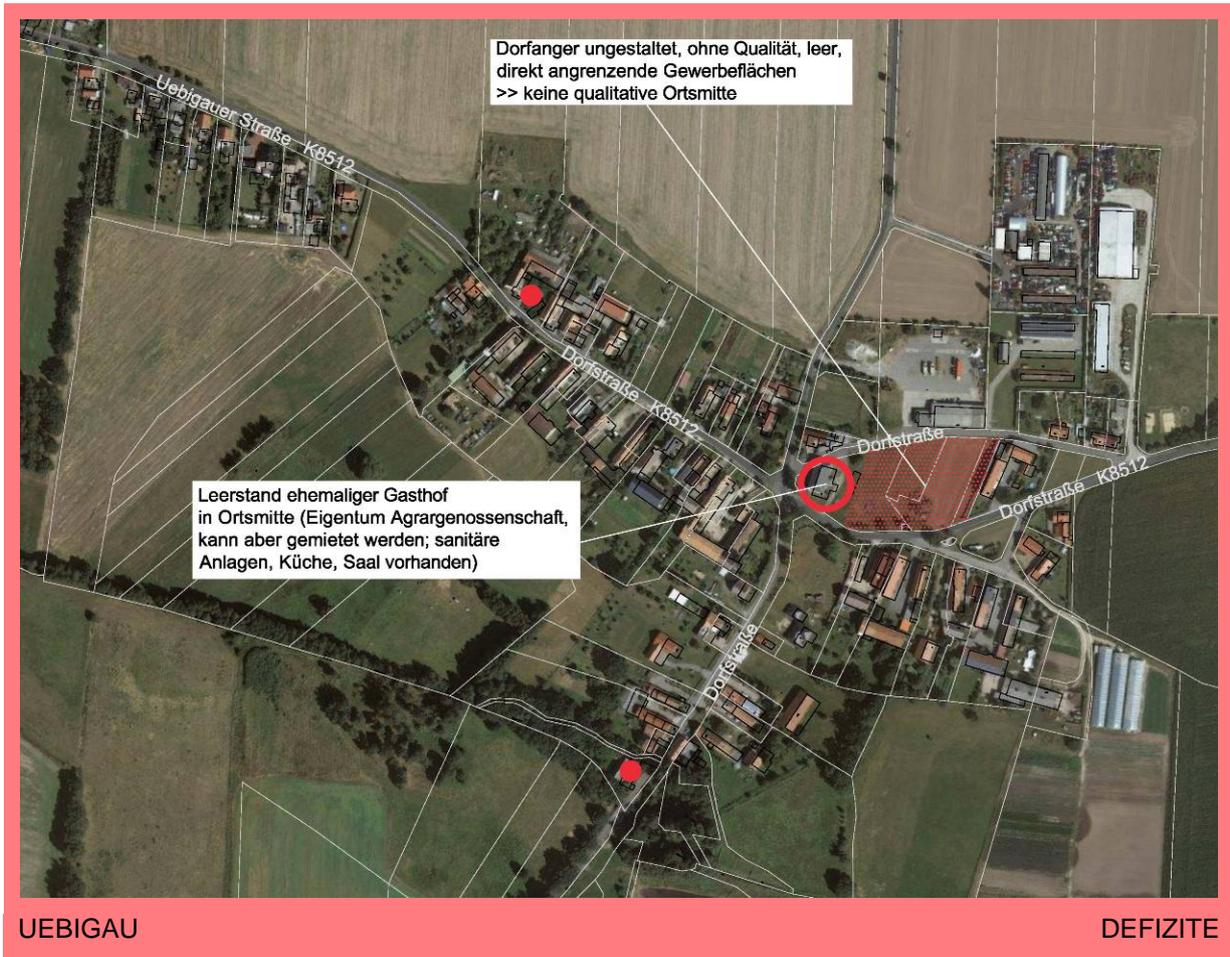
- (H) Bushalt
- (J) Jugendclub
- (F) Feuerwehrstandort
- (T) Teich
- (S) Spielplatz
- Baulücke



Spielplatz & Volleyballfeld



Innerörtliche Freifläche Dorfanger



● Leerstand

Dem Ort fehlt eine qualitative Ortsmitte. Der ehemalige Dorfanger von Stroga ist ungestaltet und leer. Er verfügt über keinerlei Freiraumqualitäten. Zusätzlich beeinträchtigen die nördlich angrenzenden Gewerbenutzungen sein Erscheinungsbild.

Auch die Ortsansicht aus Richtung Skäßchen wird durch die Gewerbeareale am Ortsrand beeinträchtigt.

Im Ort bestehen keine öffentlich nutzbaren Räumlichkeiten. Der ehemalige Gasthof in der Ortsmitte ist geschlossen und befindet sich im Eigentum der Agrargenossenschaft. Er verfügt aber noch über funktionstüchtige sanitäre Anlagen, Küche sowie einen Saal und kann angemietet werden.

Die Grundversorgung des Ortes mit Lebensmitteln wird lediglich über fliegende Händler gedeckt (Verkaufswagen).

Entlang der Ortsdurchfahrt fehlen Fußwege.



Dorfanger ungestaltet & leer



Leerstand ehemaliger Gasthof

## Entwicklungsziele Übigau

### Leitbild der zukünftigen Ortsentwicklung

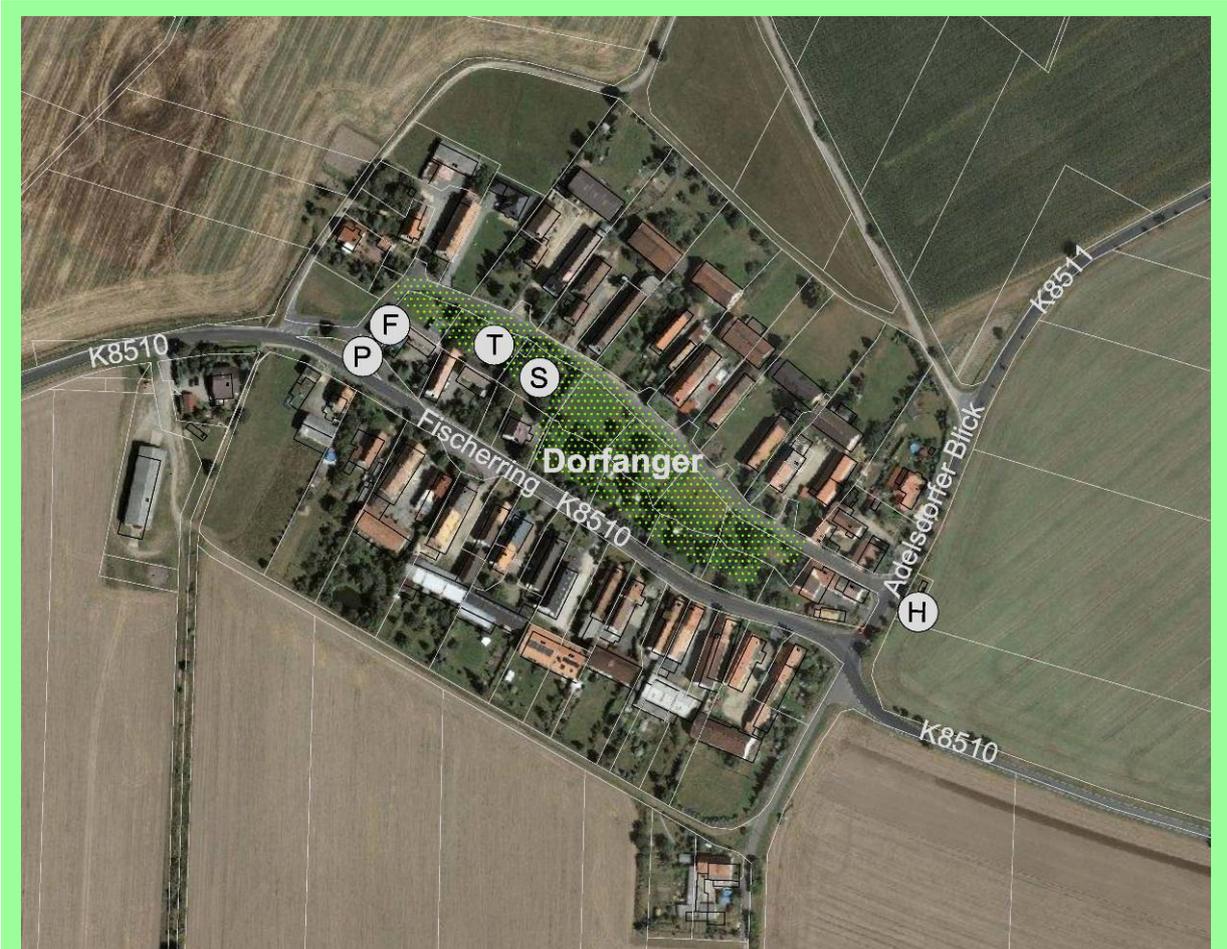
- Erhalt der Wohnfunktion
- Erhalt landwirtschaftlicher Haupt- und Nebenerwerbsstellen
- Erhalt gewerblicher Nutzungen und Verbesserung der gestalterischen Einbindung in Orts- und Landschaftsbild, Vermeidung der Beeinträchtigung der Wohnfunktion
- Gestalterische Aufwertung des Dorfgangers und Ausbildung als Ortsmitte
- Weiterführung & Pflege eines Dorfgemeinschaftsraumes als Gemeinbedarfseinrichtung
- Weiterführung & Pflege eines öffentlichen Spielplatzes



| Nr. | Schwerpunktmaßnahmen   | Zeithorizont           |                           |             | Verantwortlichkeit |
|-----|--|------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|
|     |  | kurzfristig (bis 2015) | mittelfristig (2016–2020) | langfristig |                    |
| 1   | Neugestaltung Dorfganger (Prüfung Entwicklungsmöglichkeiten) |                        |                           | X           | Stadt              |

### 3.13 Skaup

#### Erfassen und Bewerten des Bestands



SKAUP

BESTAND

Der kleine Ort Skaup (106 Einwohner) weist eine gut erhaltene Angerdorfstruktur mit prägenden Dreiseitgehöften auf. Der Ort wirkt gepflegt. Die Straßen sind ausgebaut.

Der ursprüngliche Dorfanger ist weitestgehend unbebaut und als innerörtliche Freifläche mit Qualität erhalten. Hierin befinden sich auch ein privater Teich, ein neu angelegter Spielplatz sowie Privatgärten.

Das bestehende Feuerwehrgebäude wird auch als Dorfgemeinschaftshaus genutzt. Die Fläche davor dient ab und zu als Festplatz.

Skaup hat vorwiegend Wohnfunktion. Die Einwohnerzahlen verhalten sich recht stabil.

Der Ort wird durch die Buslinien 454 (Großenhain – Großthiemig) und 467 (Großenhain) der VGM erschlossen.

Die Abwasserentsorgung im Ort erfolgt dezentral über Kleinkläranlagen bzw. Sammelgruben.

- (H) Bushalt
- (F) Feuerwehrstandort
- (T) Teich
- (S) Spielplatz
- (P) Parkplatz



*Innerörtliche Freifläche des ehemaligen Dorfangers*



*Ortsbild entlang K8510*



● Leerstand

Die Gebäuderuine am westlichen Ortseingang (privat) sowie weitere leer stehende Gebäudestrukturen im Ort beeinträchtigen das Erscheinungsbild.

In Skaup sind Wohnbaulandanfragen derzeit schwierig zu befriedigen, was insbesondere für junge ortsansässige Paare problematisch ist, die gern in der Nähe ihrer Familie bleiben möchten.

Die innerörtlichen Fußwege entlang der K8510 sind sanierungsbedürftig. An der K8511 existiert kein Fußweg. An der Bushaltestelle fehlt eine Beleuchtung.

Die Grundversorgung des Ortes mit Lebensmitteln wird lediglich über fliegende Händler gedeckt (Verkaufswagen).

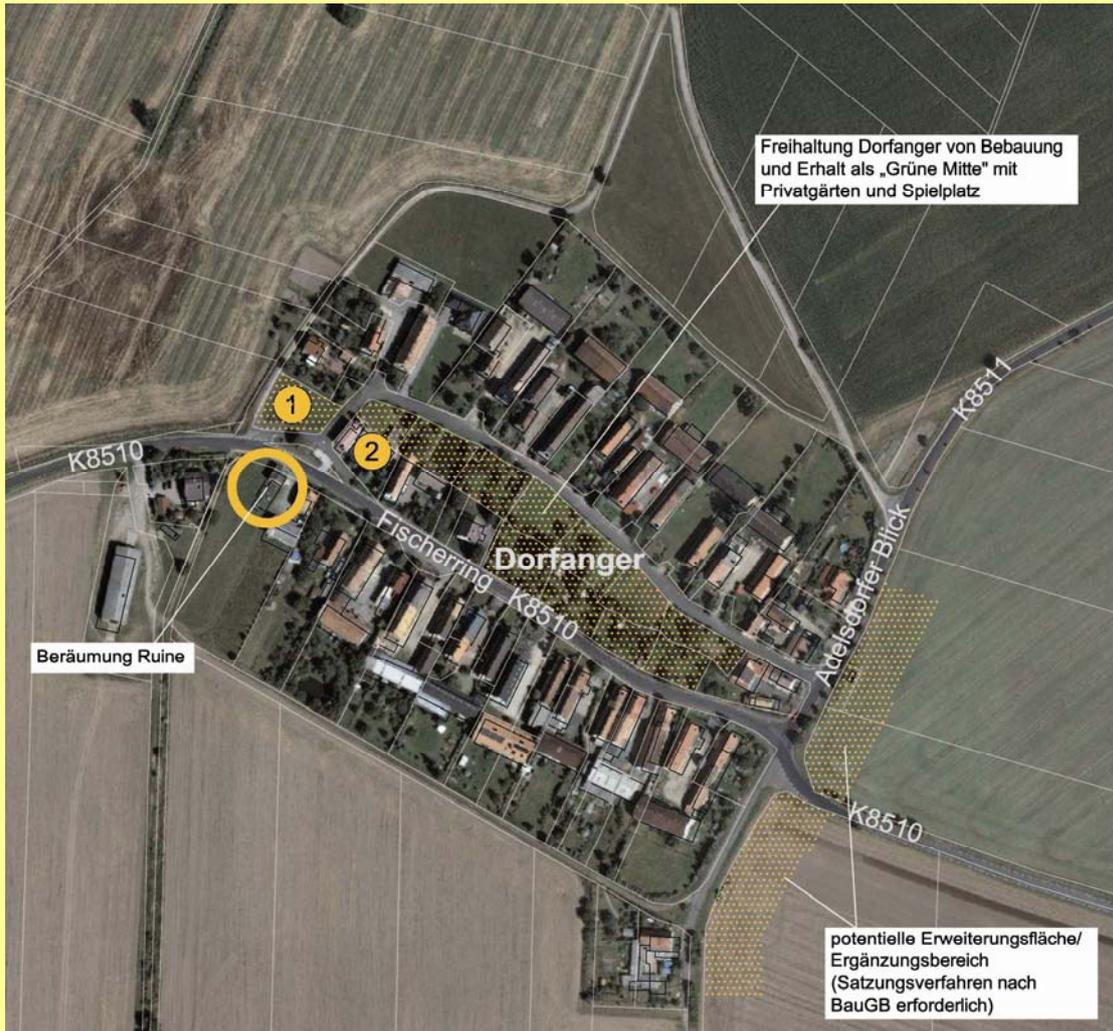


Ruine am Ortseingang

## Entwicklungsziele Skaup

### Leitbild der zukünftigen Ortsentwicklung

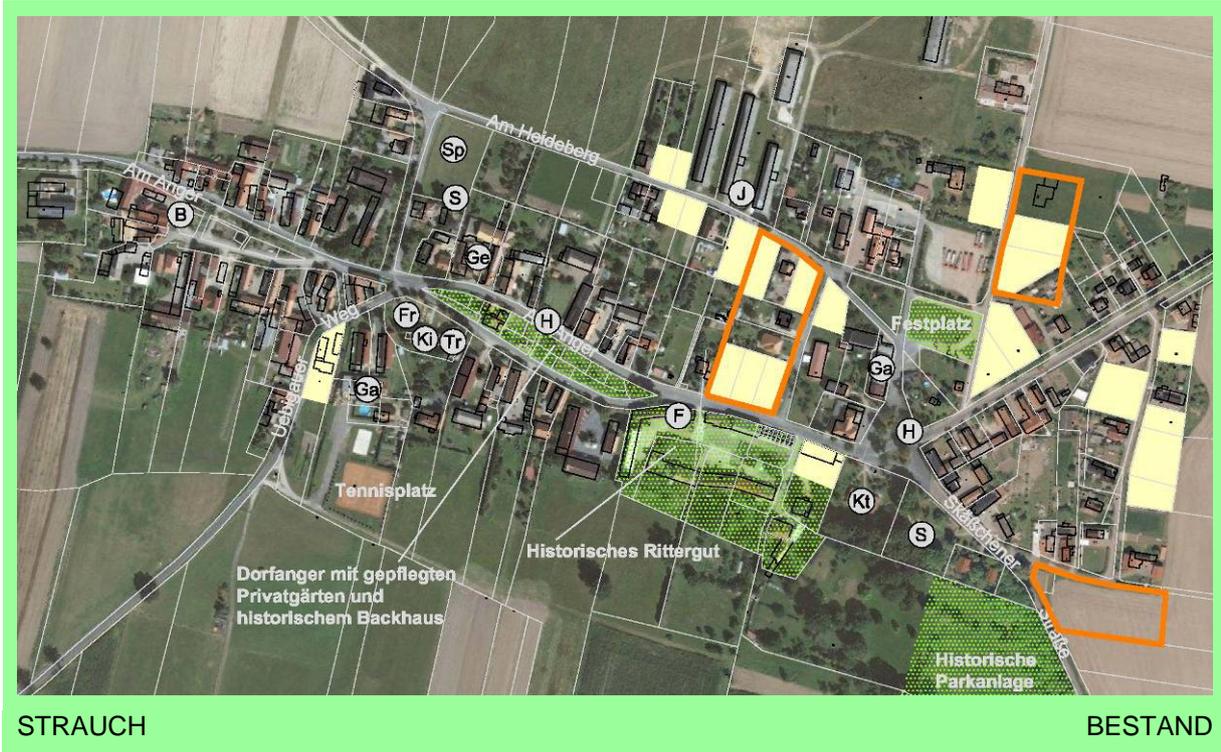
- Erhalt **und Ausbau** der Wohnfunktion
- Sanierung und Umnutzung leer stehender Gehöftstrukturen für Wohnen
- Bereitstellen von Wohnbauland vorrangig durch Nutzung von Baulücken
- Freihalten des Dorfangers von Bebauung und Erhalt als innerörtliche Grünfläche
- Weiterführung & Pflege des Feuerwehrgebäudes als Gemeinbedarfseinrichtung
- Weiterführung & Pflege des öffentlichen Spielplatzes



| Nr. | Schwerpunktmaßnahmen  | Zeithorizont           |                           |             | Verantwortlichkeit |
|-----|---|------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|
|     |   | kurzfristig (bis 2015) | mittelfristig (2016–2020) | langfristig |                    |
| 1   | Einordnung Fläche für Feste, Sport & Spiel vor Feuerwehrgebäude (Klärung Grundstücksfragen) |                        |                           | X           | Stadt              |
| 2   | Erhalt und Erweiterung Feuerwehrstandort und Nutzung Gebäude auch als Dorfgemeinschaftshaus |                        |                           | X           | Stadt              |

### 3.14 Strauch

#### Erfassen und Bewerten des Bestands



STRAUCH

BESTAND

Strauch (281 Einwohner) wird städtebaulich geprägt durch das Angerdorf, das ehemalige Rittergut sowie Neubauerngehöfte und Einfamilienhäuser.

Der gut erhaltene Dorfanger mit gepflegten Privatgärten ist umgeben von historischen Dreiseitgehöften. Auf dem Dorfanger befindet sich das historische Backhaus (kommunales Eigentum, genutzt für Backen, Kochen, Feste).

Das historische Rittergut wurde bereits teilweise schön saniert für Wohnen. In dem Gebäudeensemble ist auch die Feuerwehr untergebracht.

In der Ortsmitte befindet sich der Gasthof „Zum Strauch“ sowie rückwärtig der Festplatz. Viele Wanderer nutzen Strauch als Ausgangspunkt für Touren zu den benachbarten Grödener Berge und dem Heidebergturm.

Strauch dient vorwiegend dem Wohnen. Insbesondere am nördlichen Ortsrand befinden sich großflächige landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen (Transportunternehmen, Nationale Tierparkversorgung, etc.).

Im Ort besteht die Kita „Zum Mäusestübchen“ sowie daran angrenzend ein Kinderspielplatz. Zusätzlich existiert am nördlichen Ortsrand ein Sportplatz mit Kinderspielplatz.

Am südöstlichen Ortsrand befindet sich der historische Park Strauch.

Für die Grundversorgung stehen in Strauch ein Bäckereiverkauf sowie ein Getränkehandel zur Verfügung.

Die Buslinien 462 (Großenhain - Gröditz) und 467 (Großenhain) der VGM erschließen Strauch über die Haltestellen „Am Anger“ und „Wendeplatz“.

Der Ort verfügt über eine eigene Kläranlage.

- (H) Bushalt
- (J) Jugendclub
- (F) Feuerwehrstandort
- (Kt) Kita
- (S) Spielplatz
- (Sp) Sportplatz
- (B) Bäcker
- (Ge) Getränkemarkt
- (Ga) Gastronomie
- (Ki) Kirche
- (Fr) Friedhof
- (Tr) Trauerhalle
- Baulücke
- Städtebauliche Satzung (rechtskräftig)



Dorfanger mit gepflegten Privatgärten und Backhaus



● Leerstand

Die Historische Parkanlage befindet sich in Privateigentum und ist daher für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Kommune hat keinen Zugriff auf die Anlage.

Das schöne historische Rittergut steht teilweise leer bzw. ist sanierungsbedürftig. Der Eindruck des historischen Ensembles wird durch Ruinen, Garagen und Container beeinträchtigt.

Die Ortsmitte am Gasthof ist unzureichend ausgeprägt und ungestaltet. Die Verkehrsführung mit 3 Verkehrsinseln in diesem Bereich bedarf einer Neuordnung. Hinweistafeln für Wanderer fehlen.

Der Festplatz und das umgebende Areal werden durch eine innerörtliche Leere und fehlende Gestaltung geprägt. An den Festplatz grenzt unmittelbar ein Transportunternehmen an, was das Ortsbild in diesem Bereich beeinträchtigt und zu Konflikten mit Wohnnutzungen (Lärmproblematik) führt.

Aufgrund fehlender Parkmöglichkeiten im Ort kommt es an den Wochenenden zu Parkproblemen durch Wanderer.

Die landwirtschaftlichen und gewerblichen Anlagen am nördlichen Ortsrand beeinträchtigen die Ortsansicht aus dem umgebenden Landschaftsraum.

Im Ort existiert kein Dorfgemeinschaftsraum.



Rittergut: teilweise Leerstand, Ruinen, Garagen, Container



Ortsmitte: fehlende Ausprägung / Gestaltung

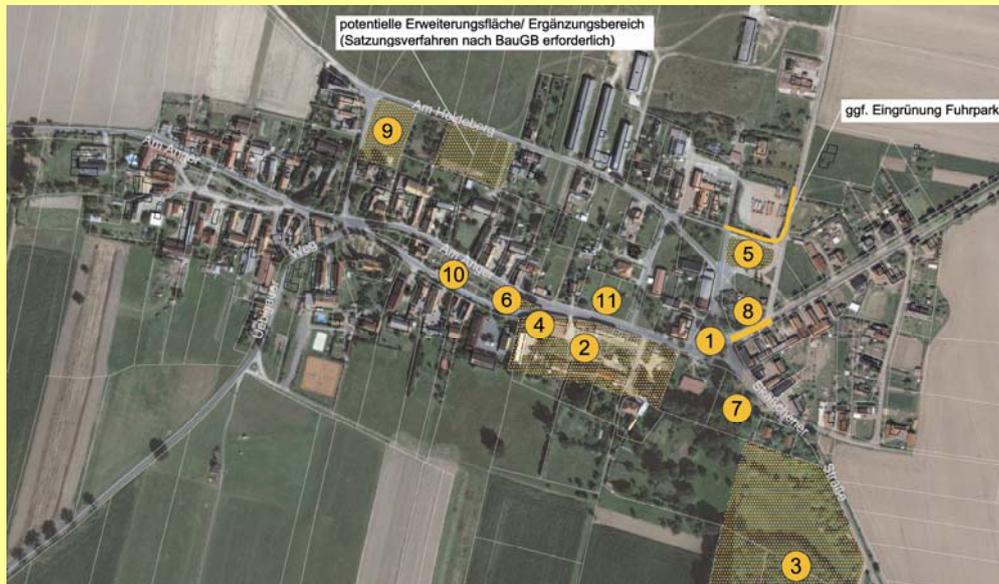


Festplatz: fehlende Gestaltung, innerörtliche „Leere“

## Entwicklungsziele Strauch

### Leitbild der zukünftigen Ortsentwicklung

- Erhalt der Wohnfunktion
- Erhalt landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzungen und Verbesserung der gestalterischen Einbindung in Orts- und Landschaftsbild; Vermeidung Beeinträchtigung Wohnfunktion
- Sanierung und Umnutzung des historischen Ritterguts
- Weiterführung & Pflege des Feuerwehrgebäudes, Integration Dorfgemeinschaftsraum
- Ausbildung und gestalterische Aufwertung der Ortsmitte und des Festplatzes
- Weiterführung & Pflege des Dorfgangers als innerörtliche Grünfläche
- Weiterführung & Pflege eines öffentlichen Spielplatzes
- Weiterführung & Pflege der historischen Parkanlage



| Nr. | Schwerpunktmaßnahmen   | Zeithorizont           |                           |             | Verantwortlichkeit |
|-----|--|------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|
|     |  | kurzfristig (bis 2015) | mittelfristig (2016–2020) | langfristig |                    |
| 1   | Ausbildung Ortsmitte, Platzgestaltung, Straßeninstandsetzung, Anlage Fußweg, Ergänzung Hinweistafel Wanderer | X                      | X                         |             | Stadt              |
| 2   | Prüfung der Nutzung des Ritterguts   |                        | X                         | X           | Stadt              |
| 3   | Umgang mit Parkanlage prüfen   | X                      |                           |             | Stadt              |
| 4   | Sanierung Feuerwehrgebäude und Umbau mit Fahrzeughalle und Schulungsraum (Nutzung als Dorfgemeinschaftsraum) | X                      |                           |             | Stadt              |
| 5   | Gestaltung des Festplatzes inkl. Medienanschlüsse (Doppelnutzung als Parkplatz für Wanderer prüfen)          |                        | X                         |             | Stadt              |
| 6   | Bepflanzung Teilfläche am Dorfganger   |                        | X                         |             | Stadt              |
| 7   | Ergänzung Sitzgelegenheit auf Spielplatz   | X                      |                           |             | Stadt              |
| 8   | Straßeninstandsetzung Teilabschnitt K 8514   |                        | X                         |             | Landkreis          |
| 9   | Sportplatz: Ergänzung Ballfangnetz und Eingrünung durch Baumreihen   |                        | X                         |             | Stadt              |
| 10  | Backhaus: Erhaltungsmaßnahmen prüfen   | X                      |                           |             | Stadt              |
| 11  | Forcierung Vermarktung vorhandener Bauplätze   | X                      |                           |             | Stadt              |

### 3.15 Skäßchen

#### Erfassen und Bewerten des Bestands



#### SKÄSSCHEN

#### BESTAND

Skäßchen (186 Einwohner) dient vorwiegend dem Wohnen und landwirtschaftlichen Nutzungen. Das Ortsbild wird geprägt von um Dorfanger und Kirche gruppierten historischen Dreiseitgehöften. Am südlichen Ortsrand befinden sich großflächige landwirtschaftliche Anlagen.

Der ehemalige Dorfanger in der Ortsmitte ist als Grünfläche mit Brunnen und Sitzgelegenheiten gestaltet.

Am nordöstlichen Ortsrand befindet sich ein gemeinsamer Spielplatz mit dem Nachbarort Krauschütz.

Skäßchen verfügt über einen Sportplatz mit Rasenbolzplatz, Beachvolleyballfeld und Weitsprungrube am südlichen Ortsrand. Dort befindet sich auch die Kita „Zwergenland“. Im Ort besteht die Förderschule der Diakonie für geistig behinderte Kinder.

Für die Grundversorgung steht die Bäckerei Tobollik zur Verfügung.

Skäßchen wird durch die Buslinien 454 (Großenhain – Großthiemig) und 467 (Großenhain) der VGM erschlossen.

Die Abwasserentsorgung im Ort erfolgt dezentral über Kleinkläranlagen bzw. Sammelgruben.

- (H) Bushalt
- (J) Jugendclub
- (Ki) Kita
- (S) Spielplatz
- (Sp) Sportplatz
- (B) Bäcker
- (Ki) Kirche
- (Fr) Friedhof
- Baulücke



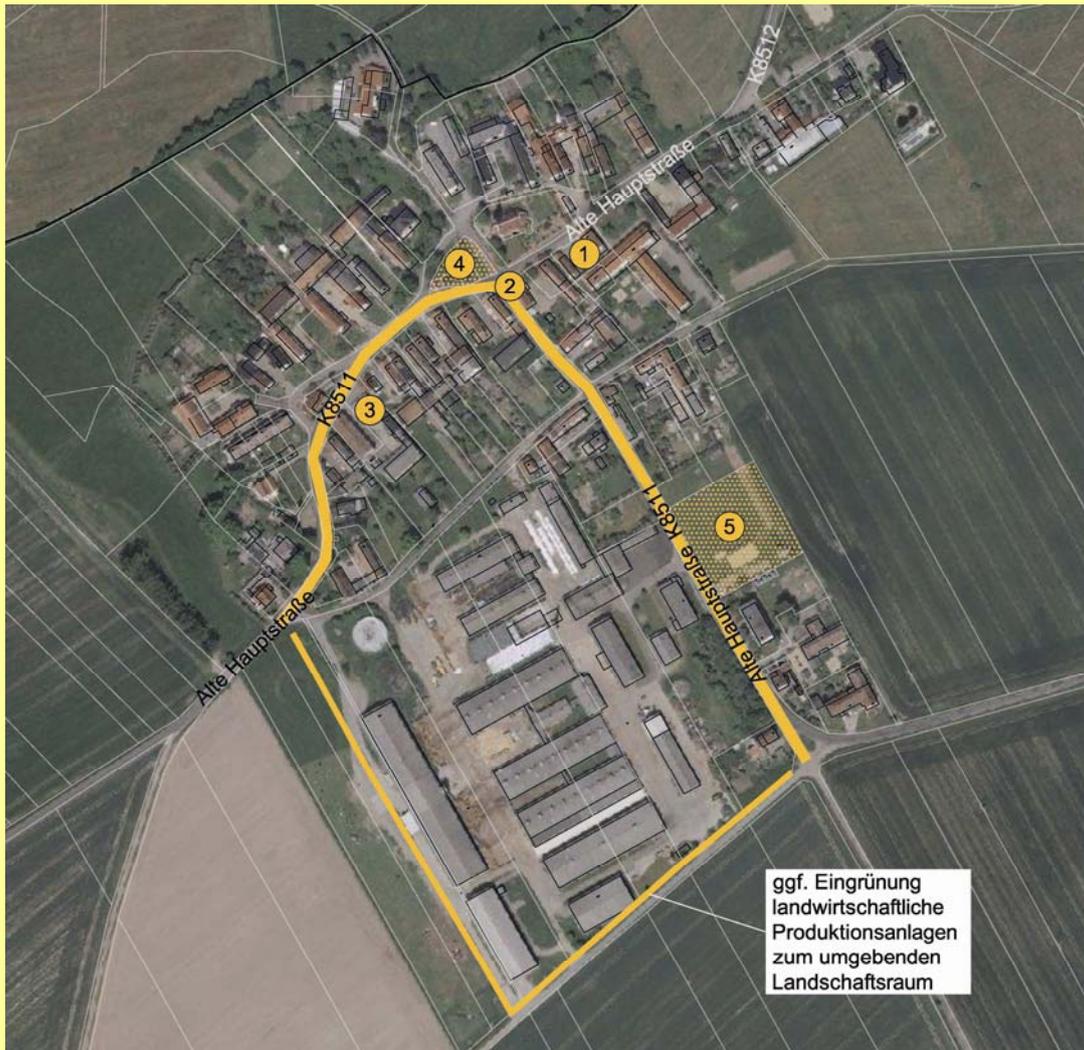
Ortsmitte mit Grünfläche



## Entwicklungsziele Skäßchen

### Leitbild der zukünftigen Ortsentwicklung

- Erhalt der Wohnfunktion; keine Ausweisung von neuen Wohnbauflächen
- Sanierung und Umnutzung leer stehender Gehöftstrukturen für Wohnen
- Erhalt landwirtschaftlicher Nutzungen und Verbesserung der gestalterischen Einbindung in Orts- und Landschaftsbild; Vermeidung der Beeinträchtigung der Wohnfunktion
- Weiterführung & Pflege des Jugendklubs auch als Räumlichkeit für Dorfgemeinschaft
- Weiterführung & Pflege des öffentlichen Spielplatzes
- Weiterführung, Pflege und gestalterische Aufwertung der Ortsmitte



| Nr. | Schwerpunktmaßnahmen   | Zeithorizont           |                           |             | Verantwortlichkeit |
|-----|--|------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|
|     |  | kurzfristig (bis 2015) | mittelfristig (2016–2020) | langfristig |                    |
| 1   | Verkauf Gebäude Alte Hauptstraße 36  | X                      |                           |             | Stadt              |
| 2   | Sanierung K8511  |                        |                           | X           | Landkreis          |
| 3   | Erhalt Jugendklub, Nutzung auch für Ortschaftsrat und Dorfgemeinschaft, Ergänzung Garage für Stadtbauhof | X                      |                           |             | Stadt              |
| 4   | Gestalterische Aufwertung Ortsmitte  |                        |                           | X           | Stadt              |
| 5   | Aufwertung Sportplatz, Anlage Festplatz prüfen   |                        |                           | X           | Stadt              |

### 3.16 Krauschütz

#### Erfassen und Bewerten des Bestands



KRAUSCHÜTZ

BESTAND

Der kleine Ort Krauschütz (81 Einwohner) weist eine intakte Ortsstruktur mit schönen denkmalgeschützten Dreiseitgehöften auf, wovon einige bereits beispielhaft saniert wurden.

Im Ortszentrum gibt es einen Gasthof (eingeschränkte Öffnungszeiten und Angebot).

Das Feuerwehrgebäude am südlichen Ortsrand bildet den kulturellen Mittelpunkt von Krauschütz. Hier werden auch Ortschaftsratsitzungen, Feste und andere gesellschaftliche Aktivitäten abgehalten.

Die Einwohnerzahlen von Krauschütz verhalten sich relativ stabil. Neben Wohnen und landwirtschaftlichen Nutzungen sind in zahlreichen Gehöften auch kleingewerbliche Nutzungen untergebracht (Bauunternehmen, Karosseriebetrieb, Tierpflegesalon, Elektrofirma, Fuhrunternehmen, Umwelttechnik, etc.).

Der Ort wird durch die Buslinien 454 (Großenhain – Großthiemig) und 467 (Großenhain) der VGM erschlossen. Bushaltestellen befinden sich im Ortszentrum sowie außerhalb der Ortslage an der K 8511.

Die Abwasserentsorgung im Ort erfolgt dezentral über Kleinkläranlagen bzw. Sammelgruben.

- H Bushalt
- F Feuerwehrstandort
- L Feuerlöschteich
- Ga Gastronomie



*Gasthof und schöner Bauerngarten in Ortsmitte*



*Sanierter Dreiseithof*



KRAUSCHÜTZ

DEFIZITE

● Leerstand

Leer stehende bzw. sanierungsbedürftige Gebäude beeinträchtigen zum Teil das Ortsbild von Krauschütz. Eine Ortsmitte ist nicht wahrnehmbar bzw. nicht ausgestaltet.

Im Ort gibt es keine öffentliche Freifläche für Sport / Spiel / Feste. Allerdings besteht in ca. 500 m Entfernung am Ortsrand von Skäßchen ein gemeinsamer Spielplatz für beide Orte.

Neue Wohnbauflächen stehen in Krauschütz nicht zur Verfügung, was insbesondere für junge ortsansässige Paare problematisch ist, die gern in der Nähe ihrer Familie bleiben möchten.

Die Grundversorgung des Ortes mit Lebensmitteln wird lediglich über fliegende Händler gedeckt (Verkaufswagen).

Entlang der Ortsdurchfahrt bestehen Probleme bei der Regenwasserentsorgung.

Am nördlichen Ortsrand beeinträchtigt ein aufgegebenes Sägewerk (mit derzeit Photovoltaiknutzung der Dachflächen) die Ortsansicht aus dem umgebenden Landschaftsraum.

Zu der ca. 200 m außerhalb der Ortslage an der K 8511 befindlichen Bushaltestelle führt kein Fußweg.



Sanierungsbedarf historischer Dreiseitgehöfte



Aufgegebenes Sägewerk am Ortsrand

## Entwicklungsziele Krauschütz

### Leitbild der zukünftigen Ortsentwicklung

- Erhalt der Wohnfunktion
- Sanierung und Umnutzung leer stehender Gehöftstrukturen für Wohnen
- Bereitstellen von Wohnbauland vorrangig durch Nutzung von Baulücken
- Erhalt landwirtschaftlicher Haupt- und Nebenerwerbsstellen
- Erhalt ortsansässiger Gewerbebetriebe
- Ausbildung und Gestaltung der Ortsmitte
- Weiterführung & Pflege des Feuerwehrgebäudes als Gemeinbedarfseinrichtung sowie Ergänzung einer öffentlich nutzbaren Freifläche



| Nr. | Schwerpunktmaßnahmen  | Zeithorizont           |                           |             | Verantwortlichkeit |
|-----|---|------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|
|     |   | kurzfristig (bis 2015) | mittelfristig (2016–2020) | langfristig |                    |
| 1   | Straucher Straße: Straßenraumgestaltung, Klärung RW-Problematik                                 |                        | X                         |             | Stadt              |
| 2   | Fläche hinter Feuerwehrgebäude: Gestaltung für Feste, Sport & Spiel (Klärung Grundstücksfragen) |                        |                           | X           | Stadt              |
| 3   | Gestaltung Ortsmitte  |                        |                           | X           | Stadt              |

## 4 Gesamtschau

### 4.1 Maßnahmenübersicht

| Nr.               | Schwerpunktmaßnahmen  | Zeithorizont           |                           |             | Verantwortlichkeit |
|-------------------|---|------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|
|                   |   | kurzfristig (bis 2015) | mittelfristig (2016–2020) | langfristig |                    |
| <b>Wildenhain</b> |   |                        |                           |             |                    |
| 1                 | „Kirchenscheune Wildenhain“:<br>Gemeindezentrum der ev.-luth. Kirchgemeinde,<br>Dorfgemeinschaftshaus mit Saal, Arztstation                 | X                      |                           |             | Kirche,<br>Stadt   |
| 2                 | Ehemaliges Gemeindehaus: Verkauf geplant  | X                      |                           |             | Stadt              |
| 3                 | Verlagerung Ausstellung Schulmuseum   | X                      |                           |             | Stadt              |
| 4                 | Verlagerung Jugendklub  | X                      |                           |             | Stadt              |
| 5                 | Ortsdurchfahrt B98: Prüfung Beseitigung<br>Gefahrenstellen  | X                      |                           |             | LASuV              |
| 6                 | Ortsumgehungsstraße B98 geplant   |                        |                           | X           | LASuV              |
| 7                 | „Anger“: Erneuerung Regenwasserkanäle   |                        |                           | X           | Stadt              |
| 8                 | „Anger“: Platzgestaltung  |                        |                           | X           | Stadt              |
| <b>Bauda</b>      |   |                        |                           |             |                    |
| 1                 | Am Sportplatz Bau Geräteschuppen  | X                      |                           |             | Stadt              |
| 2                 | Ehemaliger Bauhof: Abriss Scheune, Verkauf<br>Grundstück + Mehrfamilienhaus geplant   | X                      |                           |             | Stadt              |
| 3                 | Platzgestaltung Dorfteich / Waage<br>(u.a. Sanierung Löschwasserteich,<br>Sitzgelegenheiten, Aufstellfläche für<br>Verkaufswagen)           |                        | X                         |             | Stadt              |
| 4                 | Ausbau Ortsdurchfahrt ab Kirche bis<br>Ortsausfahrt Richtung Görzig K8571   |                        |                           | X           | Landkreis          |
| 5                 | Ehemalige Schule: Verkauf geplant,<br>Erhalt Wäscherolle (Verlagerung prüfen)   |                        | X                         |             | Stadt              |
| 6                 | Baumpflanzungen am Spielplatz /<br>oder Verlagerung Spielplatz + Neugestaltung<br>prüfen  |                        |                           | X           | Stadt              |
| <b>Walda</b>      |   |                        |                           |             |                    |
| 1                 | Beräumung Tornadohinterlassenschaften<br>(Baumstämme) hinter alter Schule und am<br>„Pfuhl“ (ehemaliger Dorfanger)                          | X                      |                           |             | Stadt              |
| 2                 | Sanierung & Neugestaltung Parkanlage  | X                      |                           |             | Stadt              |
| 3                 | Schaffung Parkzugang von Baudaer Straße inkl.<br>Anlage Fahrradrastplatz  | X                      |                           |             | Stadt              |
| 4                 | Rückbau Bushaltestelle am Dorfplatz >><br>Erweiterung Dorfplatz (Freiraumgestaltung)  | X                      |                           |             | Stadt              |
| 5                 | Ausbau Durchgangsstraßen K 8570 + K8582   | X                      |                           |             | Landkreis          |
| 6                 | „Pfuhl“ (ehem. Dorfanger): Umgestaltung zur<br>Regenwassereinleitung K8582  | X                      |                           |             | Landkreis          |
| 7                 | Nachnutzung Areal neue Schule als Sport- und<br>Freizeitfläche (Freianlagen + Erhalt Turnhalle)   |                        | X                         |             | Stadt              |
| 8                 | Rückbau ehemalige landwirtschaftliche Anlagen<br>am nordöstlichen Ortsrand (Eigentum<br>klären)   |                        | X                         |             | Privat             |
| 9                 | Alte Schule: nach Nutzungsaufgabe Kita Verkauf<br>geplant (evtl. Umnutzung durch privaten Dritten<br>für touristisch-gastronomische Zwecke) |                        |                           | X           | Stadt /<br>Privat  |
| 10                | Nachnutzung innerörtliche Brache ehem.<br>Gasthof   |                        |                           | X           | Privat /<br>Stadt  |

# DORFENTWICKLUNGSKONZEPT DER STADT GROßENHAIN FÜR DIE NEUEN ORTSTEILE

WILDENHAIN, BAUDA, WALDA, KLEINTHEIMIG, COLMNITZ, ZABELTITZ, TREUGEBOHLA, GÖRZIG, NASSEBOHLA, STROGA, UEBIGAU, SKAUP, STRAUCH, SKÄSCHEN, KRAUSCHÜTZ

| Nr.                 | Schwerpunktmaßnahmen   | Zeithorizont              |                              |             | Verantwortlichkeit |
|---------------------|--|---------------------------|------------------------------|-------------|--------------------|
|                     |  | kurzfristig<br>(bis 2015) | mittelfristig<br>(2016–2020) | langfristig |                    |
| <b>Kleinthiemig</b> |  |                           |                              |             |                    |
| 1                   | Straßenausbaumaßnahmen K8570   |                           |                              | X           | Landkreis          |
| 2                   | Ergänzung Buswartehäuschen   |                           | X                            |             | Stadt              |
| 3                   | Rückbau Stallanlagen am östlichen Ortsrand (Privateigentümer)  |                           | X                            |             | Privat             |
| 4                   | Gestalterische Aufwertung Dorfanger  |                           |                              | X           | Stadt              |
| <b>Colmnitz</b>     |  |                           |                              |             |                    |
| 1                   | Ausbildung und Gestaltung Ortsmitte  | X                         |                              |             | Stadt              |
| 2                   | Ortsentwässerung, Neubau Kläranlage für gesamten Ort   | X                         |                              |             | Stadt / AZV        |
| 3                   | Aufwertung der Dorfteiche im bebauten Siedlungsbereich (im Zuge AW-/RW-Erschließung): Sanierung Oberflächengewässer (inkl. Auslaufbauwerke) und nach Möglichkeit naturnahe Gestaltung, Ergänzung Sitzgelegenheiten |                           | X                            |             | Stadt              |
| 4                   | Baumpflanzungen entlang der Straßen und an geeigneten Plätzen  |                           | X                            |             | Stadt              |
| 5                   | Verlagerung Dorfgemeinschaftshaus prüfen   |                           | X                            |             | Stadt              |
| <b>Zabeltitz</b>    |  |                           |                              |             |                    |
| 1                   | Umsetzung des Gebäudenutzungskonzeptes kommunaler Gebäude (u.a. Palais, Altes Schloss, Brache ggü. Gasthof in Ortsmitte)   | X                         | X                            | X           | Stadt              |
| 2                   | Sanierungsmaßnahmen Barockgarten inkl. gestalterische Aufwertung Freifläche hinter Palais entsprechend Konzept   | X                         | X                            | X           | Stadt              |
| 3                   | Maßnahme Ortsdurchfahrt K8512  | X                         |                              |             | Landkreis          |
| 4                   | Erneuerung Wandertafel an Bushalt u. Mühle, Infotafel am Gabelwehr   | X                         |                              |             | Stadt              |
| 5                   | Kita (Erhaltungsmaßnahmen)   | X                         |                              |             | Stadt              |
| <b>Treugeböhla</b>  |  |                           |                              |             |                    |
| 1                   | Ergänzung Spielplatz (Prüfung Grundstücksverfügbarkeit)  | X                         |                              |             | Stadt              |
| 2                   | Gestaltung Friedhofsweg + Platz „Alte Waage“   |                           | X                            |             | Stadt              |
| 3                   | Rückbau / Nachnutzung ehemaliges Feuerwehrgebäude prüfen   | X                         | X                            |             | Stadt              |
| <b>Görzig</b>       |  |                           |                              |             |                    |
| 1                   | Straßensanierung östliche K8512  |                           | X                            |             | Landkreis          |
| 2                   | entlang K8512 in Teilabschnitt Ergänzung Fußweg + Beleuchtung  |                           | X                            |             | Stadt + Anwohner   |
| 3                   | Oberflächenbehandlung der Straßen in der Ortslage prüfen   | X                         |                              |             | Stadt              |
| 4                   | Sanierung Jugendklub   | X                         | X                            |             | Stadt              |
| 5                   | Pflegemaßnahmen Weg + Bänke am Dorfteich   | X                         |                              |             | Stadt              |
| 6                   | Pflegemaßnahmen Spielplatz   | X                         |                              |             | Stadt              |
| 7                   | Scheune (mit Wohnen) am Dorf- und Festplatz: Verkauf geplant   | X                         |                              |             | Stadt              |
| 8                   | Gestaltung Bereich für Aufenthalt und Feste  |                           | X                            |             | Stadt              |
| 9                   | Sanierung Feuerlöschteich  |                           |                              | X           | Stadt              |

# DORFENTWICKLUNGSKONZEPT DER STADT GROßENHAIN FÜR DIE NEUEN ORTSTEILE

WILDENHAIN, BAUDA, WALDA, KLEINTHEIMIG, COLMNITZ, ZABELTITZ, TREUGEBOHLA, GÖRZIG, NASSEBOHLA, STROGA, UEBIGAU, SKAUP, STRAUCH, SKÄßCHEN, KRAUSCHÜTZ

| Nr.               | Schwerpunktmaßnahmen   | Zeithorizont              |                              |             | Verantwortlichkeit |
|-------------------|--|---------------------------|------------------------------|-------------|--------------------|
|                   |  | kurzfristig<br>(bis 2015) | mittelfristig<br>(2016–2020) | langfristig |                    |
| <b>Nasseböhla</b> |  |                           |                              |             |                    |
| 1                 | Aufwertung der zentralen Ortsmitte   |                           | X                            | X           | Stadt              |
| 2                 | Erhalt Gemeindehaus für Dorfgemeinschaft   | X                         |                              |             | Stadt              |
|                   | Prüfung Erhalt Gemeindehaus für Dorfgemeinschaft   |                           | X                            | X           | Stadt              |
| <b>Stroga</b>     |  |                           |                              |             |                    |
| 1                 | Rückbau Baracke, 2 Bungalows + Schuppen im Freizeitareal geplant (ab 2013) (dauerhafte Steuerung der Nutzung des Areals durch ansässige Vereine) | X                         |                              |             | Stadt              |
| 2                 | Kneippvereinsgebäude: Prüfung Verkauf, Spielplatz: Erhalt + Aufwertung/ ggf. Verlagerung   | X                         |                              |             | Stadt              |
| <b>Uebigau</b>    |  |                           |                              |             |                    |
| 1                 | Neugestaltung Dorfbanger (Prüfung Entwicklungsmöglichkeiten)   |                           |                              | X           | Stadt              |
| <b>Skaup</b>      |  |                           |                              |             |                    |
| 1                 | Einordnung Fläche für Feste, Sport & Spiel vor Feuerwehrgebäude (Klärung Grundstücksfragen)  |                           |                              | X           | Stadt              |
| 2                 | Erhalt und Erweiterung Feuerwehrstandort und Nutzung Gebäude auch als Dorfgemeinschaftshaus  |                           |                              | X           | Stadt              |
| <b>Strauch</b>    |  |                           |                              |             |                    |
| 1                 | Ausbildung Ortsmitte, Platzgestaltung, Straßeninstandsetzung, Anlage Fußweg, Ergänzung Hinweistafel Wanderer                                     | X                         | X                            |             | Stadt              |
| 2                 | Prüfung der Nutzung des Ritterguts   |                           | X                            | X           | Stadt              |
| 3                 | Umgang mit Parkanlage prüfen   | X                         |                              |             | Stadt              |
| 4                 | Sanierung Feuerwehrgebäude und Umbau mit Fahrzeughalle und Schulungsraum (Nutzung als Dorfgemeinschaftsraum)                                     | X                         |                              |             | Stadt              |
| 5                 | Gestaltung des Festplatzes inkl. Medienanschlüsse (Doppelnutzung als Parkplatz für Wanderer prüfen)  |                           | X                            |             | Stadt              |
| 6                 | Bepflanzung Teilfläche am Dorfbanger   |                           | X                            |             | Stadt              |
| 7                 | Ergänzung Sitzgelegenheit auf Spielplatz   | X                         |                              |             | Stadt              |
| 8                 | Straßeninstandsetzung Teilabschnitt K 8514   |                           | X                            |             | Landkreis          |
| 9                 | Sportplatz: Ergänzung Ballfangnetz und Eingrünung durch Baumreihen   |                           | X                            |             | Stadt              |
| 10                | Backhaus: Erhaltungsmaßnahmen prüfen   | X                         |                              |             | Stadt              |
| 11                | Forcierung Vermarktung vorhandener Bauplätze   | X                         |                              |             | Stadt              |
| <b>Skäßchen</b>   |  |                           |                              |             |                    |
| 1                 | Verkauf Gebäude Alte Hauptstraße 36  | X                         |                              |             | Stadt              |
| 2                 | Sanierung K8511  |                           |                              | X           | Landkreis          |
| 3                 | Erhalt Jugendklub, Nutzung auch für Ortschaftsrat und Dorfgemeinschaft, Ergänzung Garage für Stadtbauhof   | X                         |                              |             | Stadt              |
| 4                 | Gestalterische Aufwertung Ortsmitte  |                           |                              | X           | Stadt              |
| 5                 | Aufwertung Sportplatz, Anlage Festplatz prüfen   |                           |                              | X           | Stadt              |

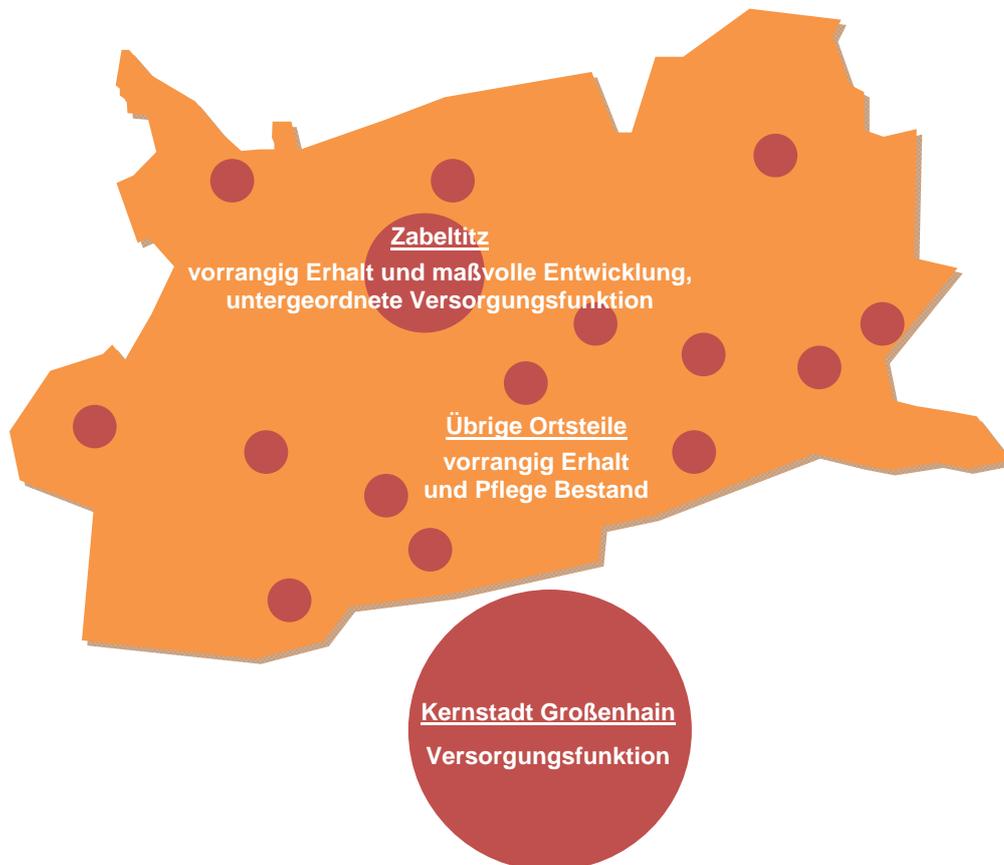
# DORFENTWICKLUNGSKONZEPT DER STADT GROßENHAIN FÜR DIE NEUEN ORTSTEILE

WILDENHAIN, BAUDA, WALDA, KLEINTHIEMIG, COLMNITZ, ZABELTITZ, TREUGEBOHLA, GÖRZIG, NASSEBOHLA, STROGA, UEBIGAU, SKAUP, STRAUCH, SKÄßCHEN, KRAUSCHÜTZ

| Nr.                                   | Schwerpunktmaßnahmen  | Zeithorizont              |                              |             | Verantwortlichkeit |
|---------------------------------------|---|---------------------------|------------------------------|-------------|--------------------|
|                                       |   | kurzfristig<br>(bis 2015) | mittelfristig<br>(2016–2020) | langfristig |                    |
| <b>Krauschütz</b>                     |   |                           |                              |             |                    |
| 1                                     | Straucher Straße: Straßenraumgestaltung, Klärung RW-Problematik   |                           | X                            |             | Stadt              |
| 2                                     | Fläche hinter Feuerwehrgebäude: Gestaltung für Feste, Sport & Spiel (Klärung Grundstücksfragen)   |                           |                              | X           | Stadt              |
| 3                                     | Gestaltung Ortsmitte  |                           |                              | X           | Stadt              |
| <b>Für viele Ortsteile zutreffend</b> |   |                           |                              |             |                    |
|                                       | Beseitigung Tornadoschäden<br>+ Beräumung Tornadoablagerungen   | X                         |                              |             | Stadt, Privat      |
|                                       | Windschutzpflanzungen<br>+ Neupflanzung Flurgehölze außerhalb Orte  |                           | X                            |             | Stadt              |
|                                       | Eingrünungsmaßnahmen landwirtschaftlich und gewerblich genutzter Areale   |                           | X                            |             | Stadt              |
|                                       | Erstellen einer „Börse für Ausgleichsmaßnahmen“ zum Anbieten naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen (insbesondere Rückbau ungenutzter LPG-Anlagen, Feldgehölzpflanzungen) für naturschutzfachliche Eingriffe im Plangebiet | X                         |                              |             | Stadt              |
|                                       | Erstellen eines Förderkatalogs für den ländlichen Raum  | X                         |                              |             | Stadt              |
|                                       | Studie zur Klärung der Regenwasserentsorgung (ortsteilbezogen)  | X                         |                              |             | Stadt              |
|                                       | Umsetzung von Maßnahmen zur Behebung des Problems wild abfließenden Oberflächenwassers  |                           |                              | X           | Stadt / Privat     |

## 4.2 Regionales Entwicklungsleitbild

### Entwicklungsziele



### RAUMSTRUKTUR

- Stärkung der vorhandenen Siedlungskerne
- Schutz der Landschaft vor weiterer Zersiedelung

### FUNKTIONEN / NUTZUNGEN

- Erhalt der Wohnfunktion
- Erhalt landwirtschaftlicher Nutzungen
- Erhalt und Entwicklung gewerblicher Nutzungen
- Entwicklung der Tourismusfunktion unter Nutzung vorhandener Potentiale und Ausbau der touristischen Infrastruktur (insbesondere Zabeltitz)
- Sicherung der Versorgungsfunktion von Zabeltitz

### VERSORGUNG & INFRASTRUKTUR

- Sicherung eines angemessenen Angebots an Gemeinbedarfseinrichtungen
- Sicherung von Kindertagesstätten und der Grundschule in Zabeltitz
- Sicherung öffentlich nutzbarer Sport- und Spielanlagen
- Sicherung der Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs
- Sicherung der medizinischen Versorgung
- Auslastung und Funktionserhaltung der technischen Infrastruktur
- Sicherung der ÖPNV-Erreichbarkeit

## Leitlinien der zukünftigen Wohnbaulandentwicklung

Basierend auf der demographischen Prognose des Plangebietes (Kap. 2.4) sowie der Kenntnis aktueller Entwicklungstrends leiten sich für die zukünftige Wohnbaulandentwicklung folgende Leitlinien ab:

- Absoluten Vorrang hat die Entwicklung im Innenbereich:
    - Nutzung vorhandener Bausubstanz
    - Leerstandspotential nutzen: Nachnutzung/Umnutzung der vorhandenen Substanz bzw. Rückbau und Neubau an gleicher Stelle
    - Nutzung von Baulücken
- Grundlage für die Beurteilung der Lage im Innen- / Außenbereich bilden die Klarstellungssatzungen der einzelnen Ortsteile (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB).*
- Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist grundsätzlich zu vermeiden (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).
  - Nur in begründeten Fällen, wenn keine geeigneten Flächen vorhanden sind, um den bestehenden Bedarf zu decken, sollte eine Wohnbaulanderweiterung geprüft werden: Maßvolle Ergänzung von Wohnbauflächen in strukturell ausgewählten Bereichen. Keine Ausweisung von neuen großflächigen Wohngebieten. Neue Baugebiete müssen dem tatsächlichen Bedarf entsprechen und städtebaulich-strukturell mit der vorhandenen Struktur übereinstimmen (Ortsabrundung – keine Ortserweiterung). Neuausweisung von Wohnbauflächen vorrangig in Zabeltitz.

## 5 Quellenverzeichnis

### Literatur

Landesentwicklungsplan Sachsen, 2003

Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal Osterzgebirge, 2009

Teilfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge bezüglich der Grundsätze und Ziele zur Windenergienutzung, Entwurf, 2010

Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Zabeltitz, 2005/1998

Städtebauliches Entwicklungskonzept Kreisstadt Großenhain, 2007

Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für das Elbe–Röder-Dreieck, 2007

Statistisches Landesamt Sachsen 2010: 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose bis 2025

Dorfentwicklungsplanung Walda, 1999

Rahmenkonzept Bauda, 2010

Rahmenkonzept Wildenhain, 2010

Jugendeinrichtungen-Entwicklungskonzept der Stadt Großenhain, 2011

2. Fortschreibung des Spielplatzentwicklungskonzeptes der Stadt Großenhain, 2011

Radwegkonzept der Stadt Großenhain, 2011

Wohnbaulandentwicklungskonzept für alle Ortsteile der Stadt Großenhain, 2010

Gebäudenutzungskonzept Stadt Großenhain Ortsteil Zabeltitz, 2012

### Internet

[www.grossenhain.de](http://www.grossenhain.de)

[www.elbe-roeder.de](http://www.elbe-roeder.de)

[www.statistik-sachsen.de](http://www.statistik-sachsen.de)

[www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)

### Auskünfte der Stadtverwaltung Großenhain

Haushalts- und Finanzierungsplanung 2012 – 2015 der Stadt Großenhain, 2011

Entwicklung Trauerhallen/Wäscherollen ab 2012, 2011

Breitbandversorgung der unterversorgten ländlichen Gebiete in Großenhain, 2012

Beratung mit den betroffenen Fachbereichen der Stadtverwaltung Großenhain am 28.03.2012 zum Dorfentwicklungskonzept

## **Auskünfte der Ortschaftsräte**

Protokolle zu den Ortschaftsratssitzungen Wildenhain am 17.03.2011, 05.05.2011 und 23.06.2011

Protokolle zu den Ortschaftsratssitzungen Bauda am 09.09.2010, 10.03.2011, 21.04.2011, 19.05.2011, 15.06.2011 und 21.01.2012

Protokolle zu den Ortschaftsratssitzungen Walda-Kleinthiemig am 02.08.2010, 10.01.2011, 14.02.2011, 28.03.2011 und 02.05.2011

Protokolle zu den Ortschaftsratssitzungen Colmnitz am 07.12.2010, 12.04.2011 und 29.06.2011

Protokolle zu den Ortschaftsratssitzungen Zabeltitz-Treugeböhl am 10.02.2011, 24.03.2011, 09.05.2011 und 14.03.2012

Protokolle zu den Ortschaftsratssitzungen Görzig am 20.01.2011 und 26.01.2012

Protokolle zu den Ortschaftsratssitzungen Nasseböhl-Stroga am 25.02.2011 und 26.05.2011

Protokolle zu den Ortschaftsratssitzungen Uebigau, Skaup, Skäßchen und Krauschütz am 24.11.2010, 23.02.2011, 11.05.2011 und 29.02.2012

Protokolle zu den Ortschaftsratssitzungen Strauch am 04.11.2010, 25.11.2010, 31.03.2011, 06.06.2011 und 23.02.2012; Mitteilungen des Ortschaftsrates Strauch zum Dorfentwicklungskonzept an die Stadtverwaltung Großenhain vom 02.12.2010 und 10.12.2010

Gespräch mit dem Ortsvorsteher Herrn Weigel am 24.01.2012 zum Ortsteil Wildenhain

Gespräch mit dem stellvertretenden Ortsvorsteher Herrn Noack am 02.02.2012 zu den Ortsteilen Walda und Kleinthiemig

Gespräch mit der Ortsvorsteherin Frau Nitzsche am 02.02.2012 zum Ortsteil Bauda

Gespräch mit der Ortsvorsteherin Frau Bach am 02.02.2012 zum Ortsteil Colmnitz

Gespräch mit der Ortsvorsteherin Frau Böhme am 24.01.2012 zu den Ortsteilen Zabeltitz und Treugeböhl

Gespräch mit dem Ortsvorsteher Herrn Dietrich am 02.02.2012 zum Ortsteil Görzig

Gespräch mit dem Ortschaftsratsmitglied Herr Große am 24.01.2012 zu den Ortsteilen Nasseböhl und Stroga

Gespräch mit dem Ortsvorsteher Neumann am 24.01.2012 zu den Ortsteilen Uebigau, Skaup, Skäßchen und Krauschütz

Gespräch mit der Ortsvorsteherin Frau Wendler am 02.02.2012 zum Ortsteil Strauch