

planaufstellende
Kommune:

**Große Kreisstadt Wurzen
Friedrich-Ebert-Straße 2
04808 Wurzen**



Projekt:

**Flächennutzungsplan
der Großen Kreisstadt Wurzen
1. Fortschreibung**

Begründung zum Entwurf

Erstellt:

August 2024

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau



Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

K. Lange
Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

20-081

geprüft:



.....
Dipl.-Ing. B. Knoblich

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Allgemeine Rechtsgrundlagen/Rechtliche Anforderungen an das Verfahren.....	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Rechtliche Anforderungen an das Verfahren	4
1.3	Inhalt eines Flächennutzungsplanes	4
2	Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung.....	5
3	Verfahren.....	6
3.1	Kartengrundlage	6
3.2	Verfahrensablauf und Ergebnis der Beteiligung	7
3.3	Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	8
3.4	Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung	8
4	Allgemeine Angaben zum Stadtgebiet Wurzen.....	9
5	Landesplanung, Regionalplanung, sonstige Planungen	9
5.1	Landesplanung	10
5.2	Regionalplanung.....	11
5.3	Kreisentwicklungskonzept 2030.....	15
5.4	Radverkehrskonzeption Landkreis Leipzig.....	15
5.5	Integriertes Klimaschutzkonzept Landkreis Leipzig und Kommunen.....	16
5.6	Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept 2014	16
5.7	Solarfreiflächenanalyse	18
5.8	Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035 (InSEK).....	19
5.9	Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015.....	19
5.10	Kleingartenentwicklungskonzept 2021	20
6	Darstellungen im Flächennutzungsplan – 1. FNP-Fortschreibung.....	20
6.1	Bauflächen nach Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 BauGB).....	23
6.1.1	Wohnbauflächen, allgemeine Wohngebiete	23
6.1.2	Gemischte Bauflächen, Mischgebiete	36
6.1.3	Gewerbliche Bauflächen, Gewerbegebiete	40
6.1.4	Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)	43
6.2	Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)	48
6.3	Örtliche Hauptverkehrszüge, Radwanderwege	50
6.4	Wasserflächen/Fließgewässer	50
6.5	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	51
7	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB.....	51
7.1	Denkmalschutz	51
7.1.1	Kulturdenkmale	51
7.1.2	Bodendenkmalpflege	53
8	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4a BauGB.....	54
8.1	Hochwasserschutz.....	54
8.2	Trinkwasserschutz	55
9	Form der Genehmigungsunterlage.....	55
10	Flächenbilanz	56
11	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	57
Quellenverzeichnis.....		59

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abb. 1:	Darstellung der räumlichen Lage des Stadtgebietes Wurzen.....	9
Abb. 2:	Karte 14 „Raumordnerische Festlegungen“ (Ausschnitt).....	13
Abb. 3:	Legende Karte 14 – „Raumordnerische Festlegungen“ (Ausschnitt)	14
Abb. 4:	Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Mulde bei Wurzen	55

Tabellenverzeichnis

Seite

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans:	7
Tab. 2:	Übersicht Ortsteile, in den Bauflächenanpassungen/-änderungen vorgenommen wurden	21
Tab. 3:	Übersicht der Bauleitpläne, die der 1. FNP-Fortschreibung zugrunde liegen .	21
Tab. 4:	Wohnbauflächen – Gegenüberstellung der Veränderung	24
Tab. 5:	Gemischte Bauflächen – Gegenüberstellung der Veränderung	37
Tab. 6:	gewerbliche Bauflächen – Gegenüberstellung der Veränderung	40
Tab. 7:	Bestand Sondergebiete und Sonderbauflächen.....	43
Tab. 8:	Sonderbauflächen – Gegenüberstellung der Veränderung	44
Tab. 9:	Gemeinbedarfsflächen – Gegenüberstellung der Veränderung	48
Tab. 10:	Archäologische Denkmale – Gegenüberstellung der Veränderung	52
Tab. 11:	Flächenaufteilung Flächennutzungsplan.....	56

1 Allgemeine Rechtsgrundlagen/Rechtliche Anforderungen an das Verfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die vorliegende Planung sind in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),

Weitere wesentliche Grundlagen sind

- das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG),
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- das Sächsische Wassergesetz (SächsWG),
- das Sächsische Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG),
- das Sächsische Landesplanungsgesetz (SächsLPIG),
- der Landesentwicklungsplan (LEP),
- der Regionalplan Leipzig Westsachsen (RP L-WS).

1.2 Rechtliche Anforderungen an das Verfahren

Nach § 3 Abs. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Mit der 1. Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Wurzen (wirksam seit 20.09.2015), werden Bauleitpläne, die aufgrund ihrer Rechtskraft eine Bestandswirkung entfalten, in den FNP übernommen. Zusätzlich wird im Ortsteil Wurzen im Bereich der Liststraße eine Fläche dargestellt, die eine weitere städtebauliche Entwicklung in den betreffenden Bereich vorbereiten sollen. Einzelne Denkmale werden als nachrichtliche Übernahmen ergänzt ebenso wie Strecken des touristischen Radwegenetzes.

Da mit den Neuausweisungen einer Entwicklungs-Baufläche im Ortsteil Wurzen die Grundzüge der Planung des FNPs berührt werden, kommt für die 1. FNP-Fortschreibung das Regelverfahren nach § 2 BauGB zur Anwendung.

1.3 Inhalt eines Flächennutzungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der FNP eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

In diesem Sinne ist im FNP für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt dargestellt.

2 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadt Wurzen liegt der am 01.07.2015 genehmigte und am 18.07.2015 bekanntgemachte rechtswirksame Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet in seiner 3. Änderung vor. Anlass der Änderung war die Eingemeindung der Gemeinde Kühren-Burkhartshain in die Stadt Wurzen am 01.10.2006. Seit der letzten FNP-Änderung (Neufassung) aus dem Jahr 2015 (FNP 2015) bis heute wurden im Stadtgebiet die verschiedensten Bauleitpläne aufgestellt und rechtskräftig. Zusätzlich besteht der Bedarf, eine Baufläche in der Kernstadt Wurzen neu zu entwickeln und im FNP darzustellen.

Der FNP 2015 wurde seither nicht mit den Planungen fortlaufend geändert, sondern Bebauungspläne (B-Plan) und Vorhaben- und Erschließungspläne bzw. vorhabenbezogene Bebauungspläne (vBP) wurden als vorzeitige Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt und zur Genehmigung gebracht bzw. wurden in Verfahren nach § 13a und b BauGB aufgestellt, so dass der FNP lediglich zu berichtigen ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Geltungsbereiche von Klarstellungs-/Ergänzungs- und Außenbereichssatzungen, die seit Inkrafttreten des FNP aufgestellt wurden, umfassen den jeweiligen Bebauungszusammenhang bzw. ergänzen diesen. Somit ergibt sich für die damit verbundenen Innen- bzw. Außenbereiche ein Bauflächenbestand, welcher als solcher in den FNP übernommen werden soll.

Des Weiteren möchte die Stadt für einen Standorten im Stadtgebiet eine zusätzliche Bauflächenentwicklung/-nutzung vorbereiten.

- ✓ Darstellung einer Wohnbaufläche und Flächen für den Gemeinbedarf im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan „Liststraße II“ im Ortsteil Wurzen.

Um einen aktuellen Stand der städtebaulichen Entwicklung und der sich ergebenden Bodennutzung darzustellen, sollen die städtebaulichen Planungen gebündelt in eine FNP-Änderung eingearbeitet werden. Zudem sollen gleichzeitig einzelne Korrekturen nachrichtlicher Übernahmen sowie Korrekturen redaktioneller Art vorgenommen werden.

Dazu hat der Stadtrat der Stadt Wurzen in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.04.2020, die Änderung des FNP der Stadt Wurzen als 1. Fortschreibung beschlossen.

Die FNP-Fortschreibung umfasst als Geltungsbereich das gesamte Gebiet der Stadt Wurzen.

Entsprechend des städteplanerischen Ziels der Stadt, den bis dato rechtswirksamen FNP 2015 zu aktualisieren, sollen folgende Anpassungen und Korrekturen vorgenommen werden:

- ✓ Anpassungen von Bauflächendarstellungen auf der Basis rechtskräftiger Bauleitplanungen (B-Pläne, vBP, Satzungen)
- ✓ Neuausweisung von Baugebietsflächen
- ✓ Ergänzung von Darstellungen aufgrund ihrer Aktualität:
 - Denkmale/Denkmalbereiche
 - Radwege
 - Überschwemmungsgebiete
- ✓ redaktionelle Korrekturen, z.B. Anpassungen entsprechend der vorhandenen Bestandssituation, der Rechtsgrundlagen.

Da gemäß der Ziele der 1. FNP-Fortschreibung die Grundzüge der Planung durch die Neuausweisung einer Baufläche berührt werden, wird das Verfahren zur Planaufstellung im Regelverfahren nach § 2 BauGB geführt (vgl. Kap1.2).

Aus diesem Grund ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entsprechend § 2 Abs. 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen. Für den FNP 2015 wurde ein Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan erarbeitet.

Anmerkung zur Nummerierung des FNP:

Die vorliegende FNP-Fortschreibung würde der 4. Änderung des FNP der Stadt Wurzen entsprechen. Da jedoch mit der rechtsgültigen FNP-Fassung 2015 eine Komplettüberarbeitung für alle Ortsteile stattgefunden hat und mit der vorliegenden Planung ebenfalls der FNP für das gesamte Stadtgebiet neu bekanntgemacht werden soll, wird diese Änderung als 1. Fortschreibung angesehen und ebenso bezeichnet.

3 Verfahren

3.1 Kartengrundlage

Die 1. FNP-Fortschreibung erfolgt auf der digitalen Datengrundlage des derzeit vorliegenden rechtswirksamen FNP.

Die Darstellungen des FNP, wurden auf Grundlage der digitalen topographischen Daten des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen im Maßstab 1 : 10.000 vorgenommen. Verwendung fanden die folgenden digitalen topographischen Karten (DTK10/Stand):

3405694 01/2023	3425694 01/2023	3445694 12/2022	3465694 12/2022	3485694 03/2021	3505694 03/2021	3525694 07/2021	3545694 07/2021
3405692 01/2023	3425692 01/2023	3445692 12/2022	3465692 12/2022	3485692 03/2021	3505692 03/2021	3525692 07/2021	3545692 07/2021
3405690 01/2023	3425690 01/2023	3445690 12/2022	3465690 12/2022	3485690 03/2021	3505690 03/2021	3525690 07/2021	3545690 07/2021
3405688 01/2023	3425688 01/2023	3445688 12/2022	3465688 12/2022	3485688 03/2021	3505688 03/2021	3525688 07/2021	3545688 07/2021
3405686 01/2023	3425686 01/2023	3445686 12/2022	3465686 12/2022	3485686 03/2021	3505686 03/2021	3525686 07/2021	3545686 07/2021
3405684 01/2023	3425684 01/2023	3445684 12/2022	3465684 12/2022	3485684 03/2021	3505684 03/2021	3525684 07/2021	3545684 07/2021

Die Darstellung der bisher bekannt gewordenen archäologischen Fundstellen (Stand: Juli 2023) erfolgt auf Grundlage der Kartierung des Landesamtes für Archäologie Sachsen.

3.2 Verfahrensablauf und Ergebnis der Beteiligung

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans:

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat (Beschluss-Nr. 77-09/20) und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 05/2020	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	21.04.2020 und 28.05.2020
2. Beschluss über die Billigung und die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans (Beschluss-Nr. 405-46/23) und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt 06/2023	§ 3 Abs. 1 BauGB	06.06.2023 und 27.07.2023
3. frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans	§ 3 Abs. 1 BauGB	10.07.2023 bis 18.08.2023
4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans	§ 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	05.07.2023 bis 18.08.2023
5. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses und der Auslegung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Öffentliche Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans	§ 3 Abs. 2 BauGB	
7. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Flächennutzungsplans	§ 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	
8. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
9. Information der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10. Feststellungsbeschluss zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans	§ 10 Abs. 1 BauGB	
11. Einreichen der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde		
12. Genehmigung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans		
13. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und damit Wirksamwerden des Flächennutzungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen. Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

3.4 Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB im Vergleich zum Vorentwurf vom 24.04.2023

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB wurden Belange vorgebracht, die zu einer Änderung der Planung geführt haben.

Planzeichnung

In der Planzeichnung werden die Änderungsbereiche W13-W16 und S5 neu dargestellt. Ebenfalls werden die Waldflächen gemäß dem digitalen Landschaftsmodell für den Freistaat Sachsen und die aktuelle Kartierung der bisher bekannt gewordenen archäologischen Fundstellen entsprechend dem aktuellen Stand dargestellt.

Ebenfalls wurden in geringem Umfang redaktionelle Anpassungen von Darstellungen vorgenommen.

Begründung

In der Begründung werden in den neu aufgenommenen Kap. 5.3 bis 5.10 die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegenden Konzepte und Analysen ergänzend beschrieben.

Die Kapitel 6.4 „Wasserflächen/Fließgewässer“, 6.5 „Flächen für die Landwirtschaft und Wald“, 7.1.2 „Bodendenkmalpflege“ und 8.2 „Trinkwasserschutz“ werden neu aufgenommen. In den Kap. 6.3 „Örtliche Hauptverkehrszüge, Radwanderwege“, 7.1.1 „Kulturdenkmale“ und 8.1 „Hochwasserschutz“ werden Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen.

Im Kap. 6.1.1 werden die Änderungsbereiche W13-W16 und im Kap. 6.1.4 der Änderungsbereich S5 neu aufgenommen. Diese Ergänzungen resultieren aus bisher unberücksichtigten bzw. neu hinzugekommenen Planungen.

Im Kap. 11 „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ werden Hinweise zur Seismologie, zum Bodenplangebiet „Vereinigte Mulde“, zum Altbergbau, zur natürlichen Radioaktivität und zu Vermessungspunkten ergänzt.

Umweltbericht

Zu dieser 1. Fortschreibung des FNP wird im Rahmen der Entwurfserstellung eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB dargestellt (Teil 2 der Begründung). Dazu werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen

Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Weiterhin werden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen beschrieben. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liegt den Planunterlagen als Entwurf vor.

4 Allgemeine Angaben zum Stadtgebiet Wurzen

Die Stadt Wurzen ist seit 01.04.1997 Große Kreisstadt und liegt im Freistaat Sachsen im Landkreis Leipzig, ca. 30 km östlich von Leipzig, auf dem Hochufer der Mulde und umfasst ein Gesamtterritorium von ca. 6.898 ha.

Das heutige Stadtgebiet von Wurzen umfasst die 16 Ortsteile Birkenhof, Burkartshain, Dehnitz, Kornhain, Kühren, Mühlbach, Nemt, Nitzschka, Oelschütz, Pyna, Roitzsch, Sachsendorf, Streuben, Trebelshain, Wäldgen und Wurzen, Stadt.



Abb. 1: Darstellung der räumlichen Lage des Stadtgebietes Wurzen (RAPIS 2021)

 Stadtgebiet Wurzen = FNP-Geltungsbereich

5 Landesplanung, Regionalplanung, sonstige Planungen

Auf der Ebene der 1. Fortschreibung des FNP der Stadt Wurzen werden die, für diese Planungsinhalte bedeutsamen wesentlichen landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze herausgestellt. Sie sind maßgebend für die städtebauliche Entwicklung und setzen den Rahmen für die Flächennutzungen im FNP.

Bis auf die Neuausweisung einer Baufläche im Ortsteil Wurzen liegen sämtlichen Darstellungsanpassungen rechtskräftige Bauleitplanungen zugrunde, die in ihren jeweiligen

Aufstellungsverfahren, an die Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung angepasst worden sind.

Als sonstige vorhandene Planungen liegen der 1. Fortschreibung des FNP folgende Unterlagen zugrunde:

- Kreisentwicklungskonzept 2030
- Radverkehrskonzeption Landkreis Leipzig
- Integriertes Klimaschutzkonzept Landkreis Leipzig
- Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept 2014
- Solarfreiflächenanalyse
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035 (InSEK)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015
- Kleingartenentwicklungskonzept 2021

5.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582) gibt die landesplanerischen Entwicklungsziele Ziele vor, die sich in der Flächennutzungsplanung der Stadt Wurzen widerspiegeln.

Die Stadt Wurzen ist im "Zentrale-Orte-System" im LEP als Mittelzentrum (Z 1.3.7) festgelegt und dem verdichteten ländlichen Bereich (G 1.2.4) zugeordnet. Als Mittelzentrum kommt ihr in der Planungsregion Westsachsen eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung von Versorgungsqualitäten der höherwertigen Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung, aber auch als wichtige regionale Wirtschafts-, Versorgungs-, Bildungs- und Kulturzentren insgesamt, in der Region und im Netz der Mittelzentren zu.

„Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen“ (G 1.2.4 LEP).

Der LEP enthält landesweit bedeutsame Festlegungen und Vorgaben, weist jedoch der Regionalplanung die zeichnerische Konkretisierung der Ziele und Grundsätze zu. Lediglich das System der zentralen Orte ist derart konkret festgelegt, dass für die Stadt Wurzen der Status des Mittelzentrums auch weiterhin gesichert ist.

Für das Mittelzentrum Wurzen lassen sich aus dem LEP folgende Entwicklungsansätze ableiten:

- Die Stadt Wurzen soll in ihren mittelzentralen Versorgungs- und Wirtschaftsfunktionen als Ergänzungsstandort zur Stärkung des ländlichen Raums gesichert und entwickelt werden.
- Die Stadt Wurzen ist als eigenständiger und zukunftssträchtiger Lebensraum zu bewahren und weiterzuentwickeln. Der Abwanderung, insbesondere junger Menschen, soll entgegengewirkt werden.
- Die Stadt Wurzen als Mittelzentrum ist bevorzugter Standort für eine Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten.
- Der Erhalt und der schrittweise Ausbau des ÖPNV sollen eine gute Erreichbarkeit der Stadt Wurzen von den Umlandgemeinden aus gewährleisten.
- Im Verdichtungsraum Leipzig/Halle ist in Abstimmung mit den benachbarten Bundesländern, insbesondere dem Land Sachsen-Anhalt und dem Freistaat Thüringen, ein mitteldeutsches S-Bahn-Netz einzurichten und als länderübergreifendes Gesamt-

verkehrssystem zu einem qualitativ und tariflich weitgehend einheitlichen und benutzerfreundlichen Nahverkehrssystem bedarfsgerecht weiter zu entwickeln.

- Außerhalb der Siedlungsflächen sollen möglichst große unzerschnittene Freiflächen erhalten werden.

In Bezug auf die Siedlungsentwicklung haben folgende Ziele und Grundsätze gemäß LEP 2013 für die städtebauliche Entwicklung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besondere Relevanz:

- Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.
- Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen (Z 2.2.1.3).
- Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden (Z 2.2.1.4).
- Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden (Z 2.2.1.7).
- Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden (Z 2.2.1.9).

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird eine Ergänzung des Hauptradwegennetzes entsprechend des derzeitigen Bestandes vorgenommen. Mit der Darstellung von regionalen und überregionalen Radwegen, hier die Ergänzung der regionalen Wurzener Land Radroute, wird dem landesplanerischen Zielen und Grundsätzen für den Erhalt, Entwicklung bzw. Ausbau dieser Strecken Rechnung getragen. Dazu heißt es im LEP 2013 unter anderem: Die Radfernwege, hier der Mulderadweg, ... sind zu erhalten, zu entwickeln bzw. auszubauen (Z 3.8.7).

Als landesplanerischen Grundsatz (G 3.8.1) gilt, dass die Entwicklung eines landesweiten zusammenhängenden Radverkehrsnetzes auf Grundlage der Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen unterstützt werden soll. Dabei sollen die Anforderungen des Alltagsradverkehrs, des Schülerradverkehrs und des Radtourismus berücksichtigt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung die Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt.

5.2 Regionalplanung

Ausgehend von der Ausweisung der Zentralen Orte im LEP (hier Wurzen als Mittelzentrum) sollen, wie bereits im LEP aufgeführt, diese als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens entwickelt werden. Darüber hinaus trifft der Regionalplan Leipzig-

Westsachsen (RP L-WS 2021), der seit dem 16.12.2021 in Kraft getreten ist, weitergehende Aussagen.

Bedeutend und insbesondere in der Flächennutzungsplanung zu beachten ist der zum Schutz der Landschaft regionalplanerische Grundsatz 4.1.1.1: „Freiraumbeanspruchende oder -beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten werden. Die weitere Reduzierung bzw. Zergliederung wertvoller Ökosysteme soll vermieden werden.“

Der RP L-WS weist in der Karte 14 „Raumordnerische Ausweisungen“ Vorrang- und Vorbehaltsgebiete aus. Die Ausweisungen für die Stadt Wurzen sind der Abb. 2 zu entnehmen.

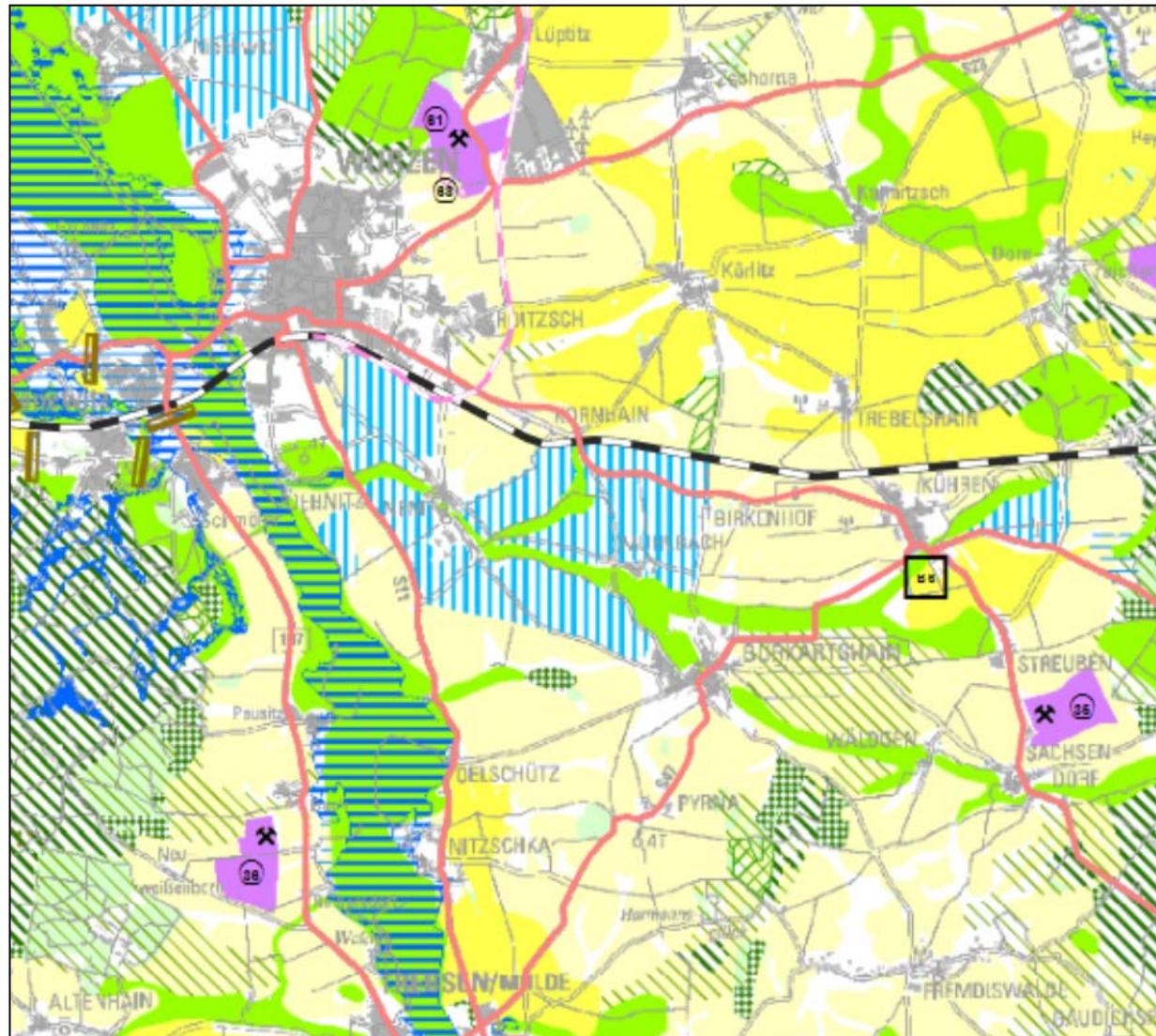


Abb. 2: Karte 14 „Raumordnerische Festlegungen“ (Ausschnitt)
Regionalplan Leipzig-West Sachsen, 2021

Raumordnerische Festlegungen			
Siedlung	Freiraum	Vorrang- gebiet (Z)	Vorbehalts- gebiet (G)
Regionaler Grünzug (Z) (Plankapitel 2.2.1)			
Grünzäsur (Z) (Plankapitel 2.2.1)			
Siedlungsbeschränkungsbereich (Z) (Plankapitel 2.2.1)			
Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe (Z) mit Gebietsnummer (Plankapitel 2.3.1)			
Verkehr			
Verlegung/Erneuerung Straßenverkehr (Z) (Plankapitel 3.2)			
verkehrliche Nachnutzung stillgelegter Eisenbahn- strecken (Plankapitel 3.4)			
Korridor Neubau Schienenverkehr (Plankapitel 3.4)			
Korridor Neubau Radverkehr (Plankapitel 3.8)			
(Z) Ziel der Raumordnung (G) Grundsatz der Raumordnung * mit Gebietsnummer (vgl. Anhang 2) ** Vorrang- und Eignungsgebiet mit Gebietsnummer			
	Erholung (Plankapitel 2.3.3)		
	Arten- und Biotopschutz (Plankapitel 4.1.1)		
	vorbeugender Hochwasserschutz (Plankapitel 4.1.2)		
	Vorbehaltsstandort für Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes (Plankapitel 4.1.2)		
	Landwirtschaft (Plankapitel 4.2.1)		
	Schutz des vorhandenen Waldes (Plankapitel 4.2.2)		
	Waldmehrung (Plankapitel 4.2.2)		
	Rohstoffabbau* (Plankapitel 4.2.3)		
	standortgebundene einheimische Rohstoffe* (Plankapitel 4.2.3)		
	für die langfristige Sicherung von Rohstofflagerstätten (Plankapitel 4.2.3)		
	zur Nutzung der Windenergie** (Plankapitel 5.1.2)		
	Wasserversorgung (Plankapitel 5.2)		
	Verteidigung (Plankapitel 6.5)		

Abb. 3: Legende Karte 14 – „Raumordnerische Festlegungen“ (Ausschnitt)
 Regionalplan Leipzig-West-sachsen, 2021

Gemäß Ziel 4.1.1.15 sind in den Bereichen der Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz, die teilweise gleichzeitig als Vorranggebiete vorbeugender Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich) festgesetzt sind, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen so zu gestalten, dass sie mit den Zielen des Hochwasserschutzes vereinbar sind und diese unterstützen. Es gelten die in den Plansätzen Z 4.1.2.16 und Z 4.1.2.17 festgesetzten Handlungserfordernisse bzw. Nutzungsbeschränkungen für Vorranggebiete vorbeugender Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich).

In den Bereichen der Vorranggebiete Natur und Landschaft, die gleichzeitig festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind oder bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) überschwemmte Gebiete betreffen, gelten die in den Plansätzen Z 4.4.2.16 und Z 4.1.2.17 festgesetzten Handlungserfordernisse bzw. Nutzungsbeschränkungen.

Im Rahmen der FNP-Fortschreibung wird das Überschwemmungsgebiet „Vereinigte Mulde“ entsprechend des aktuellen Rechtsstandes in seiner Ausdehnung nachrichtlich dargestellt. Die Ausweisung des Überschwemmungsgebietes, welches am 27.04.2015 rechtskräftig wurde, resultiert aus der Anpassung im Zusammenhang mit der Fertigstellung von Hochwasseranlagen.

In der vorliegenden 1. FNP-Fortschreibung sind die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung beachtet. Bei den Anpassungen und Korrekturen handelt es sich ausschließlich um Planungen, die regional- und landesplanerisch beurteilt wurden und an deren Ziele angepasst sind. Mit der Bauflächenneuausweisung im Stadtgebiet Wurzen (B-Plan „Liststraße II“) wird eine maßvolle städtebauliche Entwicklung angestrebt, die nach Auffassung der Gemeinde den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen entspricht, da zur bedarfsgerechten Deckung der steigenden Nachfrage nach Wohnraum i.V.m. Baulandbereitstellung, eine Verdichtung der vorhandenen innerstädtischen Siedlungsstruktur einhergeht.

5.3 Kreisentwicklungskonzept 2030

Bei dem 2020 fortgeschriebenen Kreisentwicklungskonzept des Landkreises Leipzig (KEK 2030) handelt es sich um ein integriertes, flexibles Strategie- und Handlungskonzept, welches eine wichtige Grundlage zur Bewältigung von landkreisspezifischen und teils räumlichen Aufgaben bildet. Damit kann es in der Zukunft kontinuierlich weiterentwickelt, ausgestaltet und an die jeweiligen Bedingungen angepasst werden. Als Entwicklungsinstrument der Verwaltung spiegelt die Konzeption die Ziele des Landkreises in Abstimmung mit den Kommunen wider, unter Beachtung der Schwerpunktsetzungen der Landes- und Regionalplanung. Ziel ist es, den Landkreis durch nachhaltige und abgestimmte Nutzung aller Ressourcen leistungsfähig zu gestalten und weiter voran zu bringen. Das KEK 2030 enthält insgesamt 14 Schlüsselvorhaben und eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen, die es fortan zu berücksichtigen und bestenfalls umzusetzen gilt (vgl. KEK 2030).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung den Zielen des Kreisentwicklungskonzeptes 2030 entspricht.

5.4 Radverkehrskonzeption Landkreis Leipzig

Die Radverkehrskonzeption für den Landkreis Leipzig aus dem Jahr 2010 wurde mit Beschluss des Kreistages vom 28.09.2016 und der 1. Ergänzung vom 08.03.2017 fortgeschrieben. Damit liegt dem Landkreis Leipzig ein aktuelles Planungsinstrument für die Entwicklung des touristischen Radrouten- und Alltagsradverkehrsnetzes vor.

Demnach ist Wurzen aus den Werten einer Modal-Split-Erhebung 2015 mit einem Radverkehrsanteil von 19 Prozent Spitzenreiter in der Radnutzung im Landkreis Leipzig.

Als ein Leitprojekt der Radverkehrsförderung im Landkreis ist die Entwicklung von Pendler-routen mit hoher Qualität hinsichtlich Sicherheit, Durchgängigkeit und guter Befahrbarkeit. Als Pilotstrecke soll u.a. die Verbindung Wurzen – Machern/Brandis – Borsdorf – Leipzig entwickelt werden. Weiter gibt es Überlegungen hinsichtlich neuer Direktverbindungen zwischen Wurzen und Schildau, sowie Wurzen – Oschatz.

In der vorliegenden Planung werden die örtlichen Hauptwege (hier: Rad-Wanderweg) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

5.5 Integriertes Klimaschutzkonzept Landkreis Leipzig und Kommunen

Der Landkreis Leipzig trägt mit seinen Möglichkeiten zu Klimaschutzanstrengungen in allen Sektoren bei und übernimmt damit Verantwortung und eine Vorbildrolle zur Gestaltung einer klimafreundlichen Zukunft. Dazu orientiert sich der Landkreis am Ziel des Pariser Abkommens von 2015 und leistet mit seinen Möglichkeiten einen Beitrag, um die Erderwärmung zu begrenzen. Das integrierte Klimaschutzkonzept des Landkreises Leipzig wurde im Juli 2022 im Kreistag beschlossen, beinhaltet ca. 40 allgemein gehaltene Maßnahmen für sowohl Kreis- als auch Stadtentwicklung in Bezug auf Energie und Klimaanpassung (vgl. KSK 2022).

So erfordern die mit dem Klimawandel zunehmend wahrscheinlicher werdenden Extremwetterereignisse konkrete Gegenmaßnahmen zum Schutz vor z.B. Unwetter-/Hitze-/Überflutungs- oder Dürreschäden hin, wo besondere Vulnerabilität herrscht. Ziel ist es, die Widerstandsfähigkeit gegen Klimawandelrisiken zu erhöhen, z.B. durch die Anpassung des Gebäudebestands an sommerliche Hitze oder die Abkehr von fossilen Brennstoffen.

Das Klimaschutzkonzept ermöglicht einen zielgerichteten und akzeptablen Weg des Landkreises zur Klimaneutralität. Damit leistet es einen greifbaren Beitrag des Landkreises sowohl zur Generationengerechtigkeit als auch zu den gesamten globalen Bemühungen. Es stellt jedoch keine Verbindlichkeit für die kommunale Planung/private Bau-träger dar.

5.6 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept 2014

Die Bauleitplanung dient als zentrales Instrument zur Berücksichtigung von Klimaanpassung. Die Klimaschutzklausel § 1a Abs. 5 BauGB verpflichtet den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Auf dem Stadtgebiet Wurzen wurden im Jahr 2013 rund 27.973 MWh Strom aus erneuerbaren Energien erzeugt und ins öffentliche Stromnetz eingespeist. 83 Prozent davon stammen aus der Erzeugung durch Biomasse. Die verbleibenden 17 Prozent bzw. 4.838 MWh wurden durch Photovoltaik bereitgestellt.

Zur Senkung des Energieverbrauchs und der Emissionen von Treibhausgasen beteiligt sich die Stadt Wurzen seit 2009 am European Energy Award (EEA) und entwickelte ein Energie- und Klimaschutzkonzept (2014), in dem Maßnahmen, Ziele und Projekte verankert sind. Das Konzept integriert vor dem Hintergrund der klima- und energiepolitischen Ziele der Landes- und Bundesregierung die Themenschwerpunkte Erneuerbare Energien, Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmeversorgung, kommunaler Gebäudebestand, Straßenbeleuchtung und Verkehr. Neben der Durchführung von CO₂- bzw. Energie-Bilanzierung und Potenzialanalyse

wurde ein Leitbild definiert. Dieses beschreibt die klimapolitischen Ziele und definiert die folgenden sechs Handlungsfelder:

1. Entwicklung und Raumordnung
2. Kommunale Gebäude und Anlagen
3. Versorgung und Entsorgung
4. Mobilität
5. Interne Organisation
6. Kommunikation und Kooperation

Alle Maßnahmen sind hinsichtlich Priorität, Wirkungstiefe, Einsparpotential, Wirtschaftlichkeit und kommunale Wertschöpfung bewertet.

Relevant für die vorliegende 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist das Handlungsfeld „Entwicklung und Raumordnung“, durch die langfristige Beeinflussung des Energiebedarfs:

Insbesondere im Bereich privater Gebäude ergibt sich durch die Bauleitplanung eine Möglichkeit energetische Standards festzuhalten und durchzusetzen. Neben einer umfassenden Planung zur Raumordnung lassen sich auch detaillierte Vorgaben im Flächennutzungsplan (Änderungen/Beipläne) und in Bebauungsplänen integrieren. Energetische Standards bereits vorhandener Regelwerke und Normen (z.B: EnEV oder KfW) sollten durch die Stadt verwendet werden, um ein Mindestmaß zu fordern. Zu empfehlen ist bei Neubauten der KfW-70 Standard, welcher einen maximalen Primärenergiebedarf von 70 Prozent des entsprechenden Referenzgebäudes nach der aktuellen EnEV fordert und die Verluste über die Außenhülle stark begrenzt. Auch die Kompaktheit der Gebäude sollte optimiert werden, um Wärmeverluste zu verringern.

Weiterhin sollte die Ausrichtung von Neubauten optimiert werden, um solare Gewinne und die Nutzung der Sonnenenergie zu maximieren. Eine West-Ost Firstausrichtung entspricht diesen Vorgaben. Nahwärmenetze können durch die optimierte Anordnung von Neubauten gleichen energetischen Standards unterstützt werden. Eine Ringanordnung ist hierbei zu empfehlen.

Dies kann neben der Bauleitplanung auf alle weiteren städtebaulichen Planungen und Projekte der Stadt Wurzen übertragen werden. Außerdem sollten verkehrssarme Strukturen und die Stadt der kurzen Wege als Planungskriterium genannt werden (E1).

Weitere Möglichkeiten zur Berücksichtigung der Klimaanpassung bestehen durch eine Vielzahl planerischer Entscheidungen und Darstellungen:

- Sicherung von Wald- und Grünflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Kohlenstoffsenken und zur Begrenzung des Landschaftsverbrauches gemäß Landschaftsplan
- Erhalt bzw. Schaffung von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten
- Beschattung von Straßen und Plätzen
- Ausschluss von Ölheizungen in (neuen) Baugebieten mit potenzieller Hochwassergefährdung (E2)

Um den Wärmeenergiebedarf für zu bebauende Flächen zu minimieren sowie die Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen, können Belange des Klimaschutzes in städtebaulichen Planungen, Verträgen und den Bebauungsplänen berücksichtigt werden (z.B. durch entsprechende Festsetzungen bzw. Kennzeichnungen in Bebauungsplänen.) Diese betreffen:

- Optimierung der Kompaktheit von Gebäuden,
- Sicherung von langfristigen Solarnutzungsoptionen (Südausrichtung),

- Sicherung von Standorten und Leitungen für umweltfreundliche Wärmeerzeugungsanlagen.

In städtebaulichen Verträgen können Vereinbarungen über die Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung für die Wärme- und Elektrizitätsversorgung und von Solaranlagen oder zum Energiestandard und zum ökologischen Baustandard der Gebäude wie Verpflichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen werden. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens können städtebauliche Wettbewerbe mit dem Schwerpunkt „Schadstoffminimierung“ oder entsprechend besetzte Planerwerkstätten durchgeführt werden.

Weitere Bedeutung für die vorbereitende Bebauungsplanung haben Maßnahmen aus dem Handlungsfeld „Versorgung, Entsorgung“ zur Installation von PV-Freiflächenanlagen (V1), die Unterstützung bei der Umrüstung von alten Heizölanlagen in hochwassergefährdeten Gebieten durch die Stadt, um Umweltschäden und Emissionen zu mindern, sowie aus dem Handlungsfeld „Mobilität“ zur Förderung des Radverkehrs (M1). Zu den bereits umgesetzten Maßnahmen zählt der Ausbau der Radwegeführstruktur in Wurzen.

Zur Umsetzung des Energie- und Klimaschutzkonzepts wurde in der Stadtverwaltung Wurzen eine Klimaschutzmanagerin eingestellt. Die Stelle wird im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz gefördert.

5.7 Solarfreiflächenanalyse

Das Energie- und Klimaprogramm 2021 (EKP 2021) des Sächsischen Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft orientiert sich an einem zusätzlichen Ausbau von 10.000 Gigawattstunden (GWh) Jahreserzeugung erneuerbarer Energien bis zum Jahr 2030. Für das Jahr 2024 beträgt das Zubau-Zwischenziel insgesamt 4.000 GWh, wovon 2.047 GWh Zubau im Vergleich zum Stand 2019 auf PV entfallen.

Weitergehende Ziele zur Steigerung der installierten Leistung von Solaranlagen bis 2040 werden in der Photovoltaik-Strategie des BMWK (05.05.2023) genannt und im EEG 2023 umgesetzt. Danach sollen bis 2030 215 GW PV in Deutschland installiert sein, bis 2040 sollen es 400 GW sein. Dafür muss der jährliche Zubau bundesweit verdreifacht werden, von 7,5 GW im Jahr 2022 auf 22 GW im Jahr 2026. Der Zubau soll etwa hälftig auf Dächern und in der Fläche erfolgen.

Das Solarpaket, das am 16.08.2023 im Kabinett beschlossen wurde, enthält weitere neue Regelungen, die den Zubau von PV in der Freifläche (und auf dem Dach) steigern sollen. Es werden bspw. weitere Flächentypen für die Nutzung durch Solaranlagen geöffnet und die Förderungen innovativer Solaranlagen wie Agri-PV, Biodiversitäts-PV und Parkplatz-PV gestärkt. Zudem wurden weitere Regelungen zur Wahrung der Interessen der Landwirtschaft und des Naturschutzes getroffen.

Die Stadt Wurzen und die benachbarten Gemeinden Bennewitz, Lossatal und Thallwitz haben sich als „Wurzener Land“ zusammengeschlossen und betreiben u.a. gemeinsame Aktivitäten zum Klimaschutz und zum Ausbau der erneuerbaren Energien. Im Rahmen des „Regionalen Anpassungs- und Handlungskonzeptes Energie Wurzener Land“ (RAK Energie WuLa) wurde eine „Potenzialflächenanalyse Erneuerbare Energien“ erstellt. Getragen von den Ausbauzielen der nächsten Jahre wünschen die Kommunen des Wurzener Landes eine geordnete Entwicklung unter maßgeblicher Beteiligung des kommunalen Planungswillens und aller an dem Prozess zu Beteiligten (vgl. RAK Energie WuLa, 2023).

Die Ableitung der Flächenziele für Solarfreiflächen erfolgt für das Wurzener Land. Weil der derzeitige Bestand an PV-Anlagen im Wurzener Land bei rund 93 ha liegt, ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf für PV auf ackerbaulich genutzten Flächen von mindestens 107 ha bis 2040. Als erweiterte Flächenziele werden zusätzliche Flächenbedarfe von 173 ha bis 272 ha bis 2040 angenommen. Dabei sollte auf einem Drittel der Fläche eine Mehrfachnutzung durch Agri-PV angestrebt werden.

Im Gemeindegebiet der Stadt Wurzen gibt es zwei Sondergebiete SO PV. Die Photovoltaikanlage „Eilenburger Straße“ wurde auf einer 6,7 ha großen Teilfläche der ehemaligen „Kaserne Wurzen“ errichtet. Die Gesamtleistung der PVA beträgt 2,48 MWp. Die Anlage erzeugt ca. 2.500 MWh Strom pro Jahr. Mit dieser Strommenge können statistisch ca. 770 Zweipersonenhaushalte mit Strom versorgt werden. Diese Freiflächenanlage stellte zum Zeitpunkt ihrer Errichtung rund 46 Prozent der auf dem Stadtgebiet installierten Photovoltaikleistung dar. Eine weitere PV-Freiflächenanlage befindet sich seit dem Jahr 2023 im OT Pyrna auf einer Fläche von ca. 1,0 ha.

Aus den ermittelten Potenzialflächen ist ersichtlich, dass ausreichend geeignete Flächen bis 2040 im Wurzener Land zur Verfügung stehen.

5.8 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035 (InSEK)

Die Große Kreisstadt Wurzen verfügt über ein Konzept der Integrierten Stadtentwicklung (InSEK) „Wurzen | Vision 2035+“. Damit wurde das 2005/2006 erstellte integrierte Stadtentwicklungskonzept 2006 (SEKo) fortgeschrieben. Das zentrale Ziel des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts für die Stadt Wurzen ist es, die derzeitige Situation zu analysieren, Herausforderungen und Potenziale zu erkennen und basierend darauf eine tragfähige, umsetzungsorientierte Strategie für die Stadtentwicklung bis etwa zum Jahr 2035 zu entwickeln. Das InSEK soll als Leitfaden, Weichensteller und Navigationshilfe für die kommenden Jahre dienen. Als informelles Planungsinstrument fasst es die bestehenden Fachplanungen zusammen und dient als Grundlage für die Weiterentwicklung der Fachplanungen, der Flächennutzungsplanung sowie der kommunalen Investitionsschwerpunkte (vgl. InSEK 2035).

5.9 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015

Für die Große Kreisstadt Wurzen liegt die Fortschreibung 2015 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2011 vor. Die Fortschreibung des Konzeptes stand im Zusammenhang mit Entscheidungsprozessen im Rahmen der Stadtentwicklung und damit verbundenen Einzelhandelsplanungen. Zudem wurden die Grundsätze und Ziele des LEP 2013 in Fortschreibung überführt.

Gemäß LEP 2013 sollten Mittelzentren als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raums gesichert und gestärkt werden. Aus der zentralörtlichen Bedeutung erwachsen der Stadt Wurzen Versorgungsfunktionen, die sowohl für die eigene Wohnbevölkerung als auch für den zugewiesenen Mittelbereich gelten. Zu dem Mittelbereich Wurzen zugehörig sind die Gemeinden Thallwitz, Lossatal und Bennewitz. Insgesamt besitzt dieser mittelzentrale Verflechtungsbereich ein Potenzial von 31.100 Einwohnern. Einzelhandelsschwerpunkte sind in der Kernstadt Wurzen der Innenstadtbereich und entlang der Dresdener Straße, dem innerörtlichen Verlauf der B 6.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden nachfolgende Ziele verfolgt, die Zielvorstellungen der Stadtentwicklungsplanung aufgreifen und diese speziell für die Einzelhandelsentwicklung konkretisieren und untersetzen:

- Erhalt und Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Wurzen mittels qualitativ und quantitativ attraktivem Einzelhandelsangebot
- Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung durch eine langfristig angelegte Entwicklungsstrategie für den Einzelhandel durch konkrete räumlich-funktionale Zuordnungen
- Erhöhung der Kaufkraftbindung und Weiterentwicklung der Einzelhandelszentralität
- Konzentration auf eine hierarchisch gegliederte Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung der zentralen Versorgungsbereiche im Wechselspiel mit leistungsfähigen Grundversorgungs- und funktional abgestimmten Ergänzungsstandorten
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung, unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur der Stadt Wurzen
- Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit.

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt gemäß Einzelhandelskonzept ist in der Planzeichnung räumlich abgegrenzt nachrichtlich dargestellt.

5.10 Kleingartenentwicklungskonzept 2021

Das Kleingartenentwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Wurzen mit Stand vom 10.11.2021 wurde entwickelt, um die aktuellen Tendenzen der Kleingartennutzung im Stadtbereich darzulegen und zu analysieren. Da sich der Bedarf nach dem Angebot der Kleingärten in den letzten Jahren und Dekaden geändert hat, haben die Anlagen mit Leerständen und Mitgliederschwund zu kämpfen. Es werden somit perspektivische Vorschläge dargelegt, die eine Anpassung der Nutzung und damit eine Verbesserung der Auslastung der Anlagen erzeugen sollen. Die betreffenden Änderungsbereiche (W8, W9, Gb2) befinden sich innerhalb solcher, im Kleingartenentwicklungskonzept gekennzeichneten Flächen und entsprechend damit der Umsetzung der Konzeption. Die Fläche zu W7 ist in diesem Konzept bereits ausgenommen (zum Zeitpunkt der Konzepterstellung bereits umgesetzt).

6 Darstellungen im Flächennutzungsplan – 1. FNP-Fortschreibung

In die 1. Fortschreibung des FNP wurden rechtskräftige Bauleitplanungen (Bebauungspläne (B-Plan), Vorhaben- und Erschließungspläne (vBP), Ergänzungs- und Außenbereichs-satzungen, einzelne Denkmalbereiche und Radwegeverbindungen) aufgenommen, die seit der Rechtswirksamkeit des bis dato geltenden FNP vorgenommen wurden. Die rechtskräftigen Planungen werden als Bestandsflächen dargestellt.

Des Weiteren kommt es zu einer Bauflächenneuausweisung im Ortsteil Wurzen, im Bereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans „Liststraße II“. Die neu ausgewiesene Baufläche wird als Fläche der Planung dargestellt.

Die Darstellungen, der für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche erfolgt gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung als Bauflächen. In Gebieten mit rechtskräftigem Bebauungsplan (B-Plan) und Vorhaben- und Erschließungsplan (vBP) wird die Darstellung der für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Baugebiete vorgenommen.

Die Anpassungen von Bauflächen sowie Flächenänderung verteilen sich auf folgende Ortsteile:

Tab. 2: Übersicht Ortsteile, in den Bauflächenanpassungen/-änderungen vorgenommen wurden

Ortsteile	Anpassung von Bauflächen
Birkenhof	x
Burkartshain	x
Dehnitz	
Kornhain	x
Kühren	x
Mühlbach	x
Nemt	x
Nitzschka	x
Oelschütz	
Pyrna	x
Roitzsch	
Sachsendorf	
Streuben	
Trebelshain	
Wäldgen	
Wurzen	x

Bei der Übernahme von Baugebietsflächen aus B-Plänen und vorhabenbezogenen B-Plänen (vBP) handelt es sich um solche, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, ergänzt oder geändert wurden, bevor der Flächennutzungsplan entsprechend aufgestellt/geändert wurde. Des Weiteren wurden B-Pläne/vBP nach § 13a als B-Pläne der Innenentwicklung sowie nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) aufgestellt. In diesen Fällen kam das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung. Danach ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen, was mit dieser Fortschreibung ebenfalls vorgenommen wird.

Für bzw. in den Ortsteilen Birkenhof, Kornhain, Kühren, Mühlbach und Wurzen wurden Satzungen aufgestellt, die den Innenbereich klarstellen (Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB), einzelne Außenbereichsflächen dem Innenbereich zuordnen (Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) als auch eine Außenbereichssatzung für den OT Kühren, bei der ein Siedlungszusammenhang im Außenbereich festgelegt wurde (Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB). Für die Flächen innerhalb der Geltungsbereiche der jeweiligen Satzungen, erfolgten die Bauflächendarstellungen entsprechend der allgemeinen vorhandenen Art der baulichen Nutzung des Standortes.

Tab. 3: Übersicht der Bauleitpläne, die der 1. FNP-Fortschreibung zugrunde liegen (Flächenanpassung/-änderung)

Ortsteil	Art des Bauleitplans Bezeichnung	Rechtsgrundlage für das Aufstellungsverfahren	Rechtskraft
Birkenhof	Klarstellungssatzung Ortsteil Birkenhof	§ 34 (4) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB	24.10.2019
Burkartshain	2. Änderung B-Plan „Erweiterung Lagerfläche Fa. Amsbeck“	§ 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB	30.08.2018
	B-Plan „Obergasse“	§ 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB	20.09.2015
	B-Plan „An den Weiden“	§ 2 BauGB (Regelverfahren)	In Aufstellung

Ortsteil	Art des Bauleitplans Bezeichnung	Rechtsgrundlage für das Aufstellungsverfahren	Rechtskraft
Kornhain	3. Änderung B-Plan „Autohaus Fischer“	§ 13 BauGB	24.09.2020
	Außenbereichssatzung „Äußere Albin-Schöne-Straße Kornhain“	§ 35 (6) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB	30.11.2017
Kühren	B-Plan „Meltewitzer Straße-Süd“	§ 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB	20.09.2015
	2. Änderung B-Plan „Meltewitzer Straße“	§ 13 BauGB	22.04.2021
	B-Plan „Anbindung und Erweiterung Gewerbefläche Alte Bahnhofstraße in Kühren“	§ 2 BauGB (Regelverfahren)	26.04.2017
	vorhabenbezogener B-Plan „Wohnen am Bäckenberg“	§ 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB	In Aufstellung
Mühlbach	Ergänzungssatzung „Mühlbach Am Feldrain“	§ 34 (4) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB	22.10.2016
Nemt	B-Plan „Wohngebiet – An den Streuobstwiesen“ Teil 2	§ 13b BauGB i.V.m. §§ 13a, 13 BauGB	25.10.2018
Nitzschka	1. Änderung B-Plan „Neichener Straße/Goldener Ärmel“	§ 13b BauGB i.V.m. §§ 13a, 13 BauGB	28.11.2019
	vorhabenbezogener B-Plan „EFH Thomalla“	§ 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB	20.08.2016
	vorhabenbezogener B-Plan „EFH Kupsch/Keller“	§ 2 BauGB (Regelverfahren)	10.05.2009
Pyrna	vorhabenbezogener B-Plan „Photovoltaikanlage Pyrna“	§ 2 BauGB (Regelverfahren)	25.08.2022
Wurzen	vorhabenbezogener B-Plan „Lebensmittelsupermarkt Dresdener Straße“ mit integriertem V/E-Plan	§ 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB	20.12.2015
	vorhabenbezogener B-Plan „Wohn- und Geschäftshaus Am Gymnasium Wurzen“	§ 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB	18.06.2016
	2. Änderung B-Plan „Gewerbepark Eilenburger Straße“	§ 13 BauGB	27.05.2012
	1. Änderung B-Plan „Wohngebiet Liststraße I“	§ 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB	01.08.2017
	1. Änderung Ergänzungssatzung „Oelschützer Straße“	§ 34 (4) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB	22.10.2016
	B-Plan „Wohn- und Dienstleistungszentrum Eilenburger Straße“ 6. wesentliche Änderung	§ 2 BauGB (Regelverfahren)	25.06.2020
	B-Plan „Sport und Stellplatzanlage Diesterwegschule“	§ 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB	18.03.2015
	B-Plan „Wohngebiet Liststraße II“	§ 2 BauGB (Regelverfahren)	in Aufstellung (Bauflächenneuausweisung)
	vorhabenbezogener B-Plan „sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlage am Mühlgraben“	§ 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB	26.01.2023
	B-Plan „Handeln und Musizieren an und im Wasserturm“	§ 2 BauGB (Regelverfahren)	23.07.2020
	B-Plan „Wohnen an der alten Handelsschule“	§ 2 BauGB (Regelverfahren)	27.01.2022

Anmerkung zur zeichnerischen Darstellung der Bauflächen:

Der FNP ist im Maßstab 1 : 10.000 erstellt. Die Darstellungen der Bauflächen unter Zugrundelegung der oben genannten Bauleitpläne kann nur in Anlehnung an deren Geltungsbereiche/Ausdehnungen erfolgen. Sie sind nicht liegenschaftsgenau und stellen auf der Maßstabsebene des FNP die Bodennutzungen dar. Aus diesem Grund sind Flächenangaben (Geltungsbereiche) der Bauleitpläne nicht identisch mit Flächenangaben im FNP.

Anmerkungen zur Darstellung der Änderungsbereiche in den Kap. 6.1.1 bis 6.2, Tab. 5-9:

Zur Veranschaulichung der getroffenen Änderungen wurden die jeweiligen Darstellungsänderungen in nachfolgenden Tabellen dem rechtswirksamen FNP 2015 gegenübergestellt. Die Darstellungen sind nicht maßstäblich. Die Änderungsbereiche sind dick rot umrandet, um den Bereich lagemäßig zu verorten. Die jeweiligen Änderungsflächen sind jeweils dünn rot umrandet, da zum Teil mehrere verschiedene Einzelflächen innerhalb eines Änderungsbereichs liegen. Daran ist zu erkennen, wie sich die Änderungen flächenhaft auswirken. Für jeden einzelnen Änderungsbereich wurden die Flächenänderungen zahlenmäßig in Hektar (ha) dokumentiert. Die Gesamtflächenbilanz ist im Kapitel 10 zusammenfassend dargestellt.

6.1 Bauflächen nach Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO können im FNP die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden Wohnbauflächen (W), Gemischte Bauflächen (M), gewerbliche Bauflächen (G), Sonderbauflächen (S). Sie können aber auch gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden, z.B. allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) usw.

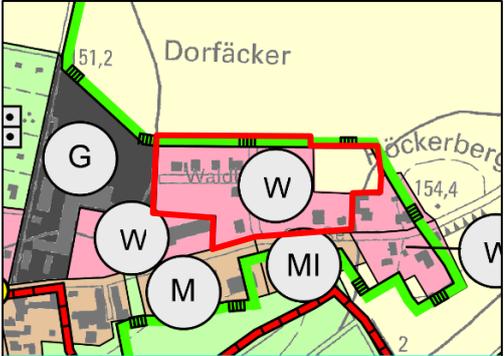
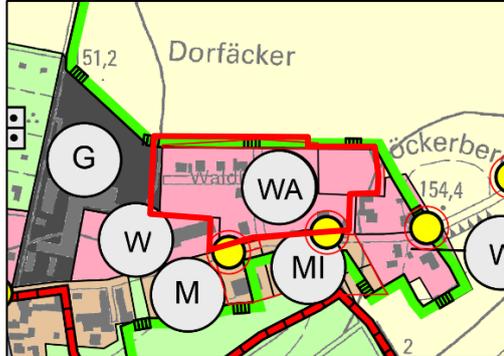
6.1.1 Wohnbauflächen, allgemeine Wohngebiete (§ 1 Abs. 1 und § 4 BauNVO)

Bei nachfolgenden Flächenanpassungen, die auf der Grundlage von rechtskräftigen B-Plänen und vorhabenbezogenen B-Plänen vorgenommen werden, erfolgen die Darstellungen als **allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO**, da diese explizit die Art der baulichen Nutzung über die Festsetzung von Baugebieten bestimmen und der FNP diese Art der Flächennutzung eindeutig dokumentieren soll.

Bei Flächendarstellungen/-anpassungen, die auf der Basis von Ergänzungssatzungen vorgenommen werden, erfolgt dies nachfolgend für die betroffenen Ortsteile bzw. Flächen in Form von **Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO**.

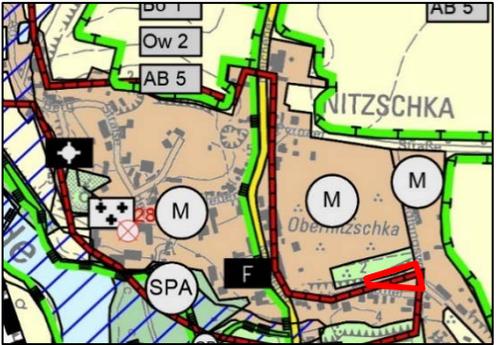
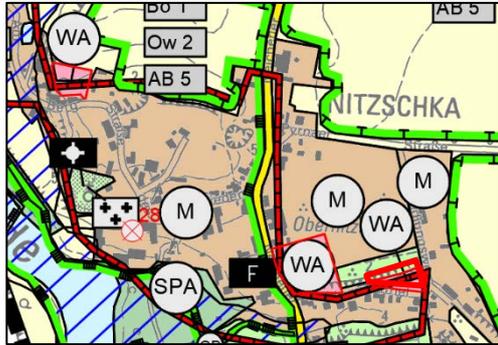
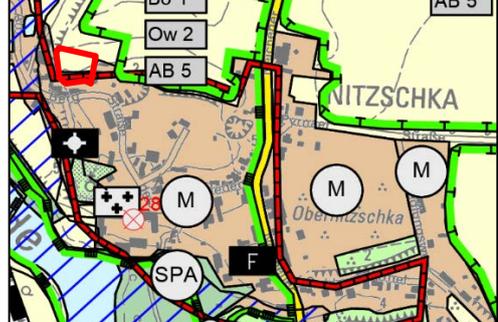
Neuausweisungen von Bauflächen werden ebenfalls entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, jedoch als Planflächen mit einer Flächenumrandung, dargestellt.

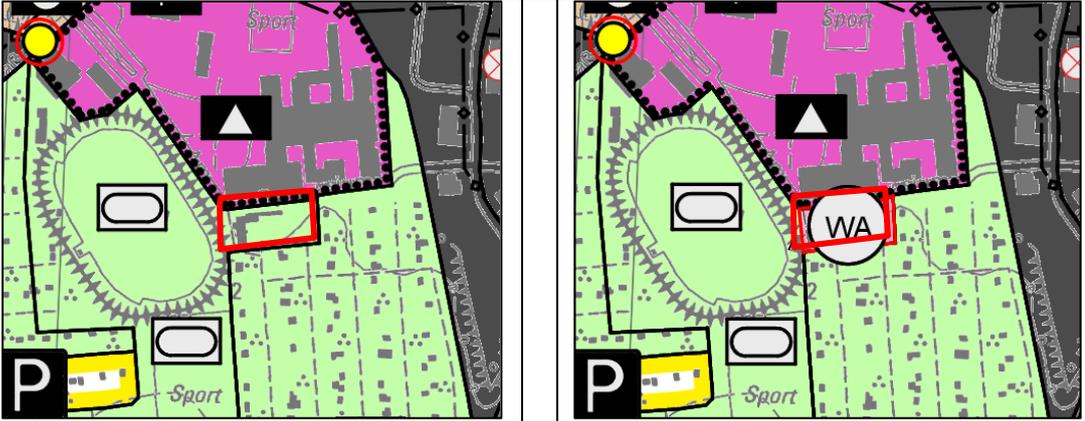
Tab. 4: Wohnbauflächen – Gegenüberstellung der Veränderung
 (ohne Maßstab)

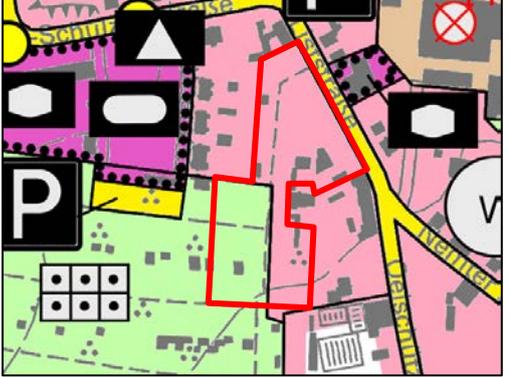
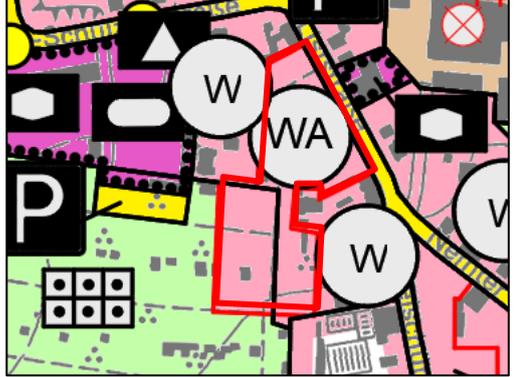
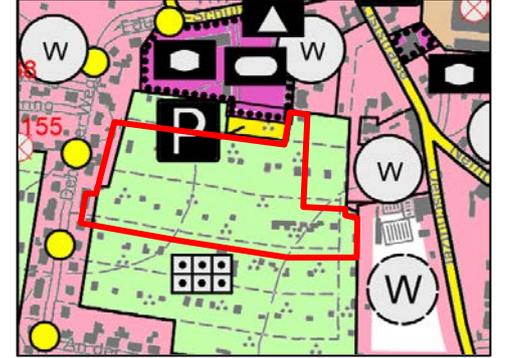
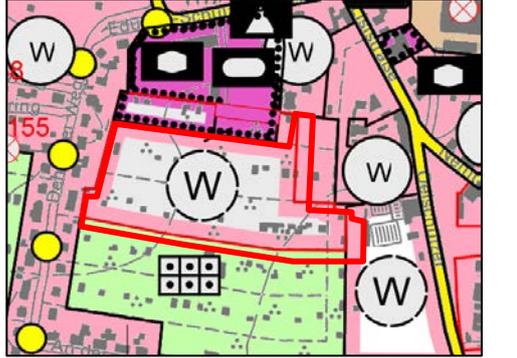
Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. FNP-Fortschreibung 2023				
Kühren						
W1						
	<p>Der Bereich des B-Plans „Meltewitzer Straße“ liegt im Nordosten der Ortslage Kühren, auf der nördlichen Seite der Meltewitzer Straße, in Richtung Meltewitz. Das Gebiet wird über die Straße „Waldblick“ erschlossen.</p> <p>Die Berichtigung der Bauflächendarstellung resultiert aus der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Plans „Meltewitzer Straße“. In Anlehnung an die Ausdehnung des B-Plan-Geltungsbereichs und die Festsetzsetzung der Art der baulichen Nutzung, wird dementsprechend in dem Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die räumliche, liegenschaftsbezogene Ausdehnung des B-Plans führt zu oben dargestellten und in der untenstehenden Tabelle aufgeführten Flächenänderungen. Mit dieser FNP-Änderung erfolgt eine entsprechende Darstellungsanpassung.</p> <p>Da der B-Plan im Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wurde, wird der FNP an der Stelle berichtigt.</p>					
Flächenänderungen:						
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche
-	0,09	Wohnbaufläche (W)	→	+	0,09	Fläche f. Landwirtschaft
-	0,30	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,30	allg. Wohngebiet (WA)
-	1,43	Wohnbaufläche (W)	→	+	1,43	allg. Wohngebiet (WA)

Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. FNP-Fortschreibung 2023																				
Mühlbach																						
W2																						
	<p>Die ergänzende Darstellungsfläche grenzt südwestlich an die Ortslage Mühlbach und befindet sich am südlichsten Ende einer Zuwegung, die in die Nemter Straße mündet und in westliche Richtung nach Nemt und weiter nach Wurzen führt.</p> <p>Die vorgenommene Darstellung als Wohnbaufläche (W) erfolgt in Anlehnung an die Ergänzungssatzung „Mühlbach Am Feldrain“. Eine Fläche, die vormals im Außenbereich nach § 35 BauGB lag, wurde auf der Ebene einer Ergänzungssatzung dem Bebauungszusammenhang Mühlbachs zugeordnet. Für den an die Ergänzungsfläche östlich angrenzenden Bereich stellt der FNP eine Wohnbaufläche dar. Dementsprechend wird für die Ergänzungsfläche ebenfalls Wohnbaufläche dargestellt. Gleichzeitig wird die Ausprägung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Maßnahmen Ow 2 und AB 5 – Umwandlung von Acker in Grünland, entsprechend angepasst.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt in der TWSZ III der Wasserfassung Nemt. Der erforderliche technische Standard der Abwasserentsorgung ist durch einen anliegenden Abwasserkanal gewährleistet. Vor allem zur Grundwasserneubildung soll das unverschmutzte Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden.</p> <table border="1" data-bbox="300 1285 1386 1413"> <thead> <tr> <th colspan="7">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0,19</td> <td>Fläche f. Landwirtschaft</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,19</td> <td>Wohnbaufläche (W)</td> </tr> </tbody> </table>		Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,19	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,19
Flächenänderungen:																						
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																
-	0,19	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,19	Wohnbaufläche (W)																

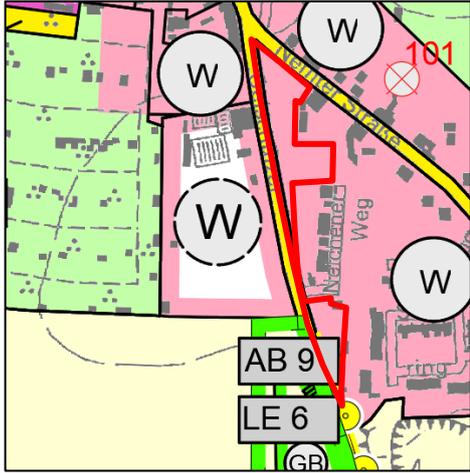
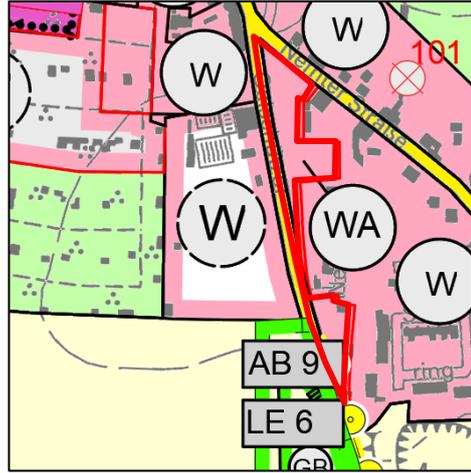
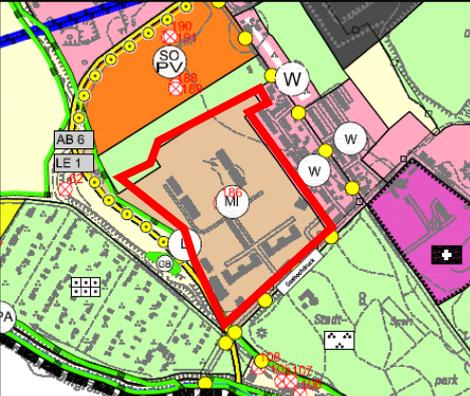
Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. FNP-Fortschreibung 2023																																									
Nemt																																											
W3																																											
	<p>Der betroffene anzupassende Darstellungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsausgang der Ortslage Nemt, auf der westlichen Seite der Poststraße.</p> <p>Der Bereich des rechtskräftigen B-Plans „Wohngebiet – An den Streuobstwiesen“ Teil 2, der im FNP 2015 für die Planung als allgemeines Wohngebiet dargestellt war, wird nunmehr als Bestandsfläche WA ausgewiesen. Auf dem Plandokument entfällt die rotumrandete Darstellung zugunsten einer roten Flächenfüllung. Die räumliche, liegenschaftsbezogene Ausdehnung des B-Plans führt zu oben dargestellten und in der untenstehenden Tabelle aufgeführten Flächenanpassungen. Mit dieser FNP-Fortschreibung erfolgt eine entsprechende Darstellungsanpassung.</p> <p>Da der B-Plan im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. §§ 13a, 13 BauGB aufgestellt wurde, wird der FNP an der Stelle gleichzeitig berichtigt.</p>																																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7" style="text-align: left;">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>1,30</td> <td>allg. Wohngebiet Planung</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>1,30</td> <td>allg. Wohngebiet (WA)</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>0,20</td> <td>allg. Wohngebiet Planung</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,20</td> <td>Wohnbaufläche (W)</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>0,24</td> <td>allg. Wohngebiet Planung</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,24</td> <td>Fläche f. Landwirtschaft</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>0,31</td> <td>Fläche f. Landwirtschaft</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,31</td> <td>allg. Wohngebiet WA)</td> </tr> </tbody> </table>		Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	1,30	allg. Wohngebiet Planung	→	+	1,30	allg. Wohngebiet (WA)	-	0,20	allg. Wohngebiet Planung	→	+	0,20	Wohnbaufläche (W)	-	0,24	allg. Wohngebiet Planung	→	+	0,24	Fläche f. Landwirtschaft	-	0,31	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,31
Flächenänderungen:																																											
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																																					
-	1,30	allg. Wohngebiet Planung	→	+	1,30	allg. Wohngebiet (WA)																																					
-	0,20	allg. Wohngebiet Planung	→	+	0,20	Wohnbaufläche (W)																																					
-	0,24	allg. Wohngebiet Planung	→	+	0,24	Fläche f. Landwirtschaft																																					
-	0,31	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,31	allg. Wohngebiet WA)																																					
Nitzschka																																											
W4																																											

Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. FNP-Fortschreibung 2023																						
	<p>Der Anpassungsbereich liegt im südlichen Teil der Ortslage Nitzschka, an der Neichener Straße/S 11 im Kurvenbereich <i>Neichener Straße/ Goldener Ärmel</i>.</p> <p>Auf der Grundlage des rechtskräftigen B-Plans „Neichener Straße/Goldener Ärmel“ wird eine bis dato dargestellte Gemischte Baufläche (M) zugunsten eines allgemeinen Wohngebiets (WA) dargestellt.</p> <p>Da der B-Plan im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. §§ 13a, 13 BauGB aufgestellt wurde, wird der FNP an der Stelle berichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="300 560 1385 689"> <thead> <tr> <th colspan="7">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0,57</td> <td>Gem. Baufläche (M)</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,57</td> <td>allg. Wohngebiet (WA)</td> </tr> </tbody> </table>			Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,57	Gem. Baufläche (M)	→	+	0,57	allg. Wohngebiet (WA)
Flächenänderungen:																								
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																		
-	0,57	Gem. Baufläche (M)	→	+	0,57	allg. Wohngebiet (WA)																		
W5	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Der Anpassungsbereich liegt westlich des B-Plan-Gebietes „Neichener Straße/Am Goldenen Ärmel“, im Kreuzungsbereich <i>Goldener Ärmel/Siedlungsweg</i>.</p> <p>Als Grundlage für die Flächenanpassung liegt der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „EFH Thomalla“ vor, der bereits umgesetzt ist. Dieser setzt für die Errichtung eines Einfamilienhauses ein allgemeines Wohngebiet fest.</p> <p>Da der B-Plan im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. §§ 13a, 13 BauGB aufgestellt wurde, wird der FNP an der Stelle berichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="300 1366 1385 1496"> <thead> <tr> <th colspan="7">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0,16</td> <td>Gem. Baufläche (M)</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,16</td> <td>allg. Wohngebiet (WA)</td> </tr> </tbody> </table>			Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,16	Gem. Baufläche (M)	→	+	0,16	allg. Wohngebiet (WA)
Flächenänderungen:																								
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																		
-	0,16	Gem. Baufläche (M)	→	+	0,16	allg. Wohngebiet (WA)																		
W6	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>																							

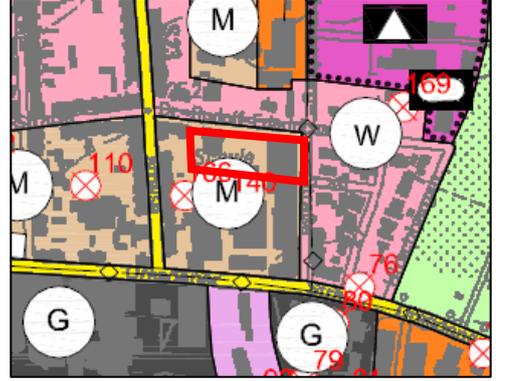
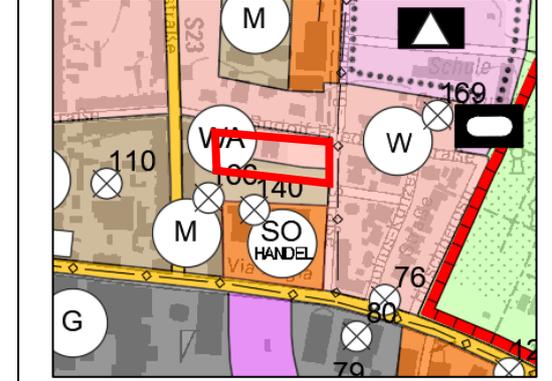
Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. FNP-Fortschreibung 2023																															
	<p>Der Bereich der Flächenanpassung liegt nördlich der Ortslage Nitzschka, am Übergang der Straße <i>Am Rittergut</i> zur Straße <i>Am Berg</i>. Das bereits umgesetzte Bauvorhaben ist über eine Zuwegung an die Straße <i>Am Rittergut</i> an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.</p> <p>Auf der Basis des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „EFH Kupsch/Keller“, der für seinen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, wird für den Bereich die Flächenanpassung von gemischter Bau- sowie Landwirtschaftsfläche in ein allgemeines Wohngebiet vorgenommen.</p> <p>Der B-Plan wurde im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt, genehmigt und ist mit Bekanntmachung der Satzung rechtskräftig. Die FNP-Darstellung wird hier entsprechend angepasst.</p> <table border="1" data-bbox="300 651 1385 819"> <thead> <tr> <th colspan="7">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0,10</td> <td>Fläche f. Landwirtschaft</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,10</td> <td>allg. Wohngebiet (WA)</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>0,10</td> <td>Gem. Baufläche (M)</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,10</td> <td>allg. Wohngebiet (WA)</td> </tr> </tbody> </table>					Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,10	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,10	allg. Wohngebiet (WA)	-	0,10	Gem. Baufläche (M)	→	+	0,10	allg. Wohngebiet (WA)
Flächenänderungen:																																	
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																											
-	0,10	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,10	allg. Wohngebiet (WA)																											
-	0,10	Gem. Baufläche (M)	→	+	0,10	allg. Wohngebiet (WA)																											
Wurzen																																	
W7	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <p>Der anzupassende Bereich liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Wurzen, unmittelbar dem Magnus-Gottfried-Lichtwer-Gymnasium gegenüber. Er befindet sich auf der südlichen Seite der Straße <i>Am Gymnasium</i>. Im Westen des Bereichs befindet sich der Sportplatz und südlich und östlich grenzen Gärten des Gartenvereins Ost e.V. an.</p> <p>Auf einer bisher dargestellten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ wird auf Grundlage des rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Plans „Wohn- und Geschäftshaus Am Gymnasium Wurzen“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.</p> <p>Da der B-Plan im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. §§ 13a, 13 BauGB aufgestellt wurde, wird der FNP an der Stelle berichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="300 1700 1385 1845"> <thead> <tr> <th colspan="7">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0,36</td> <td>Grünfläche „Dauerkleingärten“</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,36</td> <td>allg. Wohngebiet (WA)</td> </tr> </tbody> </table>					Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,36	Grünfläche „Dauerkleingärten“	→	+	0,36	allg. Wohngebiet (WA)							
Flächenänderungen:																																	
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																											
-	0,36	Grünfläche „Dauerkleingärten“	→	+	0,36	allg. Wohngebiet (WA)																											

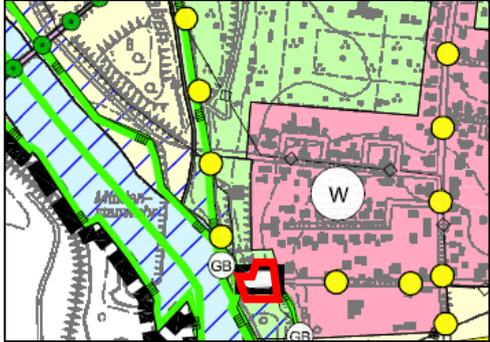
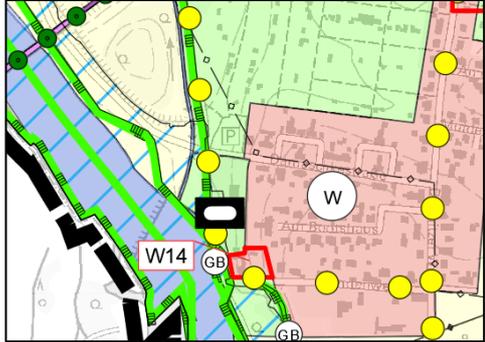
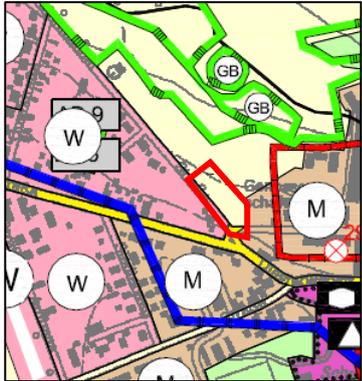
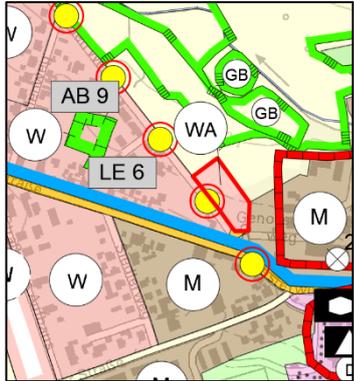
Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. FNP-Fortschreibung 2023																					
W8																							
<p>Der Bereich der anzupassenden Darstellung liegt südlich der Bahnstrecke 6363, an der westlichen Straßenseite der Liststraße, kurz bevor die Liststraße endet und sich in die Nemter Straße und Oelschützer Straße teilt. Der Bereich ist nordwestlich und südöstlich von allgemeiner Wohnbebauung umgeben. Im Süden grenzt sie an die Kleingartenanlage „Muldenaue“.</p> <p>Die im FNP 2015 dargestellten Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ wird entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung des rechtskräftigen B-Plans „Wohngebiet Liststraße I“ als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Da der B-Plan im Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wurde, wird der FNP an der Stelle berichtet.</p> <p>Im Nahbereich des Geltungsbereiches befindenden sich mehrere Einzeldenkmale. Aus Gründen des Denkmalschutzes und des Umgebungsschutzes sind Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.</p>																							
<p>Flächenänderungen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0,40</td> <td>Grünfläche „Dauerkleingärten“</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,40</td> <td>allg. Wohngebiet (WA)</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>0,78</td> <td>Wohnbaufläche (W)</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,78</td> <td>allg. Wohngebiet (WA)</td> </tr> </tbody> </table>			Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,40	Grünfläche „Dauerkleingärten“	→	+	0,40	allg. Wohngebiet (WA)	-	0,78	Wohnbaufläche (W)	→	+	0,78	allg. Wohngebiet (WA)
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																	
-	0,40	Grünfläche „Dauerkleingärten“	→	+	0,40	allg. Wohngebiet (WA)																	
-	0,78	Wohnbaufläche (W)	→	+	0,78	allg. Wohngebiet (WA)																	
W9																							
<p>Bauflächenneuausweisung (Änderungsbereich)</p> <p>Der Änderungsbereich liegt südlich der Bahnstrecke 6363 und nimmt den nördlichen Teilbereich der Kleingartenanlage „Muldenaue“ in Anspruch. Die südliche Abgrenzung ist der Hauptweg der Gartenanlage (Dehnitzer Weg), der von der westlichen Hauptverkehrsstraße bis zum Vereinshaus und weiter bis zum östlichen Ende der Anlage führt. Im Norden grenzt die geplante Wohnbaufläche an das Gelände der Diesterweg-Grundschule mit dem dazugehörigen Schulhort, der Kindertagesstätte „Kinderland Sonnenschein“ sowie Sportanlagen mit Parkplatz. Dargestellt sind diese im FNP 2015 als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Nutzungszwecken: Schule und sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und</p>																							

Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. FNP-Fortschreibung 2023
		<p>Einrichtungen. Im Osten grenzt die Wohnbaufläche an den Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans „Wohngebiet Liststraße I“.</p> <p>Die FNP-Darstellung soll in Verbindung mit der Vorbereitung des B-Plans „Wohngebiet Liststraße II“ eine Wohnbaufläche darstellen. Die bis dato dargestellte Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ soll der Entwicklung von Bauland für Wohnzwecke in Zukunft zur Verfügung stehen. Der künftige B-Plan kann dann aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Die Neuausweisung der Wohnbaufläche begründet u.a. dieses Aufstellungsverfahren gem. § 2 BauGB (Regelverfahren). Für den Änderungsbereich erfolgt eine Umweltprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplans, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zusammengetragen und bewertet werden, vergl. hierzu Ausführungen und Anmerkungen im Kap. 2.</p> <p>Mit der Darstellung der Wohnbaufläche möchte die Stadt Wurzen den stetig steigenden Bedarf an Wohnbauland Rechnung tragen. Die Darstellung der Wohnbaufläche dient der Sicherung der künftigen Flächennutzung. Mit der Bauflächendarstellung wird eine weitere Verdichtung des vorhanden innerstädtischen Siedlungszusammenhangs erzielt. Einher geht damit eine Reduzierung von Gartenland. Hierbei handelte es sich um eine Teilfläche der Kleingartenanlage „KGV Muldenaue“, die dem Bundeskleingartengesetz (BKleinGG) unterliegt. Ein großer Teil der Kleingartenparzellen ist bereits ungenutzt. Der Regionalverband Muldentale, dem u.a. die Kleingartenvereine Wurzens angehören, hat ein Kleingartenentwicklungskonzept für die Stadt Wurzen erarbeitet (Stand 10.11.2021). Danach existieren in Wurzen 18 Kleingartenanlagen mit unterschiedlichen Eigentumsstrukturen. Die Kommune ist mit 75 % der größte Flächeneigentümer. Im Laufe der Zeit ist ein zunehmender Überbestand an Kleingärten nachzuweisen. Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung waren es ca. 50 % der Gesamtzahl von damals 2.100 Gärten. Im Konzept wird dargestellt, dass im Zeitraum von 3-20 Jahren an der Reduzierung von Kleingartenflächen kein Weg vorbeiführt. Bereits zum Zeitpunkt der Konzepterstellung 2016 war eine erhebliche Verschlechterung der Kleingartendichten eingetreten. Gründe dafür liegen unter anderem in den demografischen Veränderungen. Vereinsmitglieder geben ihre Parzellen altersbedingt ohne Nachfolger auf. Es wird geschlussfolgert, dass unbedingt eine Flächenreduzierung anzustreben ist, um die Kleingartenvereine nicht wirtschaftlich zu überlasten.</p> <p><i>Durch eine Rückführung von Flächen, und die damit einhergehende Nichtverpachtung von freiwerdenden Flächen wird eine Erhöhung der Auslastung anderer Gartenanlagen angestrebt. Eine geringere Planung wäre nicht zielführend und würde die Probleme der Vereine nur verringern aber nicht beseitigen. Um eine effiziente Entwicklung voranzutreiben, müssen Bestand und Bedarf ausgeglichen werden. Nur so kann die Rückbaupflicht durch abgebende Pächter bei Gartenaufgabe beseitigt werden. Zudem werden die Vereine und ihre Mitglieder spürbar entlastet, da sie weder brachliegende Flächen pflegen, noch für deren Grundstückskosten aufkommen müssen. In der Folge dieser ausgewogenen Konzeption steht die Umlenkung der Verpachtung, um aktuelle Leerstände zu beseitigen und Flächen für eine neue eine Nutzung zu gewinnen. Eine wertvollere Nutzung muss nicht zwingend die Umwandlung in Bau- oder Gewerbeflächen sein, sie kann durchaus auch im Bereich der Erholung, durch die Gestaltung von Frei- und Blühflächen liegen. <u>Die Kombination aus Wohnbau in Verbindung mit Kleingartennutzung sollte vorrangig berücksichtigt werden.</u></i></p> <p>Für den Änderungsbereich bedeutet das, dass mit einer zielgerichteten Baulandentwicklung (Wohnbauflächen) der nördlich gelegenen Fläche, der Gartenanlage als auch mit einer Wiedernutzbarmachung brachfallender Gartenparzellen im südlichen Teil, zum Beispiel durch die Generierung von Nutzern aus dem Stadtbereich Leipzig, es möglich ist, sowohl die Siedlungsentwicklung als auch den Erhalt der verbleibenden Kleingartenanlage zu sichern. Insofern besteht ein Konsens zwischen dem überwiegenden Interesse der Gemeinde, der Bereitstellung von Wohnbauflächen, als auch dem Erhalt der Kleingartenkultur in der Stadt Wurzen.</p> <p>Die infrastrukturelle Erschließung des Änderungsbereichs ist über die Püttnerstraße im Norden gewährleistet.</p> <p>Regionalplanerische Ziele werden mit der Darstellung der Wohnbaufläche nicht berührt.</p>

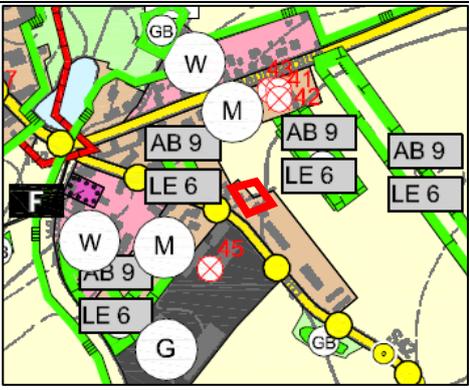
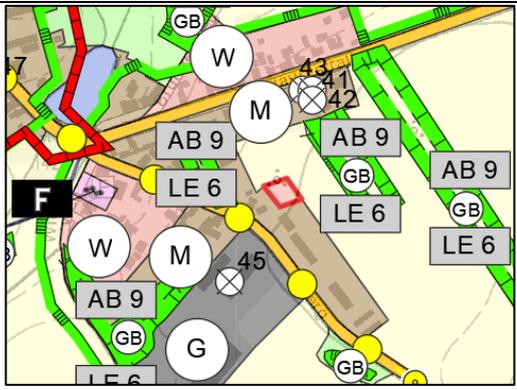
Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. FNP-Fortschreibung 2023				
	Die dargestellte Wohnbaufläche besitzt eine Größe von ca. 2,77 ha. Einschließlich der inneren Erschließungsstraßen können ca. 30 Wohngrundstücke entstehen.					
Flächenänderungen:						
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche
-	2,77	Grünfläche „Dauerkleingärten“	→	+	2,77	Wohnbaufläche (W) Planung
W10						
	<p>Der anzupassende Bereich befindet sich ebenfalls südlich der Bahnstrecke 6363, entlang der westlichen Seite der Oelschützer Straße. Er dehnt sich vom Kreuzungsbereich Liststraße/Nemter Straße/Oelschützer Straße in Richtung Süden aus.</p> <p>Die im FNP 2015 dargestellte Wohnbaufläche entlang der Oelschützer Straße, die den Geltungsbereich der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Oelschützer Straße einschließt, wird entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung der Ergänzungssatzung als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Ergänzungssatzung erfasste vormals nach § 35 BauGB zu bewertende Flächen (Außenbereich). Mit der Satzung sind sie dem städtebaulichen Bebauungszusammenhang des Innenbereichs zugeordnet.</p> <p>Im Nahbereich befindet sich ein Einzeldenkmal. Es sind die Belange des Umgebungs-schutzes zu beachten.</p>					
Flächenänderungen:						
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche
-	0,65	Wohnbaufläche (W)	→	+	0,65	allg. Wohngebiet (WA)
W11						

Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. FNP-Fortschreibung 2023				
	<p>Im Nordwesten des Stadtgebietes hat die Stadt den B-Plan „Wohn- und Dienstleistungszentrum Eilenburger Straße“ mit der 6. Änderung wesentlich geändert. Für ein vormals als Mischgebiet festgesetztes Gebiet an der Juelstraße wurde ein allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. Der B-Plan ist seit dem 25.06.2020 rechtswirksam. Er wurde als vorzeitiger B-Plan im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Aus diesem Grund wird er als Bestandsfläche WA im FNP dargestellt werden.</p> <p>Der Geltungsbereich des oben genannten B-Plans befindet sich im Nordwesten der Kernstadt Wurzen, auf der westlichen Seite der Eilenburger Straße, Ortsausgang Richtung Nischwitz. Die im FNP anzupassende WA-Fläche ist eine Teilfläche des B-Plans und grenzt unmittelbar an die Juelstraße im Süden des Plangebiets an. Umschlossen wird der Bereich im Osten von Wohnbauflächen entlang des Rosenwegs. Im Norden grenzt Grünfläche und anschließend eine Sondergebietsfläche für Solarenergiegewinnung (SO PV) an. Im Westen verläuft die Staatsstraße S 11.</p> <p>Die ehemaligen Kasernengebäude an der Juelstraße stehen unter Denkmalschutz und sollen erhalten bleiben. Grundsätzlich gilt, dass bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsbereich eines Denkmals nach § 12 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Diese ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leipzig einzuholen. Da sich das Vorhaben im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmale befindet, besteht zudem grundsätzlich Genehmigungspflicht gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG für alle Arbeiten unterhalb der Geländeoberfläche.</p>					
Flächenänderungen:						
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche
-	11,50	Mischgebiet (MI)	→	+	10,67	allg. Wohngebiet (WA)
			→	+	0,30	Verkehrsfläche
			→	+	0,53	sonstige Grünfläche

Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. FNP-Fortschreibung 2023																					
W12																							
<p>Bei dieser Darstellungsänderung handelt es sich um eine Flächenkorrektur an den tatsächlich vorhandenen städtebaulichen Bestand. Sie umschließt einen Bereich an der Kleegasse, der von Wohnbebauung geprägt ist. Dieser war im FNP 2015 als Fläche für den Gemeinbedarf „Krankenhaus“ dargestellt.</p>																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0,27</td> <td>Fläche f. den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Krankenhaus</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,27</td> <td>Wohnbaufläche (W)</td> </tr> </tbody> </table>			Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,27	Fläche f. den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Krankenhaus	→	+	0,27	Wohnbaufläche (W)
Flächenänderungen:																							
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																	
-	0,27	Fläche f. den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Krankenhaus	→	+	0,27	Wohnbaufläche (W)																	
W13																							
<p>Bei dieser Darstellungsänderung handelt es sich um eine Flächenkorrektur an den tatsächlich vorhandenen städtebaulichen Bestand. Sie umschließt einen Bereich südlich der Dr.-Rudolf-Friedrichs-Straße. Dieser war im FNP 2015 als gemischte Baufläche dargestellt. Hier befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans „Wohngebiet an der alten Handelsschule“, welcher als Baugebiet südlich der Dr.-Rudolf-Friedrichs-Straße ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Mit dieser FNP-Änderung erfolgt eine entsprechende Darstellungsanpassung.</p>																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0,35</td> <td>gemischte Baufl. (M)</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,35</td> <td>allg. Wohngebiet (WA)</td> </tr> </tbody> </table>			Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,35	gemischte Baufl. (M)	→	+	0,35	allg. Wohngebiet (WA)
Flächenänderungen:																							
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																	
-	0,35	gemischte Baufl. (M)	→	+	0,35	allg. Wohngebiet (WA)																	

Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. FNP-Fortschreibung 2023																					
W14																							
<p>Bei dieser Darstellungsänderung handelt es sich um eine Flächenkorrektur an den tatsächlich vorhandenen städtebaulichen Bestand. Sie umschließt einen Bereich am Lindenweg, der von Wohnbebauung geprägt ist. Dieser war im FNP 2015 als sonstige Grünfläche dargestellt und wird vorliegend in eine Wohnbaufläche geändert.</p>																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0,19</td> <td>sonstige Grünfläche</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,19</td> <td>Wohnbaufläche (W)</td> </tr> </tbody> </table>			Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,19	sonstige Grünfläche	→	+	0,19	Wohnbaufläche (W)
Flächenänderungen:																							
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																	
-	0,19	sonstige Grünfläche	→	+	0,19	Wohnbaufläche (W)																	
Burkartshain																							
W15																							
<p>Bauflächenneuausweisung (Änderungsbereich)</p> <p>Der Änderungsbereich befindet sich im Westen des Ortsteils Burkartshain und schließt östlich an die Straße „An den Weiden“ und südlich an den Genossenschaftsweg an. Im Westen, Süden und Südosten wird es von Wohnbebauung begrenzt. Im Norden bzw. Nordosten geht die Fläche in die freie vom Mühlbach durchflossene Landschaft über. Dieser Bereich ist Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA „Wermsdorfer Teich- und Waldgebiet“).</p> <p>Dargestellt ist dieser im FNP 2015 als Flächen für die Landwirtschaft. Im Südwesten grenzt eine Wohnbaufläche an den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen B-Plans „An den Weiden“ an und im Osten eine gemischte Baufläche.</p> <p>Die FNP-Darstellung soll künftig ein allgemeines Wohngebiet (WA) darstellen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren. Die Neuausweisung der Baufläche begründet das Aufstellungsverfahren gem. § 2 BauGB (Regelverfahren). Im Rahmen des B-Planverfahrens erfolgt eine Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 3 BauGB zusammengetragen und bewertet werden.</p>																							

Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. FNP-Fortschreibung 2023																									
	<p>Mit der Entwicklung des vorliegenden Plangebietes „An den Weiden“ können ca. 4 Wohngrundstücke zur Schaffung von qualitativem und zeitgemäßem Wohnraum innerhalb des Ortes Burkartshain gebildet werden. Es erfolgt eine maßvolle Ergänzung der Wohnbaufläche, wodurch insbesondere dem Eigenbedarf des Ortsteiles Burkartshain entsprochen wird.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An den Weiden“ umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.</p> <p>Aufgrund der historischen Nutzung als Betriebsfläche der ehemaligen Kälberstallanlage wurde die Fläche im Rahmen der Ersterfassung in das Sächsische Altlastenkataster (SALKA) aufgenommen, aber inzwischen – wegen des geringen Gefährdungspotenzials – archiviert. Damit ist nicht von einer Vorbelastung auszugehen.</p> <p>Die Planungsfläche befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassungen für das Wasserwerk Wurzen III (Wasserfassung Nempt). Aufgrund des Ziels der Entwicklung von Wohnnutzungen sind unter Berücksichtigung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes keine Beeinträchtigungen der TWSZ durch das Vorhaben zu erwarten.</p> <p>Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das ehemalige Rittergut, welches teilweise unter Denkmalschutz steht, wodurch sich ein Umgebungsschutz ableitet und zu berücksichtigen ist.</p>	<table border="1" data-bbox="300 882 1385 1010"> <thead> <tr> <th colspan="7" data-bbox="300 882 1385 913">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th data-bbox="300 913 405 972">Zugang/ Abgang</th> <th data-bbox="405 913 501 972">Fläche [ha]</th> <th data-bbox="501 913 775 972">Art der Fläche</th> <th data-bbox="775 913 908 972">Änderung in</th> <th data-bbox="908 913 1018 972">Zugang/ Abgang</th> <th data-bbox="1018 913 1128 972">Fläche [ha]</th> <th data-bbox="1128 913 1385 972">Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="300 972 405 1010">-</td> <td data-bbox="405 972 501 1010">0,40</td> <td data-bbox="501 972 775 1010">Fläche f. Landwirtschaft</td> <td data-bbox="775 972 908 1010">→</td> <td data-bbox="908 972 1018 1010">+</td> <td data-bbox="1018 972 1128 1010">0,40</td> <td data-bbox="1128 972 1385 1010">allg. Wohngebiet (WA)</td> </tr> </tbody> </table>					Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,40	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,40	allg. Wohngebiet (WA)
Flächenänderungen:																											
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																					
-	0,40	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,40	allg. Wohngebiet (WA)																					

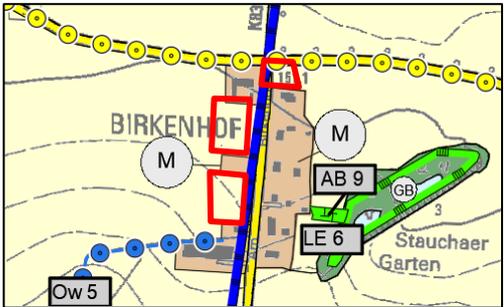
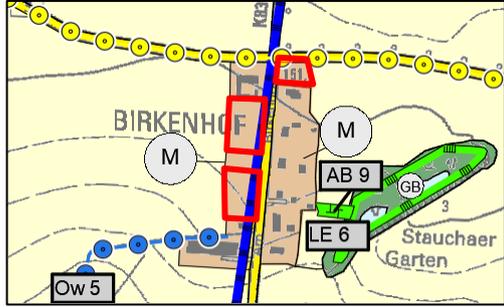
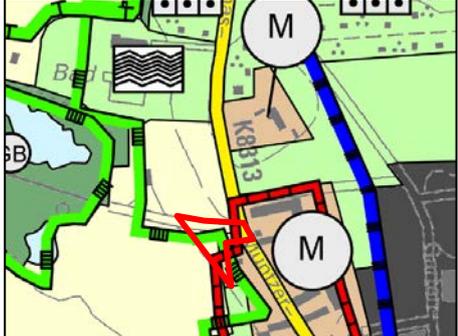
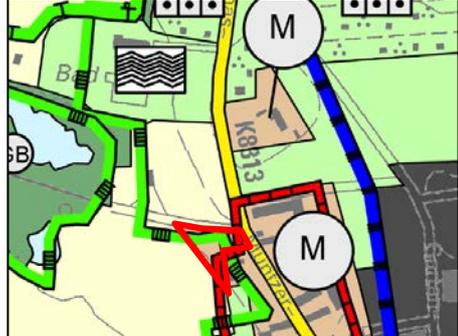
Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. FNP-Fortschreibung 2023														
Kühren																
W16																
	<p>Bauflächenneuausweisung (Änderungsbereich)</p> <p>Der Änderungsbereich mit einer Fläche von ca. 0,09 ha befindet sich OT Kühren der Stadt Wurzen östlich der Straße „Bäckenberg“. Dieser wird westlich von einem Wohngrundstück, im Osten durch eine Nussbaumreihe und im Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Die Erschließung ist über einen öffentlich gewidmeten Feldweg gesichert.</p> <p>Dargestellt ist dieser im FNP 2015 als Flächen für die Landwirtschaft. Die Änderung begründet sich aus der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans „Wohnen am Bäckenberg“. Die FNP-Darstellung soll künftig ein allgemeines Wohngebiet (WA) darstellen.</p> <p>Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.</p> <p>Ziel der Planung ist die Herstellung von Baurecht für ein Einfamilienhaus. Damit erfolgt eine maßvolle Ergänzung und Abrundung des OT Kühren i.S. des Eigenbedarfs.</p>															
<p>Flächenänderungen:</p>																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0,09</td> <td>Fläche f. Landwirtschaft</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,09</td> <td>allg. Wohngebiet (WA)</td> </tr> </tbody> </table>			Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,09	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,09	allg. Wohngebiet (WA)
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche										
-	0,09	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,09	allg. Wohngebiet (WA)										

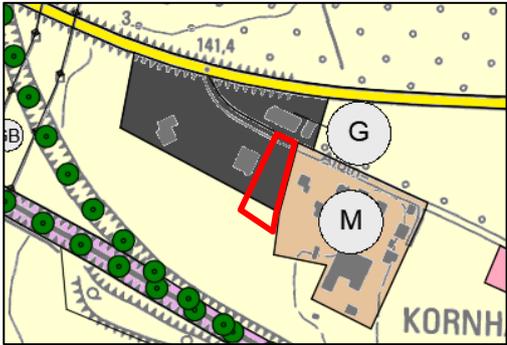
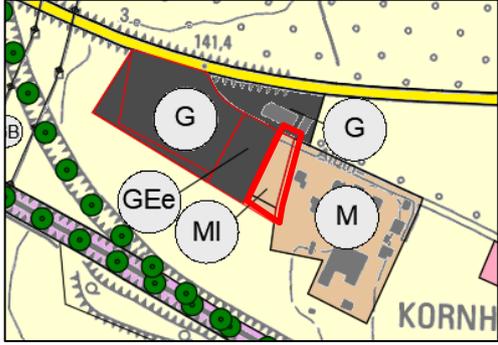
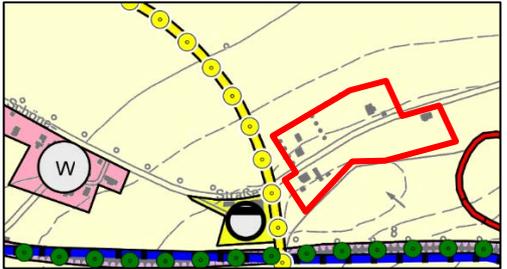
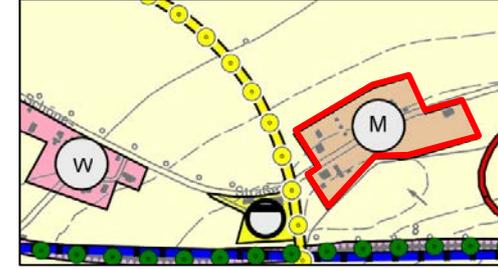
6.1.2 Gemischte Bauflächen, Mischgebiete (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 und § 6 BauNVO)

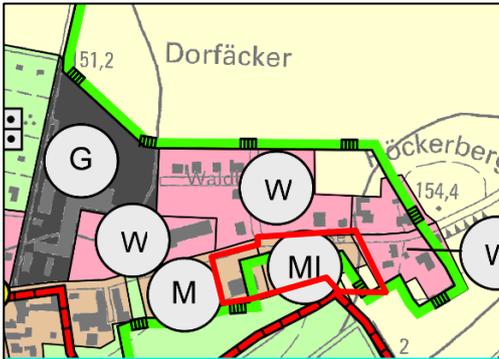
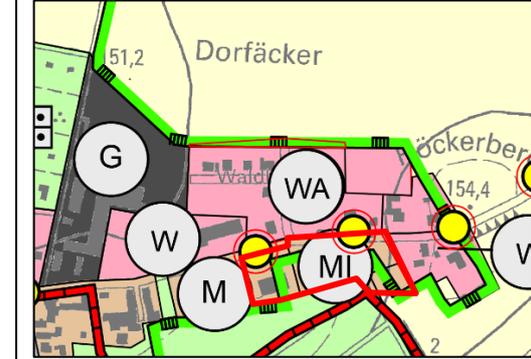
Bei nachfolgenden Flächenanpassungen, die auf der Grundlage von rechtskräftigen B-Plänen und vorhabenbezogenen B-Plänen (vBP) vorgenommen werden, erfolgen die Darstellungen als **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO**, da diese explizit die Art der baulichen Nutzung über die Festsetzung von Baugebieten bestimmen und der FNP diese Art der Flächennutzung eindeutig dokumentieren soll.

Bei Flächendarstellungen/-anpassungen, die auf der Basis von Klarstellungs-/Ergänzungs- und Außenbereichssatzungen vorgenommen werden, erfolgt dies nachfolgend für die betroffenen Ortsteile bzw. Flächen in Form von **Gemischten Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO**.

Tab. 5: Gemischte Bauflächen – Gegenüberstellung der Veränderung
 (ohne Maßstab)

Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. FNP-Fortschreibung 2023																				
Birkenhof																						
M1																						
	<p>Der Ortsteil Birkenhof liegt südöstlich der Kernstadt Wurzen, zwischen dem Ortsteil Burkhartshain im Süden und dem Ort Körlitz im Norden, direkt am Kreisverkehr der B 6, der im Norden an die Ortslage angrenzt.</p> <p>Für den Ortsteil Birkenhof liegt die rechtskräftige Klarstellungssatzung Ortsteil Birkenhof vor, genehmigt am 11.08.2016, bekannt gemacht am 24.10.2019, auf deren Grundlage die Darstellung des gesamten Innenbereichs des örtlichen baulichen Zusammenhangs als Gemischte Baufläche (M) dargestellt wird.</p> <table border="1" data-bbox="300 994 1378 1122"> <thead> <tr> <th colspan="7">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0,83</td> <td>Fläche f. Landwirtschaft</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,83</td> <td>Gemischte Baufläche (M)</td> </tr> </tbody> </table>		Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,83	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,83
Flächenänderungen:																						
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																
-	0,83	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,83	Gemischte Baufläche (M)																
Burkhartshain																						
M2																						
	<p>Der in seiner Flächendarstellung anzupassende Bereich befindet sich im Norden der Ortslage Burkhartshain, südlich des Freibads und betrifft die letzte Wohnbebauung am Abzweig Th.-Münzer-Straße (K 8813)/Zuwegung Freibad.</p> <p>Mit dieser FNP-Fortschreibung wird eine kleine Fläche aus dem rechtskräftigen B-Plan „Obergasse“ als gemischte Baufläche (M) ergänzend angepasst. Dabei handelt es sich um einen Bereich an der Thomas-Münzer-Straße südlich des Freibades. Es wird eine Korrektur der Darstellung vorgenommen. Da der B-Plan im Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wurde, ist die Flächenkorrektur gleichzeitig eine Berichtigung des FNP.</p> <table border="1" data-bbox="300 1874 1378 2002"> <thead> <tr> <th colspan="7">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0,12</td> <td>Fläche f. Landwirtschaft</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,12</td> <td>gemischte Baufläche (M)</td> </tr> </tbody> </table>		Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,12	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,12
Flächenänderungen:																						
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																
-	0,12	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,12	gemischte Baufläche (M)																

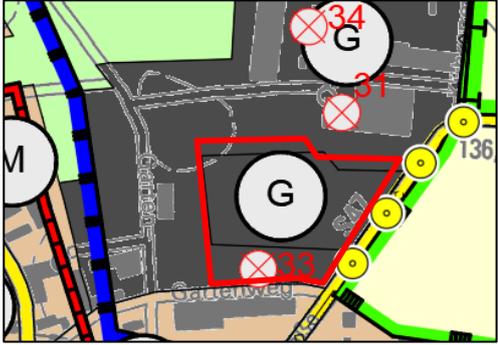
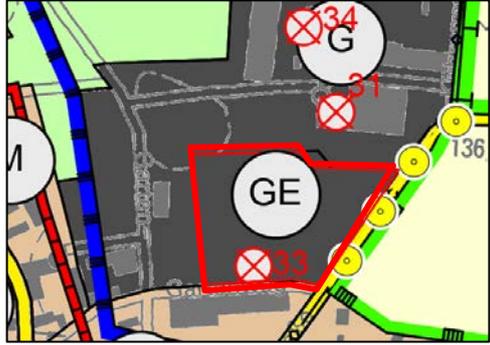
Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. FNP-Fortschreibung 2023																												
Kornhain																														
M3																														
<p>Der Bereich der Flächenanpassungen befindet sich, am westlichen Ortseingang von Kornhain, unmittelbar an der Albin-Schöne-Straße, welche dort an die B 6 anschließt.</p> <p>Im westlichen Bereich der Ortslage Kornhain wird auf der Grundlage der rechtskräftigen 3. Änderung des B-Plans „Autohaus Fischer“ eine bis dato dargestellte gewerbliche Baufläche (G), die östlich an eine im FNP 2015 dargestellte Gemischte Baufläche angrenzt, als Mischgebietsfläche (MI) dargestellt. Die räumliche, liegenschaftsbezogene Ausdehnung des B-Plans führt zu oben dargestellten und in der untenstehenden Tabelle aufgeführten Flächenänderungen. Mit dieser FNP-Fortschreibung erfolgt eine entsprechende Darstellungsanpassung.</p> <p>Da der B-Plan im Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wurde, ist die Flächenanpassung gleichzeitig eine Berichtigung des FNP. Mit dieser FNP-Fortschreibung erfolgt eine entsprechende Darstellungsberichtigung.</p>																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="7" style="text-align: left;">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">0,23</td> <td>gewerbl. Baufläche (G)</td> <td style="text-align: center;">→</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">0,23</td> <td>Mischgebiet (MI)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">0,06</td> <td>Fläche f. Landwirtschaft</td> <td style="text-align: center;">→</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">0,06</td> <td>Mischgebiet (MI)</td> </tr> </tbody> </table>			Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,23	gewerbl. Baufläche (G)	→	+	0,23	Mischgebiet (MI)	-	0,06	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,06	Mischgebiet (MI)
Flächenänderungen:																														
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																								
-	0,23	gewerbl. Baufläche (G)	→	+	0,23	Mischgebiet (MI)																								
-	0,06	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,06	Mischgebiet (MI)																								
M4																														
<p>Für eine im Osten der zentralen Ortslage Kornhain gelegene lockere Siedlung, wurde die Außenbereichssatzung „Äußere Albin-Schöne-Straße Kornhain“ aufgestellt, die am 30.08.2017 als Satzung beschlossen wurde und mit Bekanntmachung vom 30.11.2017 rechtswirksam ist. Aus diesem Grund wird die Fläche, die dem Innenbereich dieser Satzung zugeordnet ist, entsprechend der dort vorherrschenden Nutzung als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Es handelt sich damit um eine Anpassung an den Bestand.</p> <p>Der betroffene Siedlungsbereich liegt im Osten der Ortslage Kornhains, östlich der der B 6, an der Albin-Schöne-Straße.</p>																														

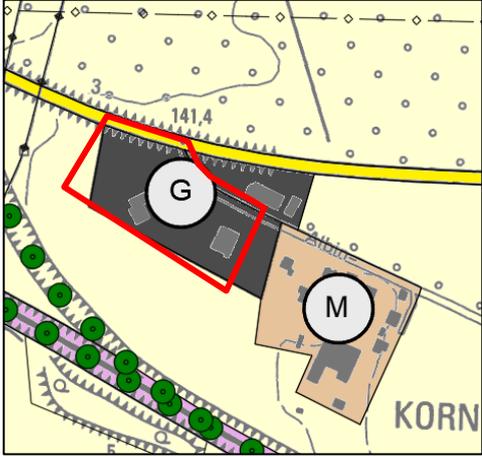
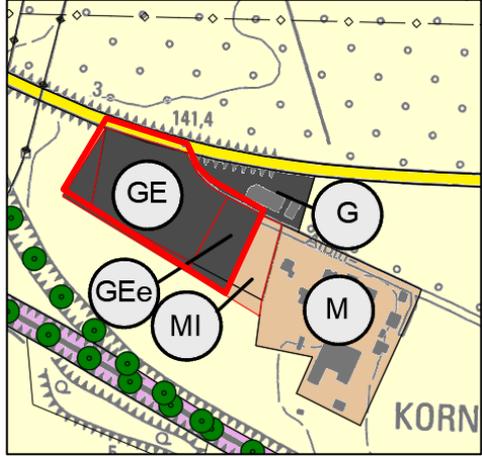
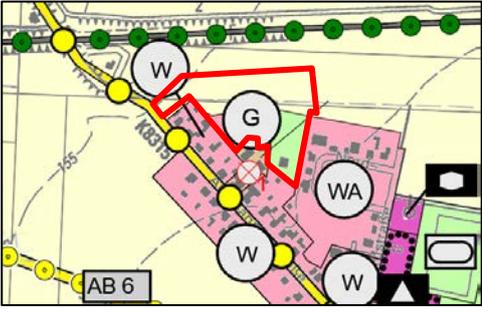
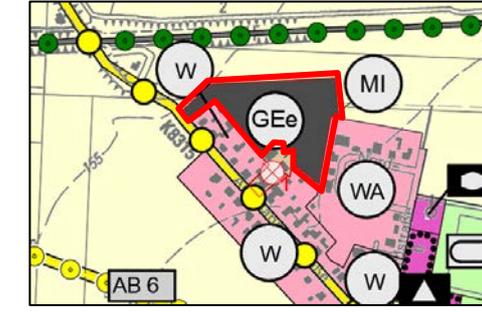
Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. FNP-Fortschreibung 2023				
	Die Satzung sichert eine zurückhaltende, der örtlichen Situation angemessene, geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles. Da die Außenbereichssatzung aber kein umfassendes Baurecht schafft, sind alle Vorhaben weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB als Einzelfall zu prüfen. Es werden nur die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 selbst erweitert.					
Flächenänderungen:						
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche
-	2,14	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	2,14	Gemischte Baufläche
Kühren						
M5						
	<p>Die anzupassende Fläche liegt im Nordosten der Ortslage Kühren, an der Südseite der Meltewitzer Straße.</p> <p>Im Ortsteil Kühren wird eine bis dato dargestellte geplante gemischte Baufläche als Bestandsfläche dargestellt. Für diese Fläche wurde der rechtskräftige B-Plan „Meltewitzer Straße-Süd“ im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, ist die Flächenanpassung gleichzeitig eine Berichtigung des FNP.</p> <p>Die räumliche, liegenschaftsbezogene Ausdehnung des B-Plans führt zu oben dargestellten und in der untenstehenden Tabelle aufgeführten Flächenänderungen. Mit dieser FNP-Fortschreibung erfolgt eine entsprechende Darstellungsanpassung.</p>					
Flächenänderungen:						
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche
-	0,22	Gemischte Baufläche (M)	→	+	0,22	Mischgebiet (MI)
-	0,45	Gemischte Baufläche (M) Planung	→	+	0,45	Mischgebiet (MI)
-	0,09	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,09	Mischgebiet (MI)
-	0,06	Grünfläche	→	+	0,06	Mischgebiet (MI)

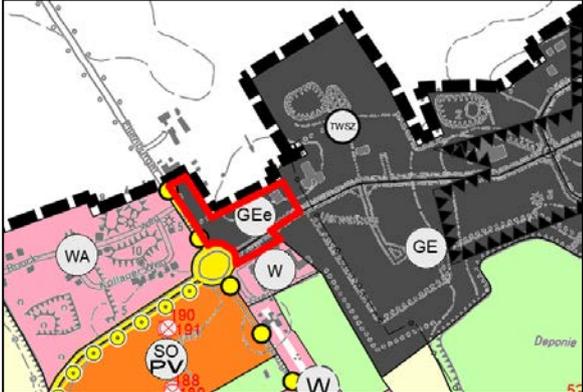
6.1.3 Gewerbliche Bauflächen, Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 und § 8 BauNVO)

Bei nachfolgenden Flächenanpassungen, die auf der Grundlage von rechtskräftigen B-Plänen vorgenommen werden, erfolgen die Darstellungen als **Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO** da diese explizit die Art der baulichen Nutzung über die Festsetzung von Baugebieten bestimmen und der FNP diese Art der Flächennutzung eindeutig dokumentieren soll.

Tab. 6: gewerbliche Bauflächen – Gegenüberstellung der Veränderung
 (ohne Maßstab)

Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. FNP-Fortschreibung 2023																											
Burkhartshain																													
G1																													
	<p>Der Bereich der Flächenberichtigung liegt am Kreuzungsbereich Gartenweg/Kührener Straße, im Nordosten der Ortslage Burkhardtshain.</p> <p>Im Nordosten der Ortslage Burkhardtshain ist im FNP 2015 eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. In Verbindung mit der Ansiedlung der Firma Amsbeck wurde für deren bauliche Entwicklung der B-Plan „Erweiterung Lagerfläche Fa. Amsbeck“ aufgestellt, der in der 2. Änderung rechtswirksam ist. Der B-Plan setzt innerhalb seines Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO fest. Der FNP wird in seiner Fortschreibung dementsprechend angepasst. Dargestellt wird eine Gewerbegebietsfläche gem. § 8 BauNVO. Da der B-Plan im Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wurde, ist die Flächenanpassung gleichzeitig eine Berichtigung des FNP.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich die gesicherte Altlast mit der lfd. Nr. 33 – Tankstelle/Waschplatz.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="7">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">0,38</td> <td>Gewerbl. Baufläche (G)</td> <td style="text-align: center;">→</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">0,38</td> <td>Gewerbegebiet (GE)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">0,02</td> <td>Gemischte Baufläche (M) Planung</td> <td style="text-align: center;">→</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">0,02</td> <td>Gewerbliche Baufläche (G)</td> </tr> </tbody> </table>		Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,38	Gewerbl. Baufläche (G)	→	+	0,38	Gewerbegebiet (GE)	-	0,02	Gemischte Baufläche (M) Planung	→	+	0,02
Flächenänderungen:																													
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																							
-	0,38	Gewerbl. Baufläche (G)	→	+	0,38	Gewerbegebiet (GE)																							
-	0,02	Gemischte Baufläche (M) Planung	→	+	0,02	Gewerbliche Baufläche (G)																							

Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. FNP-Fortschreibung 2023																																			
Kornhain																																					
G2																																					
<p>Der betroffene Darstellungsbereich liegt im Westen der Ortslage Kornhain, unmittelbar an der Albin-Schöne-Straße/Anbindung an die B 6.</p> <p>In Anlehnung an die 3. Änderung des B-Plans „Autohaus Fischer“ südlich der Albin-Schöne-Straße wird ein Gewerbegebiet (GE) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) dargestellt. Die räumliche, liegenschaftsbezogene Ausdehnung des B-Plans führt zu oben dargestellten und in der untenstehenden Tabelle aufgeführten Flächenänderungen.</p> <p>Da der B-Plan im Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wurde, ist die Flächenanpassung gleichzeitig eine Berichtigung des FNP. Mit dieser FNP-Fortschreibung erfolgt eine entsprechende Darstellungsberichtigung.</p> <table border="1" data-bbox="300 1146 1385 1375"> <thead> <tr> <th colspan="7">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0,24</td> <td>Fläche f. Landwirtschaft</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,24</td> <td>Gewerbegebiet (GE)</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>0,36</td> <td>Gewerbegebiet (GE)</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,36</td> <td>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,06</td> <td>Fläche f. Landwirtschaft</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,06</td> <td>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)</td> </tr> </tbody> </table>			Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,24	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,24	Gewerbegebiet (GE)	-	0,36	Gewerbegebiet (GE)	→	+	0,36	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)		0,06	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,06	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
Flächenänderungen:																																					
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																															
-	0,24	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,24	Gewerbegebiet (GE)																															
-	0,36	Gewerbegebiet (GE)	→	+	0,36	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)																															
	0,06	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,06	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)																															
Kühren																																					
G3																																					
<p>Der Bereich der Flächenanpassung G3 liegt im Norden der Ortslage Kühren, an der <i>Alten Bahnhofstraße</i>, südlich der Bahnstrecke Leipzig–Dresden/Neustadt. Ein Fahrzeugteilehandel hat dort seinen Betriebsstandort.</p> <p>Im Norden der Ortslage Kühren wird auf der Grundlage des rechtskräftigen B-Plans „Anbindung und Erweiterung der Gewerbefläche Alte Bahnhofstraße“, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO festsetzt, gleichfalls eine eingeschränkte Gewerbegebietsfläche (GEe) im FNP 2022 dargestellt. Mit der Darstellung gehen</p>																																					

Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. FNP-Fortschreibung 2023																																														
	<p>Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft zu Gunsten der GEE-Fläche verloren. Eine gewerbliche Baufläche (G) wird zu einer GEE-Fläche. Aufgrund der Rechtskraft des B-Plans, der im Regelverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt wurde, werden die Flächen angepasst und als GEE-Fläche im Bestand dargestellt.</p> <p>Die räumliche, liegenschaftsbezogene Ausdehnung des B-Plans führt zu oben dargestellten und in der untenstehenden Tabelle aufgeführten Flächenänderungen. Mit dieser FNP-Änderung erfolgt eine entsprechende Darstellungsanpassung.</p> <table border="1" data-bbox="300 526 1385 817"> <thead> <tr> <th colspan="7">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0,69</td> <td>Fläche f. Landwirtschaft</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,69</td> <td>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>0,35</td> <td>Grünfläche</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,35</td> <td>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>0,11</td> <td>Wohnbaufläche (W)</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,11</td> <td>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>0,26</td> <td>Gewerbliche Baufläche (G)</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,26</td> <td>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)</td> </tr> </tbody> </table>						Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,69	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,69	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	-	0,35	Grünfläche	→	+	0,35	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	-	0,11	Wohnbaufläche (W)	→	+	0,11	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	-	0,26	Gewerbliche Baufläche (G)	→	+	0,26	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)
Flächenänderungen:																																																
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																																										
-	0,69	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,69	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)																																										
-	0,35	Grünfläche	→	+	0,35	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)																																										
-	0,11	Wohnbaufläche (W)	→	+	0,11	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)																																										
-	0,26	Gewerbliche Baufläche (G)	→	+	0,26	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)																																										
Wurzen																																																
G4	<div style="display: flex; align-items: center;">  </div> <p>Der Bereich G4 befindet sich im Norden der Kernstadt Wurzen, an der Eilenburger Straße. Der überwiegende Flächenanteil ist Bestandteil des Bebauungsplans „Gewerbepark Eilenburger Straße“. Darin ist zum Schutz der angrenzenden schützenswerten Wohnbebauung ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Für den Bereich G4 war bereits im FNP 2015 ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) dargestellt. Es fehlte jedoch die Flächenabgrenzung gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet (GE) im Nordosten. Entsprechend der Ausdehnung des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets im B-Plan, wird nunmehr die Abgrenzung vorgenommen. Flächenveränderungen werden nicht begründet.</p>																																															

6.1.4 Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Sonderbauflächen unterscheiden sich von den restlichen Bauflächen durch ihre besondere Zweckbestimmung. Neben der Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Sonderbauflächen wird für diese Flächen auch die Nutzungsart nach der besonderen Art der baulichen Nutzung durch die Angabe von Zusatzbezeichnungen ergänzt.

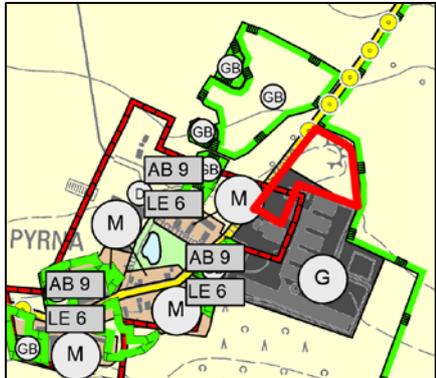
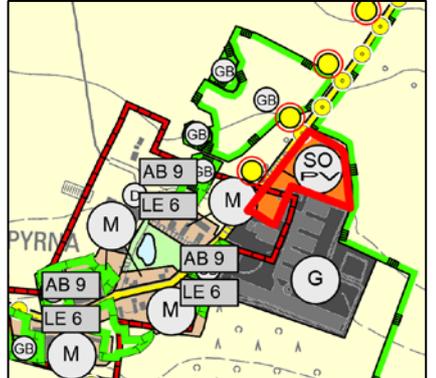
Bei nachfolgenden Flächenanpassungen, die auf der Grundlage von rechtskräftigen B-Plänen vorgenommen werden, erfolgen die Darstellungen entsprechend ihrer Zweckbestimmung. Im Rahmen dieser FNP-Fortschreibung sind sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO betroffen. Sie werden als **sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO** auf der Basis der rechtskräftig vorliegenden B-Pläne dargestellt.

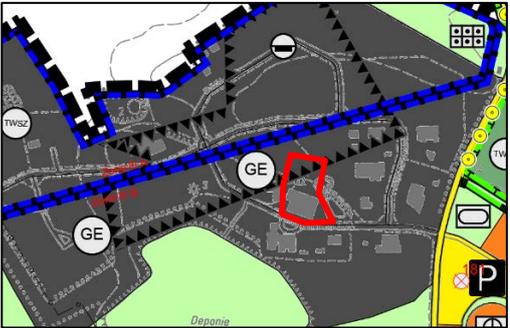
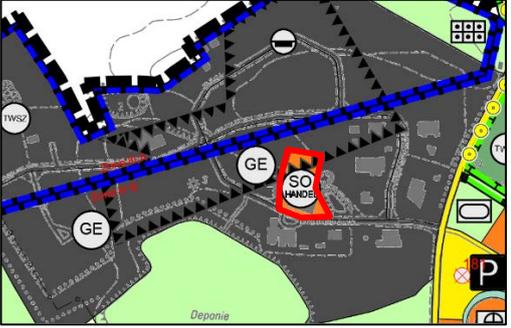
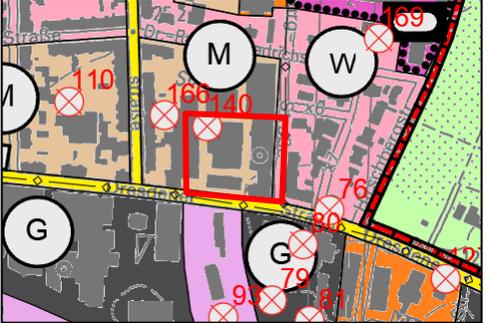
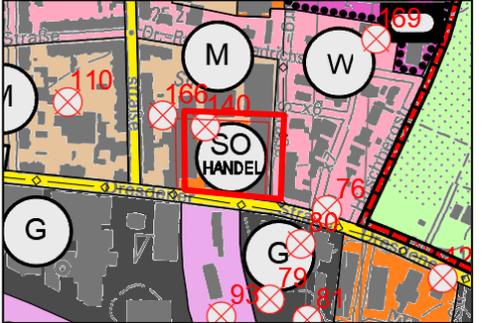
Im Plangebiet sind mit der 1. Fortschreibung in der Summe ca. 31 ha an Sonderbauflächen/-gebiete im Bestand ausgewiesen (s. Tab. 7). Während sich im Kerngebiet der Stadt Wurzen die Sondergebiete überwiegend auf den (großflächigen) Einzelhandel beziehen, sind die verbleibenden Flächen in den Ortschaften i.d.R. zur Nutzung für Sport, Freizeit und Erholung ausgewiesen. Geplante Sonderbauflächen sind in der 1. Fortschreibung des FNP nicht vorgesehen.

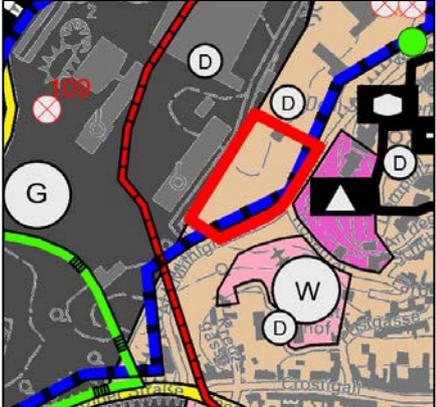
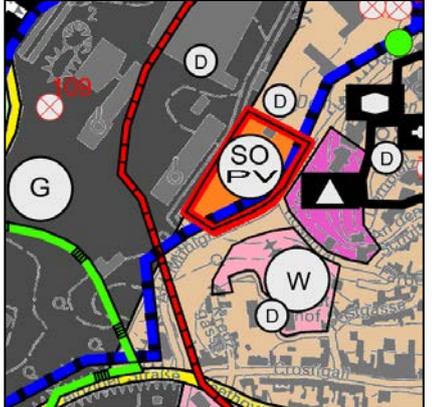
Tab. 7: Bestand Sondergebiete und Sonderbauflächen

Sondergebiet	Nutzungsart	Stadtteil	Fläche in ha
SO PV	PV-Freiflächenanlage „Solarpark Kaserne Wurzen“	Wurzen, Stadt	6,7
SO PV	„Photovoltaikanlage am Mühlgraben“	Wurzen, Stadt	1,0
SO PV	„Photovoltaikanlage Pyrna“	Pyrna	1,0
SO Freizeit	Festplatz Wurzen (B-Plan „Spitzbergpark“)	Wurzen, Stadt	6,2
SO Handel	„Gewerbepark Collmener Straße“	Wurzen, Stadt	4,4
SO Handel	vBP „Lebensmittelmarkt Dresdener Straße“	Wurzen, Stadt	0,3
SO Handel	vBP „Lebensmittelsupermarkt Dresdener Straße“	Wurzen, Stadt	0,8
SO Handel	Umnutzung in Sonderpostenmarkt	Wurzen, Stadt	2,8
SO Handel	„An der Sternwarte“	Wurzen, Stadt	0,5
SO Handel	Einkaufszentrum Marienstraße	Wurzen, Stadt	1,0
SO Handel	„Gewerbepark Eilenburger Straße“	Wurzen, Stadt	0,8
SO Handel	„Handeln und Musizieren an und im Wasserturm“	Wurzen, Stadt	0,7
SO Sport	Schießplatz Wurzen	Wurzen, Stadt	1,4
SO Woch	Wochenendhäuser	Nemt	1,3
SO Woch	Bungalowsiedlung	Nemt	0,9
SO Woch	Wochenendhäuser	Sachsendorf	0,8
Gesamt			30,6

Tab. 8: Sonderbauflächen – Gegenüberstellung der Veränderung
 (ohne Maßstab)

Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1.FNP-Fortschreibung 2023																											
Pyrna																													
S1																													
	<p>Der Darstellungsbereich schließt im Norden der Ortslage Pyrna an die letzte Bebauung der Trebsener Straße an. In Anlehnung an den vorhabenbezogenen B-Plan „Photovoltaikanlage Pyrna“ werden eine bis dato dargestellte Fläche für die Landwirtschaft und eine gewerbliche Baufläche als sonstiges Sondergebiet für Photovoltaikanlagen (SO PV) gem. § 11 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan ist seit dem 25.08.2022 rechtskräftig. Die Baugebietsfläche SO PV wird deshalb im Bestand dargestellt. Die Größe der Fläche beträgt ca. 1 ha.</p>																												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="7" style="text-align: left;">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">0,66</td> <td>Fläche f. Landwirtschaft</td> <td style="text-align: center;">→</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">0,66</td> <td>Sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik (SO PV)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">0,34</td> <td>Gewerbliche Baufläche (G)</td> <td style="text-align: center;">→</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">0,34</td> <td>Sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik (SO PV)</td> </tr> </tbody> </table>		Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,66	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,66	Sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik (SO PV)	-	0,34	Gewerbliche Baufläche (G)	→	+	0,34
Flächenänderungen:																													
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																							
-	0,66	Fläche f. Landwirtschaft	→	+	0,66	Sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik (SO PV)																							
-	0,34	Gewerbliche Baufläche (G)	→	+	0,34	Sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik (SO PV)																							

Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1.FNP-Fortschreibung 2023																				
Wurzen																						
S2																						
	<p>Der zu korrigierende Bereich liegt inmitten des B-Plan-Gebietes „Gewerbepark Eilenburger Straße“ an der Schiemanntstraße. In ihm befindet sich der Standort eines Möbelhauses.</p> <p>Ganz im Norden der Kernstadt Wurzen ist eine Gewerbegebietsfläche (GE) dargestellt. Innerhalb dieser Fläche ist auf der Grundlage des B-Plans „Gewerbepark Eilenburger Straße“, in der 2. Änderung rechtskräftig, ein Handelsstandort für ein Möbelhaus festgesetzt. Diese Fläche wird mit dieser FNP-Fortschreibung als Korrektur als sonstiges Sondergebiet für Handelseinrichtungen (SO Handel) gem. § 11 BauNVO dargestellt. Benannter B-Plan ist am 27.05.2012 und somit vor Inkrafttreten des FNP 2015 in Rechtskraft gesetzt worden und war somit bereits vor Feststellungsbeschluss als Bestand vorhanden. Diese Tatsache begründet die Korrektur.</p> <table border="1" data-bbox="300 1037 1385 1176"> <thead> <tr> <th colspan="7">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0,83</td> <td>Gewerbegebiet (GE)</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,83</td> <td>sonstiges Sondergebiet (SO Handel)</td> </tr> </tbody> </table>		Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,83	Gewerbegebiet (GE)	→	+	0,83
Flächenänderungen:																						
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																
-	0,83	Gewerbegebiet (GE)	→	+	0,83	sonstiges Sondergebiet (SO Handel)																
S3																						
	<p>Der zu berichtigende Darstellungsbereich liegt unweit des Ortskerns von Wurzen, im Quartier an der Dresdener Straße (B 6), welches von der Goethestraße, Dr.-Rudolf-Friedrich-Straße und der Rosa-Luxemburg-Straße umschlossen ist.</p> <p>Südöstlich des historischen Ortskerns der Stadt Wurzen, wird eine bis dahin als gemischte Baufläche (M) dargestellte Fläche als sonstiges Sondergebiet für Handelseinrichtungen (SO Handel) gemäß § 11 BauNVO auf der Grundlage des vorhabenbezogenen B-Plans „Lebensmittelmarkt Dresdener Straße“ mit integriertem V/E-Plan dargestellt. Der vBP wurde als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt. Entsprechend wird eine Berichtigung des FNP an der Stelle vorgenommen.</p> <table border="1" data-bbox="300 1870 1385 2009"> <thead> <tr> <th colspan="7">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0,74</td> <td>gemischte Baufläche (M)</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,74</td> <td>Sonstiges Sondergebiet (SO Handel)</td> </tr> </tbody> </table>		Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,74	gemischte Baufläche (M)	→	+	0,74
Flächenänderungen:																						
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																
-	0,74	gemischte Baufläche (M)	→	+	0,74	Sonstiges Sondergebiet (SO Handel)																

Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1.FNP-Fortschreibung 2023																					
S4																							
	<p>Der Bereich S4 befindet sich im Nordwesten der Kernstadt an der Straße „Am Mühlgraben“ und grenzt mit seiner westlichen Ausdehnung an eine Gewerbebebietsfläche, mit den Wurzener Mühlen Werke.</p> <p>Für den anzupassenden Bereich ist im FNP 2015 eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Anpassung liegt der seit 26.01.2023 rechtskräftige vorhabenbezogene B-Plan „sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlage am Mühlgraben“ zugrunde. Entsprechend wird im FNP eine Fläche sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik (SO PV) gemäß § 11 BauNVO dargestellt.</p> <p>Der vBP wurde als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt. Entsprechend wird eine Berichtigung des FNP an der Stelle vorgenommen.</p> <p>Auf der Hochwassergefahrenkarte für die Stadt Wurzen ist das Sondergebiet S4 bei einem HQ200 (EHQ) gefährdet. Bei dem HQ200 handelt es sich um ein äußerst seltenes Ereignis. Bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen betragen die Wassertiefen im Sondergebiet S4 >0,5-1,0 m und vereinzelt bis 2,0 m. Eine Gefahr für Leib und Leben ist nicht zu besorgen, da sich in der Anlage regelmäßig keine Menschen aufhalten und eine ausreichende Vorwarnzeit besteht. Im Falle von Kontakt mit Wasser kann die Anlage stromlos gestellt werden.</p> <p>Das Vorhaben liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der „Wasserfassung Canitz-Thallwitz“. Da die Bodeneingriffe nur minimal sind, keinerlei Stoffeintrag durch die Module in den Boden erfolgt und die anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswasser über die bewachsene, belebte Bodenzone zu versickern sind, werden die Schutzziele der Schutzzone nicht beeinträchtigt.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der benachbarten denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Pforte und der Mühlengebäude ist mit dem Vorhaben nicht zu besorgen.</p>																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0,96</td> <td>gemischte Baufläche (M)</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,96</td> <td>Sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik (SO PV)</td> </tr> </tbody> </table>			Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,96	gemischte Baufläche (M)	→	+	0,96	Sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik (SO PV)
Flächenänderungen:																							
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																	
-	0,96	gemischte Baufläche (M)	→	+	0,96	Sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik (SO PV)																	

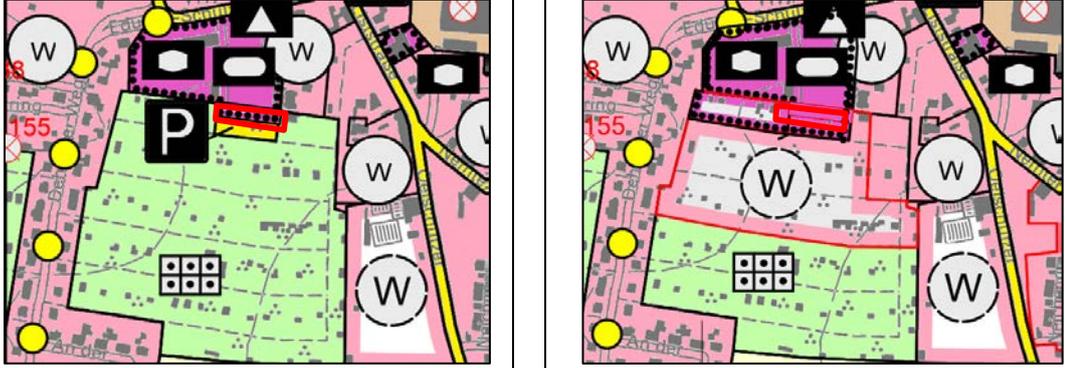
Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1.FNP-Fortschreibung 2023														
S5																
	<p>Der Bereich S5 befindet sich östlich der Kernstadt zwischen der August-Bebel-Straße im Westen, dem Clara-Zetkin-Platz im Norden und der Goethestraße/S 2 im Osten. Im Süden grenzt die Pestalozzi-Oberschule (Fläche für den Gemeinbedarf) an den Änderungsbereich an.</p> <p>Für den anzupassenden Bereich ist im FNP 2015 eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Anpassung liegt der seit 23.07.2020 rechtskräftige Bebauungsplan „Handeln und Musizieren am und im Wasserturm“ zugrunde. Entsprechend wird im FNP eine Fläche sonstiges Sondergebiet für Handelseinrichtungen (SO Handel) gemäß § 11 BauNVO dargestellt.</p> <p>Der B-Plan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend wird eine Berichtigung des FNP an der Stelle vorgenommen. Die Geometrie der Fläche für den Gemeinbedarf wird redaktionell angepasst.</p>															
<p>Flächenänderungen:</p>																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0,69</td> <td>Wohnbaufläche (W)</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,69</td> <td>Sonstiges Sondergebiet (SO Handel)</td> </tr> </tbody> </table>			Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,69	Wohnbaufläche (W)	→	+	0,69	Sonstiges Sondergebiet (SO Handel)
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche										
-	0,69	Wohnbaufläche (W)	→	+	0,69	Sonstiges Sondergebiet (SO Handel)										

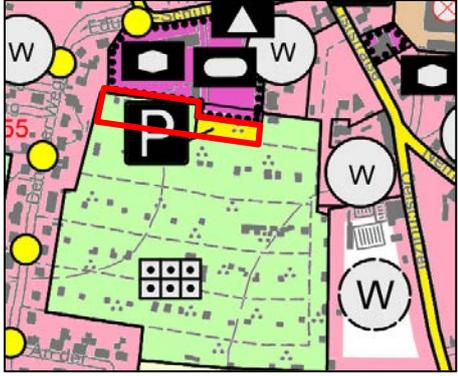
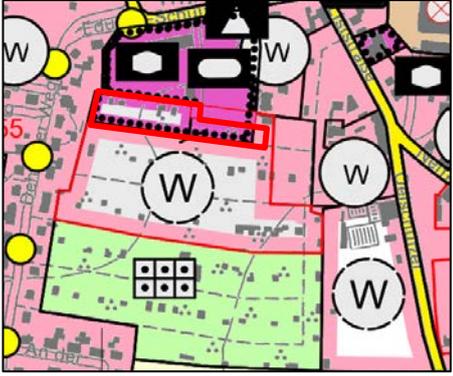
6.2 Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB können im FNP Flächen für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt werden.

Mit der 1. FNP-Fortschreibung für die Stadt Wurzen werden Darstellungen von Gemeinbedarfsflächen in der Kernstadt, im südlichen Bereich der Diesterweg-Grundschule und der Kindertagesstätte „Kinderland Sonnenschein“ vorgenommen. Beide Änderungen/Anpassungen stehen im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem künftigen B-Plan „Wohngebiet Liststraße II“, der diese Bereiche mit einbeziehen wird.

Tab. 9: Gemeinbedarfsflächen – Gegenüberstellung der Veränderung (ohne Maßstab)

Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1.FNP-Fortschreibung 2023																					
Wurzen																							
Gb1																							
	<p>Der Bereich der zu berichtigenden Darstellung liegt südlich der Bahnstrecke 6363 und grenzt mit seinem dazugehörigen Parkplatz an die Kleingartenanlage „Muldenaue“. Im Norden schließt eine Gemeinbedarfsfläche mit Sporthalle und die Diesterweg-Grundschule an den Bereich an. Die östliche Grenze ist die Püttnerstraße, die westliche Grenze ist Bestandteil der Kleingartenanlage „Muldenaue“.</p> <p>Südlich an den Schulstandort der Diesterweg-Grundschule, Püttnerstraße, ist im FNP 2015 eine Gemeinbedarfsfläche für Sportanlagen als geplante Fläche dargestellt. Für diesen Bereich und die angrenzende Parkplatzfläche wurde der B-Plan „Sport und Stellplatzanlage Diesterwegschule“ aufgestellt, der seit dem 18.03.2015 rechtskräftig ist. Er wurde als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der FNP ist an der Stelle zu berichtigen. Der Geltungsbereich des B-Plans „Sport und Stellplatzanlage Diesterwegschule“ soll mit in das B-Plan-Konzept des künftigen B-Plans „Wohngebiet Liststraße II“ integriert werden. Dabei verbleibt die in der Abbildung dargestellte Fläche weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf. Sie wird hiermit lediglich aufgrund des Rechtsstandes des genannten B-Plans als Bestandfläche dargestellt.</p>																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="7" style="text-align: left;">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th style="width: 10%;">Zugang/ Abgang</th> <th style="width: 10%;">Fläche [ha]</th> <th style="width: 30%;">Art der Fläche</th> <th style="width: 10%;">Änderung in</th> <th style="width: 10%;">Zugang/ Abgang</th> <th style="width: 10%;">Fläche [ha]</th> <th style="width: 10%;">Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">0,08</td> <td>Fläche für den Gemeinbedarf (Planung)</td> <td style="text-align: center;">→</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">0,08</td> <td>Fläche für den Gemeinbedarf</td> </tr> </tbody> </table>			Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,08	Fläche für den Gemeinbedarf (Planung)	→	+	0,08	Fläche für den Gemeinbedarf
Flächenänderungen:																							
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																	
-	0,08	Fläche für den Gemeinbedarf (Planung)	→	+	0,08	Fläche für den Gemeinbedarf																	

Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1.FNP-Fortschreibung 2023																											
Gb2																													
	<p>Neue Bauflächendarstellung (Änderungsbereich)</p> <p>Der Änderungsbereich liegt südlich der Bahnstrecke 6363 und grenzt im Süden und Osten an die Kleingartenanlage „Muldenaue“. Im Norden schließt eine Gemeinbedarfsfläche mit Sportanlage (Sporthalle) und die Diesterweg-Grundschule an den Bereich an. Die östliche Grenze ist die Püttnerstraße. Im Westen grenzt Wohnbebauung, im FNP dargestellt als Wohnbaufläche (W), an den Änderungsbereich.</p> <p>Diese Änderung steht im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des B-Plans „Wohngebiet Liststraße II“. Die Stadt möchte den gekennzeichneten Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf zum einen für den Schul- und Sportstandort der Diesterweg-Grundschule, zum anderen für eine mögliche Erweiterung der Kindertagesstätte „Kinderland Sonnenschein“ vorsehen. Aus diesem Grund wird eine Grünfläche für Dauerkleingärten und eine Parkplatzfläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die im FNP 2015 dargestellten Flächen werden somit in Richtung Süden erweitert. Dabei handelt es sich eine Änderung der Flächendarstellung, die die Aufstellung der FNP-Änderung im Regelverfahren nach § 2 BauGB begründet.</p> <p>Wie erwähnt steht diese Flächenänderung im sachlichen Zusammenhang mit dem Nutzungskonzept des B-Plans „Wohngebiet Liststraße II“. Mit diesem soll der B-Plan „Sport- und Stellplatzanlage Diesterwegschule“ überplant und abgelöst werden, welcher eine Gemeinbedarfsfläche für Schulsport und eine Stellplatzfläche festsetzt. Diese sollen künftig nach Süden hin erweitert werden, sodass die Parkfläche ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt wird. Außerdem soll die Gemeinbedarfsfläche, innerhalb derer sich die Anlagen der Kindertagesstätte „Kinderland Sonnenschein“ befinden, vergrößert werden. Die Stadt möchte die Fläche für eine mögliche Nutzungserweiterung vorsehen. Diese Flächendarstellung gehen zulasten der bisher dargestellten Grünfläche für Dauerkleingärten. An der Stelle wird auf die Begründung Kap. 6.1.1 – Wohnbaufläche W10 – verwiesen, in der die Inanspruchnahme einer Kleingartenfläche, die dem KleinGG unterliegt, begründet ist.</p> <p>Regionalplanerische Ziele werden mit der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche nicht berührt. Die infrastrukturelle Erschließung des Änderungsbereichs mit einer Größe von 0,48 ha wird über die Erschließung innerhalb des künftigen B-Plans „Wohngebiet Liststraße II“ gewährleistet werden.</p> <table border="1" data-bbox="300 1675 1385 1899"> <thead> <tr> <th colspan="7">Flächenänderungen:</th> </tr> <tr> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> <th>Änderung in</th> <th>Zugang/ Abgang</th> <th>Fläche [ha]</th> <th>Art der Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0,14</td> <td>Verkehrsfläche ruhender Verkehr (Planung)</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,14</td> <td>Fläche für den Gemeinbedarf (Planung)</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>0,34</td> <td>Grünfläche (Dauerkleingarten)</td> <td>→</td> <td>+</td> <td>0,34</td> <td>Fläche für den Gemeinbedarf (Planung)</td> </tr> </tbody> </table>		Flächenänderungen:							Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	-	0,14	Verkehrsfläche ruhender Verkehr (Planung)	→	+	0,14	Fläche für den Gemeinbedarf (Planung)	-	0,34	Grünfläche (Dauerkleingarten)	→	+	0,34
Flächenänderungen:																													
Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche	Änderung in	Zugang/ Abgang	Fläche [ha]	Art der Fläche																							
-	0,14	Verkehrsfläche ruhender Verkehr (Planung)	→	+	0,14	Fläche für den Gemeinbedarf (Planung)																							
-	0,34	Grünfläche (Dauerkleingarten)	→	+	0,34	Fläche für den Gemeinbedarf (Planung)																							

6.3 Örtliche Hauptverkehrszüge, Radwanderwege

Im FNP 2015 sind regionale und überregionale Radrouten dargestellt (Mulde-Elbe-Radroute, Leipzig-Elbe-Radroute).

Mit dem Ausbau des Radwanderwegenetzes verfügt die Stadt Wurzen über weitere Hauptstrecken im Gemeindegebiet: Mulderadweg mit der neuen Hauptroute zwischen Wurzen und Grimma (Radfernweg 1-02) sowie den regionalen Hauptradrouten 11-07 Dahlener-Heide-Radroute (Wurzen Richtung Lüptitz/Hohburg) und 11-17 Leipzig-Elbe-Radroute (Wurzen, Roitzsch). Die Radrouten sind mit den genannten Kennungen Bestandteil der Radverkehrskonzeption SachsenNetz Rad und haben überregionale bzw. regionale Bedeutung.

Die Wurzener Land-Radroute wurde in den letzten Jahren komplett neu als Knotennummern-Netz konzipiert. Die Beschilderung wurde abschließend in 2023 umgesetzt. Diese quert in weiten Teilen das Stadtgebiet. Mit dieser FNP-Änderung wird die Streckenführung dieser Radroute ergänzend dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine, für das touristische Angebot der Stadt und der näheren Umgebung, bedeutsamen Radroute.

Der das Stadtgebiet betreffende Tourenverlauf führt von Nordwesten aus Richtung Deuben/Grubnitz in die Stadt Wurzen und weiter nach Norden, über die S1 aus dem Stadtgebiet in Richtung Nischwitz hinaus. Die Route verläuft dann weiter im Norden und Osten außerhalb um das Stadtgebiet herum. Von Marks Schönstädt kommend führt der Radwanderweg dann ganz im Osten wieder in das Territorium der Stadt nach Kühren – Mühlbach – Burkhartshain – Pyrna – Nitzschka in Richtung Oelschütz.

Eine innerstädtische Radwegtrasse, die von der Lüptitzer Straße stadtauswärts Richtung Nordosten sowie entlang der Lindenallee führt, wurde entsprechend ihres Bestandes dargestellt.

Weitere innerstädtische (straßenbegleitende) Radwege befinden sich im Bereich:

Leipziger Straße (von Osten kommend ab Mulde Richtung Zentrum bis Straße Am Mühlgraben), Eilenburger Straße (von Norden ab Nischwitz bis Wurzen, Juelstraße), Theodor-Körner-Straße (etwa ab Höhe Zillestraße bis Schiemanstraße), Lüptitzer Straße (etwa ab Höhe Marienstraße und Industriestraße/Nordweg), Torgauer Straße (von Westen kommend kurz hinter dem Kreisverkehr bis Roitzscher Weg (mit kleinen Unterbrechungen) entlang der Dresdener Straße (etwa ab Höhe Rosa-Luxemburg-Straße bis Apfelweg).

Zur Kenntlichmachung der ergänzten Radwanderrouen auf dem Plandokument sind die Symbole in der Vorentwurfs- und Entwurfsfassung rot umrandet dargestellt. Diese Darstellung entfällt im Feststellungsexemplar.

6.4 Wasserflächen/Fließgewässer und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Fließgewässer beziehungsweise Fließgewässerabschnitte mit ihren Ufer- und Auenbereichen sowie ökologisch wertvolle Uferbereiche von Standgewässern sind in ihren Biotop- und natürlichen Verbundfunktionen zu erhalten und von jeglicher Bebauung und Verbauung freizuhalten. Notwendige Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sollen so geplant und durchgeführt werden, dass sie die Lebensraum- und Biotopverbundfunktionen des jeweiligen Fließgewässers und seiner Auen in ihrer Gesamtheit nicht beeinträchtigen.

Auf Grundlage des § 24 SächsWG sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihres Bewuchses zu schützen. An das Ufer schließt sich abweichend von § 38 Abs. 2 Satz 1 und 2 WHG landwärts ein 10 m, innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen 5 m breiter Gewässerrandstreifen an. Die Gewässerrandstreifen sollen vom Eigentümer oder Besitzer standortgerecht im Hinblick auf ihre Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG bewirtschaftet oder gepflegt werden.

In der Planzeichnung werden Wasserflächen und Fließgewässer I. und II. Ordnung gemäß Datenportal iDA Sachsen, der gültigen Gewässerdatenbank des Freistaates Sachsen, Hochwasserrückhaltebecken (HWRB), Regenrückhaltebecken (R) und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich dargestellt.

6.5 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

Die Waldflächen im Gemeindegebiet der Stadt Wurzen sind im FNP gemäß dem digitalen Landschaftsmodell für den Freistaat Sachsen entsprechend dem aktuellen Stand dargestellt. Im Falle von überlagernden Baugebietsdarstellungen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Waldumwandlung erforderlich.

Gemäß § 8 Abs. 1 SächsWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der Forstbehörde auf Dauer in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung). Dies gilt entsprechend für eine vorrangige Mitbenutzung der Grundflächen für nichtforstliche Zwecke und für die vorübergehende Umwandlung mit dem Ziel späterer Wiederaufforstung.

Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind gemäß § 8 Abs. 2 SächsWaldG die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Werden definierte Flächengrößen gemäß Anlage 1 UVPG überschritten, besteht die Pflicht zu einer Umweltverträglichkeits-(vor-)prüfung. Für eine dauerhafte Waldumwandlung werden Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, im Regelfall eine Erstaufforstung, in einer von der Forstbehörde festzulegenden Höhe gefordert. Eine Erstaufforstung muss vorab von der Landwirtschaftsbehörde genehmigt werden.

7 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB

7.1 Denkmalschutz

7.1.1 Kulturdenkmale

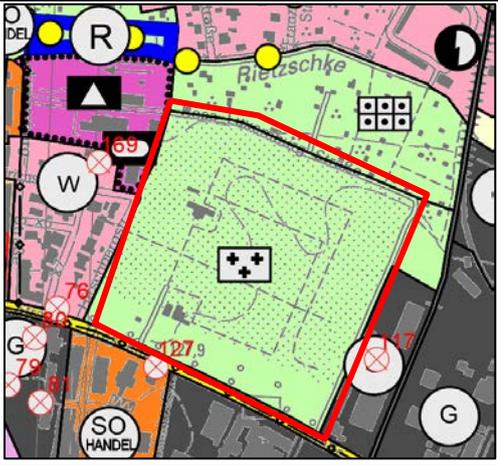
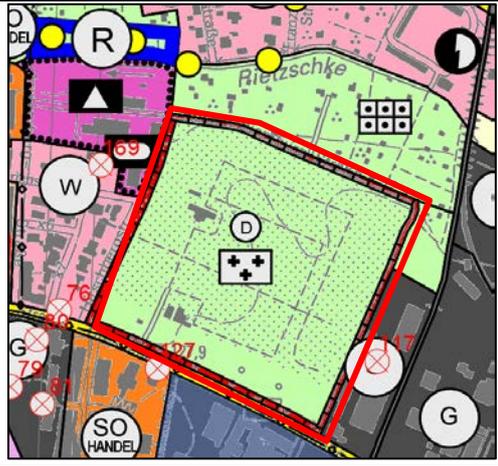
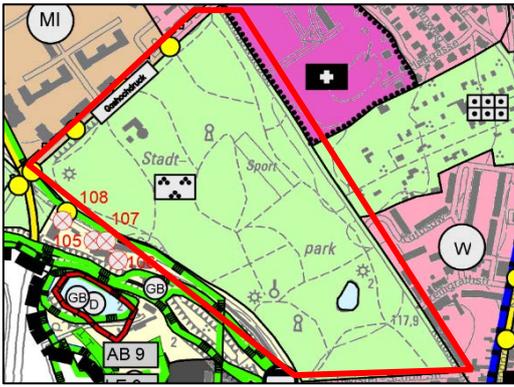
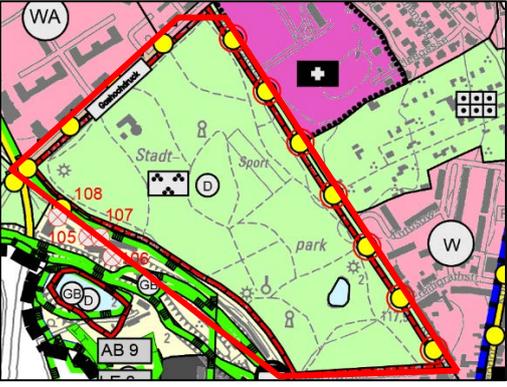
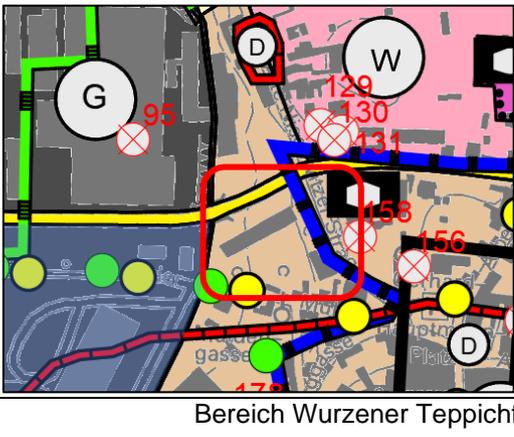
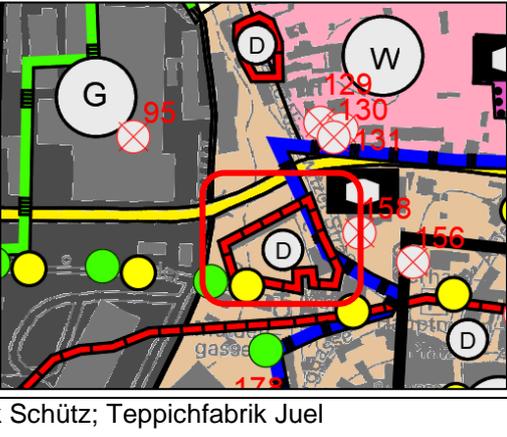
Grundlage für den Denkmalschutz ist das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz – SächsDSchG). Alle Kulturdenkmale können aus der aktuellen und offiziellen Denkmalliste des Freistaates Sachsen entnommen werden.

Auf die Darstellung von Einzeldenkmälern im FNP wurde, aus Gründen der Lesbarkeit des Planes, bereits im FNP 2015 verzichtet. Auch auf eine tabellarische Auflistung der Denkmäler als Anlage wird aufgrund der großen Vielzahl und laufender Fortschreibungen verzichtet.

Mit der 1. Fortschreibung werden folgende Sachgesamtheiten nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt:

- D1: Neuer Friedhof Wurzen an der Dresdener Straße,
- D2: Stadtpark zwischen Kutusowstraße und Alte Nischwitzer Straße in der Kernstadt Wurzen und
- D3: Wurzener Teppichfabrik Schütz; Teppichfabrik Juel, Alte Nischwitzer Straße 3-7

Tab. 10: Archäologische Denkmale – Gegenüberstellung der Veränderung
 (ohne Maßstab)

Nr.	rechtswirksamer FNP 2015	1. Änderung FNP 2021
Wurzen		
D1		
	Bereich Neuer Friedhof Wurzen (Sachgesamtheit)	
D2		
	Bereich Stadtpark (Sachgesamtheit)	
D3		
	Bereich Wurzener Teppichfabrik Schütz; Teppichfabrik Juel	

Bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsbereich eines Denkmals ist nach § 12 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Genehmigungspflicht ergibt sich nach § 12 Abs. 1 SächsDSchG. Danach darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde

1. wiederhergestellt oder instandgesetzt werden,
2. in seinem Erscheinungsbild oder in seiner Substanz verändert oder beeinträchtigt werden,
3. mit An- und Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen werden,
4. aus seiner Umgebung entfernt werden,
5. zerstört oder beseitigt werden.

Die Genehmigungspflicht ergibt sich weiterhin nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals errichtet, verändert oder beseitigt, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Beeinträchtigung sind.

7.1.2 Bodendenkmalpflege

Die Stadt Wurzen liegt in einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft von außerordentlich hoher archäologischer Relevanz. Diese, wie auch die noch unbekannt im Boden liegenden archäologischen Befunde sind geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG.

Flächen mit archäologischen Kulturdenkmälern sollen so genutzt werden, dass deren Erhaltung dauerhaft gewährleistet ist. Eine archäologische Ausgrabung, das bedeutet letztendlich eine Zerstörung eines Bodendenkmals, sollte nur als letzte Möglichkeit in Betracht gezogen werden.

Mit der 1. Fortschreibung des FNP wird im Planteil A des FNP die aktuelle Kartierung der innerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Wurzen bisher bekannt gewordenen archäologischen Fundstellen (Stand: Juli 2023) nachrichtlich dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung der Denkmallisten können Denkmale neu hinzukommen oder nach intensiver Prüfung durch das Landesamt für Archäologie Sachsen gestrichen worden sein. Diese, wie auch noch unbekannt im Boden liegende archäologische Befunde sind geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bestand an archäologischen Denkmälern tatsächlich wesentlich umfangreicher sein kann. In einer historisch gewachsenen Landschaft sind es nicht nur die sichtbaren, sondern auch die überwiegend verborgenen archäologischen Spuren, die den Erscheinungscharakter einer ganzen Region entscheidend beeinflussen. Durch Neuentdeckungen wird sich die Zahl archäologischer Kulturdenkmale ständig erhöhen. Es ist jederzeit eine Fortschreibung möglich.

Im Bereich der eingetragenen Kulturdenkmale sind Bodeneingriffe gänzlich zu vermeiden resp. auf ein Minimum zu reduzieren, um die archäologische Substanz mit ihren weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören.

Gemäß § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

8 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4a BauGB

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete i.S. des § 76 Abs. 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S. des § 78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete i.S. des § 78d Abs. 1 WHG sollen gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich übernommen werden.

Die nachrichtliche Darstellung ist im Hinblick auf die Beurteilung von Bauflächen von großer Bedeutung. Ergänzende bzw. ändernde Darstellungen innerhalb der Flächenkulisse des festgesetzten Überschwemmungsgebietes werden mit dieser FNP-Fortschreibung nicht vorgenommen.

8.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG i.V.m. § 100 SächsWG sind für Bereiche der Flussauen zur Sicherung des Wasserabflusses festgelegt. Überschwemmungsgebiete sind die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Wurzen befinden sich das Gewässer 1. Ordnung Vereinigte Mulde sowie die öffentlichen Hochwasserschutzanlagen Deich Rothersdorf (teilweise), Deich Nitzschka und Deich Am Kraftwerkskanal (teilweise).

Bei der Festsetzung von Flächennutzungen sind die Bestimmungen des SächsWG und WHG einzuhalten, um den Hochwasserschutz, den vorbeugenden Hochwasserschutz, die Gewässerunterhaltung sowie die Unterhaltung öffentlicher Hochwasserschutzanlagen zu gewährleisten.

Die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind zu beachten. Insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die alte Abgrenzung des im FNP 2015 nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsgebietes basierte auf dem Beschluss Nr. 037/77 des früheren Rates des Kreises vom 10.03.1977.

Am 08.02.2023 wurde das Überschwemmungsgebiet für die Vereinigte Mulde gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG neu festgesetzt. Mit der 1. Fortschreibung des FNP wird die aktuelle Flächenkulisse des Überschwemmungsgebiets nachrichtlich übernommen (§ 4a BauGB). Betroffen sind Flächen der Ortsteile Oelschütz, Nitzschka und Dehnitz.

Grundsätzlich ist es sehr wichtig, dass bei der weiteren Planung darauf geachtet wird, dass die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge weiter berücksichtigt werden und somit mögliche Hochwasserschäden weitestgehend vermieden werden. Das betrifft nicht nur Hochwasserschäden, die nur durch Hochwasserereignisse auftreten können, sondern auch durch lokale Starkniederschläge und infolge dessen auch durch Grundwasseranstieg. Es sind die Hinweise und weiteren Informationen z.B. in der Hochwasserschutzfibel des BMWSB (2022) sowie der im Internet bereitgestellten Hochwassergefahren- und -risikokarten der Anwendung iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen des LfULG) zu beachten.

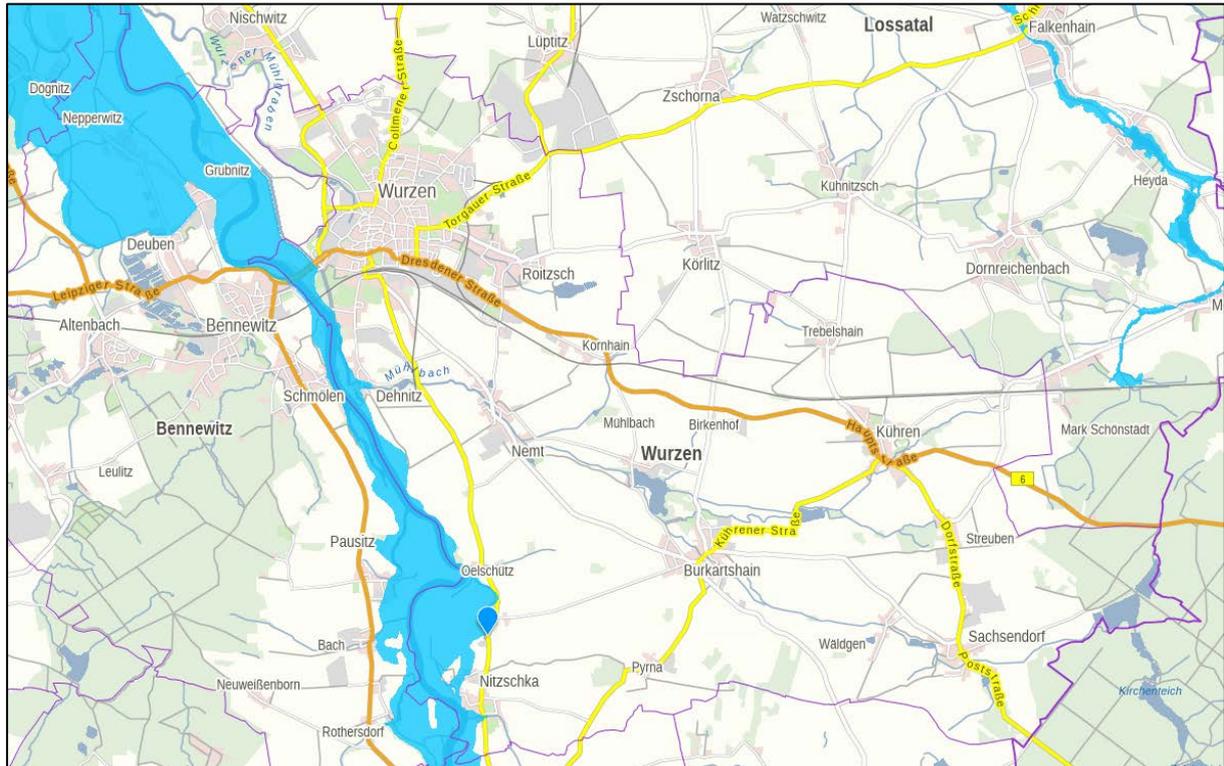


Abb. 4: Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Mulde bei Wurzen (LfULG 2021)

8.2 Trinkwasserschutz

Die Trinkwasserschutzzone (TWSZ) wurde mit der „Verordnung des Landkreises Leipzig zur Aufhebung der TWSZ I und II der Wasserfassungen des ehemaligen Wasserwerkes Wurzen I und zur Änderung (Teilaufhebung) der Grenze der gemeinsamen TWSZ III für die Wasserfassungen der ehemaligen Wasserwerke Wurzen I und Wurzen III“ vom 01.06.2021 aufgehoben bzw. geändert. Die Trinkwasserschutzzonen werden an den aktuellen Stand (10/2023) angepasst.

Im Rahmen konkreter Bebauungsplanverfahren in Trinkwasserschutzgebieten ist die Schädlichkeit der Maßnahmen bezüglich der zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzten Grundwasserleiter durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

9 Form der Genehmigungsunterlage

Der Flächennutzungsplan einer Gemeinde unterliegt einer ständigen Änderung. Im § 6 Abs. 6 BauGB ist demgemäß die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans geregelt. Der FNP der Stadt Wurzen wird mit dieser Planung gesamthaft fortgeschrieben, wobei sich die Inhalte entsprechend des Planungsziels auf Anpassungen, Ergänzungen, redaktionelle Änderungen und einen Änderungsbereich beschränken. Die Begründung stellt dabei nur auf diese Inhalte ab. Mit der Neuausweisung von Bauflächen wird das Aufstellungsverfahren nach § 2 BauGB geführt. Dementsprechend ist für den Änderungsbereich in der Kernstadt Wurzen (W9) mit der Erstellung des Entwurfs eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht, als separater Bestandteil der Begründung, dargelegt werden.

Da die 1. Fortschreibung des FNP den gesamten Geltungsbereich des Stadtgebietes betrifft, wird mit dem Beschluss über die 1. Fortschreibung des FNP die Gemeinde auch bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die 1. Fortschreibung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist (§ 6 Abs. 6 BauGB).

10 Flächenbilanz

Tab. 11: Flächenaufteilung Flächennutzungsplan

Bezeichnung der Flächen	Gesamt FNP 2015	Gesamt FNP 1. Fortschreibung 2024	Differenz zum FNP 2015
	ha	ha	ha
Bauflächen	596,6	691,1	+94,5
Wohnbauflächen	166,3	185,6	+19,3
allgemeine Wohngebiete		50,7	+50,7
geplante Wohnbauflächen	9,5	11,1	+1,6
gemischte Bauflächen	223,1	245,9	+22,8
Mischgebiete		4,4	+4,4
Dorfgebiete		0,8	+0,8
geplante gemischte Bauflächen	1,1	0,9	-0,2
gewerbliche Bauflächen	183,6	110,1	-73,5
Gewerbegebiete		52,5	+52,5
Industriegebiete		16,2	+16,2
geplante gewerbliche Bauflächen	13,0	12,9	-0,1
Sonderbauflächen	26,4	30,3	+3,9
Flächen für den Gemeinbedarf	24,5	24,2	-0,3
geplante Flächen für den Gemeinbedarf		0,5	
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	108,5	111,7	+3,2
davon			
Flächen für den Straßenverkehr einschließlich ruhendem Verkehr	81,7	82,9	+1,2
geplante Flächen für den Straßenverkehr	1,3	1,0	-0,3
Flächen für Bahnanlagen	25,5	27,8	+2,3
Flächen für die Ver- und Entsorgung	5,4	5,4	
Grünflächen	221,5	222,0	+0,5
davon			
Dauerkleingärten ¹	63,7	59,9	-3,8
sonstige Grünflächen	157,8	162,1	+4,3
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	5.765,9	5.663,3	-102,6
davon			
Flächen für die Landwirtschaft ²	5.198,6	5.074,0	-124,6
Flächen für die Forstwirtschaft/Wald	485,9	506,4	+20,5
Dauergrünland	81,4	82,9	+1,5
Wasserflächen	123,9	123,9	
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	19,8	19,8	
GESAMT	6.892,2	6.892,2	

¹ Quelle FNP 2015: Kleingartenentwicklungskonzept 2021

² In der Fläche für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen (z.B. Stallanlagen, Biogasanlagen etc.) enthalten.

Die Flächenermittlung ist graphisch erfolgt. Die Flächengrößen wurden aus der Flächenbilanz des FNP 2015 übernommen (Bestand und Planung 2014) und für die 1. Änderung graphisch ermittelt (s. Tab. 11). Die Differenzen der Flächenzu- und -abgänge und die Gesamtsumme der Flächen ist, wie im FNP 2015, gerundet auf eine Nachkommastelle.

11 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise, die sich aus den durchzuführenden Beteiligungsverfahren ergeben, werden an dieser Stelle fortlaufend ergänzt.

Seismologie

Auf dem Burzelberg befindet sich eine seismologische Station. Es wird darauf hingewiesen, dass bei etwaigen zukünftigen Einzelplanungsverfahren Konfliktpotenzial mit der seismischen Station bestehen kann.

Bodenplanungsgebiet „Vereinigte Mulde“

Im Bereich des Flächennutzungsplanes liegt das sich gegenwärtig in Bearbeitung befindliche Bodenplanungsgebiet „Vereinigte Mulde“. Das Gebiet des Bodenplanungsgebietes befindet sich in der Aue der Mulde und deckt sich in etwa mit der Fläche des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes. Gesetzliche Grundlage für die Bearbeitung des Bodenplanungsgebietes ist § 14 SächsKrWBodSchG zu § 21 BBodSchG. Fachlicher Grund für die Bearbeitung des Bodenplanungsgebietes ist, dass in den Aueböden der das Erzgebirge entwässernden Flüsse, insbesondere aufgrund geogener Ursachen, erhöhte Gehalte an Elementen mit toxischer Wirkung (Schwermetalle und Arsen) auf lebende Organismen vorkommen können. Diese liegen u.a. für den Pfad Boden-Nutzpflanze z.T. deutlich und auch flächenhaft über den Prüf- und Maßnahmenwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und stellen somit Anhaltspunkte für das Auftreten von schädlichen Bodenveränderungen dar. Der Eintrag in die Nahrungskette (Boden – Pflanze – Tier – Mensch) ist zum Schutz der menschlichen und der Tiergesundheit so gering wie möglich zu halten. Es wird auf die Broschüre „Hinweise und Empfehlungen zum Umgang mit arsen- und schwermetallbelasteten landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Böden“ der Staatlichen Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Sachsen (BfUL) hingewiesen.

Hinweis zu schädlichen Bodenveränderungen

Aufgrund der jahrzehntelangen kleingärtnerischen Nutzung und des damit verbundenen Umganges mit Pflanzenschutz- und Düngemitteln, besteht die Besorgnis des Vorhandenseins schädlicher Bodenveränderungen i.S. von § 2 Abs. 3 BBodSchG. Dieser Tatbestand ist im Vorfeld der Umwandlung von Kleingartenanlagen in Wohngebiete bzw. Flächen für den Gemeinbedarf mittels repräsentativer Bodenproben zu überprüfen um ggf. ein sich daraus ergebendes Handlungsbedarft festzulegen. Es wird empfohlen, die Untersuchungen mit dem SG Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht abzustimmen.

Anbauverbotszonen an Bundes- und Staatsstraßen

Nach § 24 Abs. 1 SächsStrG dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen außerhalb des zur Erschließung bestimmten Teils einer Ortschaft neben einer Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußersten befestigten Fahrbahnrand, nicht (Anbauverbotszone) und in einer Entfernung von 20,00 bis 40,00 m (Anbaubeschränkungszone) nur unter Zustimmung der Straßenbaubehörde errichtet werden. Das bedeutet, dass alle Hochbauten und bauliche Anlagen ab einem Mindestabstand von 40,00 m vom äußersten befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraßen ohne Zustimmung des Landkreises Leipzig errichtet werden dürfen. Dies dient der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehrsteilnehmer. Die straßenrechtlichen Festlegungen entsprechend § 24 SächsStrG müssen eingehalten werden. Werbeanlagen und sonstige Hinweisschilder dürfen innerhalb von 40 m nicht aufge-

stellt werden. Für die Kabel- und Leitungsverlegung innerhalb der Anbauverbotszone sind gesonderte Vereinbarungen mit dem Medienträger abzuschließen. Die Anbauverbotszonen gelten auch für Staats- und Bundesstraßen. Bauleistungen im kommunalen Verkehrsraum innerhalb des Flächennutzungsplanes sind mit der Stadt Wurzen als Baulastträger der kommunalen Straßen abzustimmen.

Altbergbau, Hohlraumgebiete, Restlöcher

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen. Hierbei handelt es sich um denkmalgeschützte Keller/mehrgeschossige Kellerräume im Bereich der Beethovenstraße/Bahnhofstraße, Crostigall sowie der Postgasse/Posthof, die z.T. verfüllt bzw. verschlossen und abgedeckt sind. Die Verfüllung ist so erfolgt, dass die Strukturen erhalten werden. Für geplante Baumaßnahmen in diesen Bereichen wird deshalb empfohlen, vor Beginn entsprechend § 7 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlrVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) konkrete objektbezogene bergbehördliche Auskünfte beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen. Für die Tagebaurestlöcher mehrerer alter Tagebaue (Steinbrüche, Lehm-, Sand- und Kiesgruben) ergibt sich die ordnungspolizeiliche Zuständigkeit des Sächsischen Oberbergamtes aus dem § 2 der SächsHohlrVO.

Natürliche Radioaktivität und allgemeine Hinweise zum Radonschutz

Es liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Im Rahmen konkreter Einzelmaßnahmen wird die Vereinbarkeit der Planung mit den gesetzlichen Vorschriften zu beurteilen sein, u.a. sind im Rahmen weiterführender Planungen zur Bebauung, Anforderungen zum Radonschutz zu beachten. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

Vermessungspunkte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich Raumbezugsfestpunkte (RBP), Höhenfestpunkte (HP) und Schwerefestpunkte (SP). Die Festpunkte sind grundsätzlich zu erhalten. Besteht die Gefahr, dass sie beeinträchtigt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass sie durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in ihrer Lage verändert werden. Schutzmaßnahmen, die ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen, sind mit dem Landesamt für Geobasisinformation Sachsen vorab zu besprechen. Alle Aspekte eines Vorhabens, die diesen Prämissen potenziell widersprechen, sind während der Planungsphase abzustimmen. Rechtsgrundlage für diese Verfügung sind die Festlegungen in § 6 Abs. 1 u. 2 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz – SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), zuletzt geändert durch Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517).

Geologische Erkundungsbohrungen

Zur geologischen Erkundung des Untergrundes wurden in Zeiten der DDR zahlreiche Bohrungen durch die SDAG Wismut abgeteuft. Diese Erkundungsbohrungen (Teufe zwischen 4 und 85 m) fanden auch im Vorhabengebiet zwischen 1969 und 1971 statt. Angesichts des guten Verwahrungszustandes, geht von diesen Bohrungen nur eine geringe Gefährdung für das Vorhaben aus. Bei unverfüllten Bohrungen kann es jedoch in Abhängigkeit von Bohrlochtiefe und Geologie durch Einsackungen im Untergrund zu Tagebrüchen kommen.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Normen/Urteile

BauGB (2023): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BBodSchG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV (2021): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

BNatSchG (2024): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

ROG (2023): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

SächsDSchG (2022): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SächsLPG (2024): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

SächsNatSchG (2024): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

SächsStrG (2019): Sächsisches Straßengesetz vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29) geändert worden ist.

SächsWaldG (2022): Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist.

SächsWG (2024): Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist.

WHG (2023): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Planungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2015): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wurzen (Fortschreibung 2014), BBE Handelsberatung GmbH, Stand: 05.10.2015, Leipzig.

FNP (2015): 3. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Wurzen, genehmigt am 01.07.2015, bekanntgemacht am 18.07.2015.

INSEK 2035 (2023): Konzept der Integrierten Stadtentwicklung (InSEK) für die Große Kreisstadt Wurzen. DSK mbH. Leipzig.

KEK (2030): Fortschreibung Kreisentwicklungskonzept Landkreis Leipzig KEK 2030, Stand: 31.12.2019, beschlossen durch den Kreistag am 06.05.2020, im Internet: <https://www.landkreisleipzig.de/kreisentwicklung-a-12988.html>, zuletzt eingesehen am 24.04.2024.

KEK (2021): Kleingartenentwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Wurzen mit Stand vom 10.11.2021.

Landratsamt Landkreis Leipzig (2017): Fortschreibung Radverkehrskonzeption Landkreis Leipzig.

LEP Sachsen (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

RAK Energie WuLa (2023): Regionales Anpassungs- und Handlungskonzept Energie Wurzen Land – Solarfreiflächenanalyse (Potenzialstudie), Bosch & Partner GmbH, Stand: Oktober 2023.

Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11.12.2020 genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung am 02.08.2021 in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021.

Stadtverwaltung Wurzen (2014): integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Wurzen.

Literatur/Internetseiten

BMWSB (2022): Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge, 9., überarbeitete Auflage (Stand: Februar 2022), Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen [Hrsg.] im Internet: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmwsb/verschiedene-themen/2022/hochwasserschutzfibel.html>.

Bürger für Wurzen <https://www.buerger-fuer-wurzen.de/>, letzter Abruf 10.01.2022

LfD Sachsen (2021): Denkmalkarten des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen: <https://denkmaliste.denkmalpfle.sachsen.de>, letzter Abruf 21.07.2021

LfULG (2024): Anwendung iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen), <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/index.xhtml>

RP L-WS (2021): Regionalplan Leipzig-West Sachsen, <https://www.rpv-west-sachsen.de/>, letzter Abruf 10.01.2022