

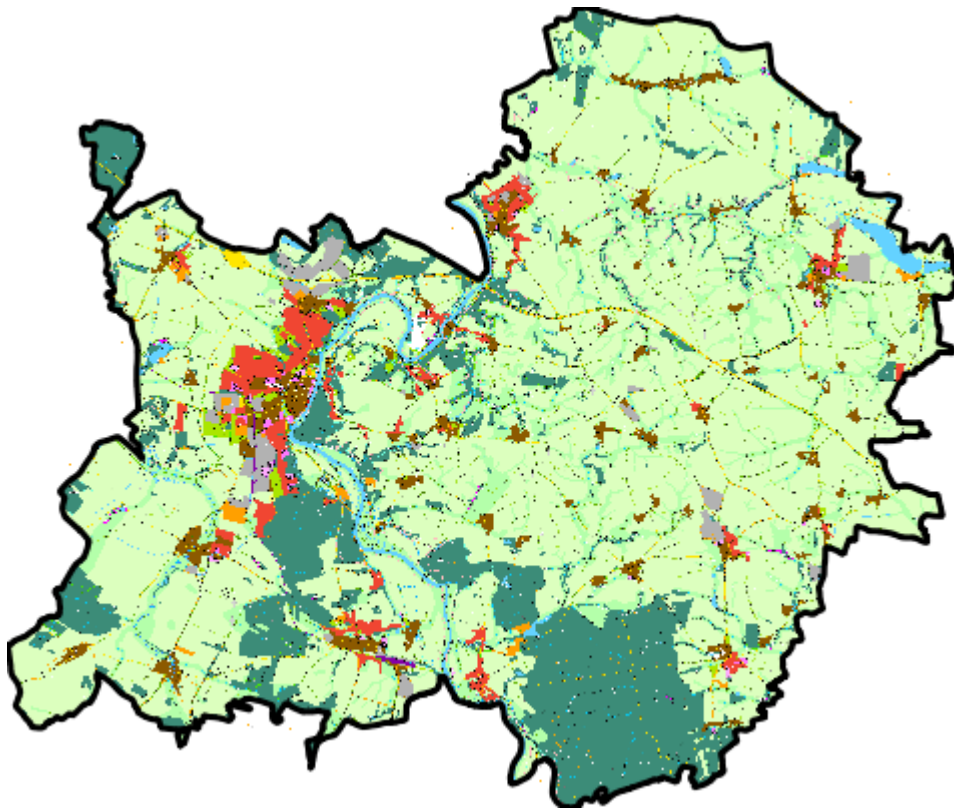


**Große Kreisstadt Grimma**

# **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**mit integriertem Landschaftsplan**

in der Fassung des Vorentwurfs 02/2026



**Begründung mit Umweltbericht**

Planverfasser: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

# **Begründung mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zum Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Grimma**

**Stand:** 02/2026  
**Kommune:** Große Kreisstadt Grimma  
**Landkreis:** Landkreis Leipzig  
**Planungsregion:** Leipzig-West Sachsen  
**Land:** Freistaat Sachsen

Dem Flächennutzungsplan ist die vorliegende Begründung mit Umweltbericht beigelegt.

## **Planverfasser**

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Fürstenstraße 23

09130 Chemnitz

Telefon: 0371 36 74 170

E-Mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)

Web: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Verantwortlicher Bearbeiter: M. Sc. Matthias Geißler

Geschäftsleitung

Chemnitz, April 2026

Das vorliegende Dokument (städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

# Inhalt

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>I</b>   | <b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b> .....                                      | <b>9</b>  |
| <b>1</b>   | <b>Grundlagen</b> .....   | <b>9</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>Flächennutzungsplan allgemein: Verfahren, Inhalte und Wirkung</b> .....  | <b>9</b>  |
| 1.1.1      | Darstellungen im Flächennutzungsplan.....                                   | 9         |
| 1.1.2      | Bindung und Ansprüche Dritter .....   | 9         |
| 1.1.3      | Entwicklungsgebot .....   | 9         |
| 1.1.4      | Zulässigkeit von Vorhaben („Baurecht“) .....                                | 9         |
| 1.1.5      | Grundstückswert .....   | 10        |
| 1.1.6      | Verfahrensablauf .....  | 10        |
| <b>1.2</b> | <b>Planungsanlass und -ziele</b> .....                                      | <b>10</b> |
| 1.2.1      | Anlass.....   | 10        |
| 1.2.2      | Leitbild .....  | 10        |
| 1.2.3      | Planungsziele.....  | 11        |
| 1.2.3.1    | Raumstrukturelle Entwicklung .....  | 11        |
| 1.2.3.2    | Siedlungsentwicklung.....   | 11        |
| 1.2.3.3    | Umwelt- und Landschaftsentwicklung.....                                     | 12        |
| <b>1.3</b> | <b>Historischer Abriss der Stadtentwicklung</b> .....                       | <b>14</b> |
| <b>1.4</b> | <b>Demografie und Wohnungsmarkt</b> .....                                   | <b>15</b> |
| 1.4.1      | Demografische Entwicklung in Vergangenheit und Zukunft .....                | 15        |
| 1.4.2      | BBSR-Wohnungsneubaubedarfsprognose 2030.....                                | 17        |
| 1.4.3      | Integriertes Wohnbauflächenkonzept Interko2 .....                           | 18        |
| 1.4.4      | Rechnung unter Beachtung von Interko2-Quoten.....                           | 20        |
| 1.4.5      | Baufertigstellungen vor Planaufstellung.....                                | 23        |
| 1.4.6      | Plausibilitätsprüfung (Vergleich Bedarfsansätze) .....                      | 25        |
| <b>2</b>   | <b>Rahmen der Planung</b> .....   | <b>26</b> |
| <b>2.1</b> | <b>Bestehendes Baurecht und vorhandene Bauflächenpotenziale</b> .....       | <b>26</b> |
| 2.1.1      | Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen.....                   | 26        |
| 2.1.2      | Baulücken.....  | 26        |
| 2.1.3      | Brachflächen .....  | 26        |
| <b>2.2</b> | <b>Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)</b> .....                  | <b>32</b> |
| 2.2.1      | Ungeplante Siedlungen .....   | 32        |
| 2.2.2      | Geschosswohnungsbau.....  | 32        |
| 2.2.3      | Gewerbeflächen an der Anschlussstelle BAB 14 .....                          | 32        |
| 2.2.4      | Brachflächen im INSEK .....   | 33        |
| <b>2.3</b> | <b>Landes- und Regionalplanung, einschl. Landschaftsrahmenplanung</b> ..... | <b>33</b> |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 2.3.1      | Raumstrukturelle Entwicklung .....                                     | 33        |
| 2.3.2      | Siedlungsentwicklung .....   | 37        |
| 2.3.2.1    | Siedlung .....   | 37        |
| 2.3.2.2    | Gewerbe .....  | 39        |
| 2.3.2.3    | Handel .....   | 39        |
| 2.3.2.4    | Tourismus und Erholung .....   | 39        |
| 2.3.3      | Verkehrsentwicklung .....  | 41        |
| 2.3.4      | Freiraumentwicklung .....  | 41        |
| 2.3.4.1    | Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....          | 41        |
| 2.3.4.2    | Landschaftsentwicklung und -sanierung .....                            | 41        |
| 2.3.4.3    | Kulturlandschaftsentwicklung und Kulturlandschaftsschutz .....         | 42        |
| 2.3.4.4    | Arten- und Biotopschutz, großräumig übergreifender Biotopverbund ..... | 43        |
| 2.3.5      | Technische Infrastruktur .....   | 43        |
| 2.3.5.1    | Energieversorgung .....  | 43        |
| 2.3.5.2    | Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....                          | 45        |
| 2.3.5.3    | Telekommunikation und Abfallentsorgung .....                           | 45        |
| 2.3.6      | Daseinsvorsorge .....  | 46        |
| <b>2.4</b> | <b>Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....</b>                         | <b>47</b> |
| <b>2.5</b> | <b>Weiterer Planungsrahmen (Fachplanungen und -recht) .....</b>        | <b>47</b> |
| <b>3</b>   | <b>Planinhalt und Darstellungen .....</b>                              | <b>48</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Bauflächen .....</b>  | <b>48</b> |
| 3.1.1      | Entwicklungsflächen – Nutzungsart Wohnbauflächen .....                 | 51        |
| 3.1.1.1    | Bahren, Am Eichenwald .....  | 51        |
| 3.1.1.2    | Bahren, Internatsweg .....   | 52        |
| 3.1.1.3    | Bahren, Kameruner Straße .....   | 53        |
| 3.1.1.4    | Beiersdorf, Neue Hohnstädter Straße .....                              | 53        |
| 3.1.1.5    | Döben, Kohlenstraße .....  | 54        |
| 3.1.1.6    | Döben, Schomergasse .....  | 55        |
| 3.1.1.7    | Grimma, Am Kalkberg .....  | 56        |
| 3.1.1.8    | Grimma, Am Rumberg .....   | 57        |
| 3.1.1.9    | Grimma, Husarenkaserne .....   | 58        |
| 3.1.1.10   | Grimma, Wolfshöhe .....  | 59        |
| 3.1.1.11   | Mutzschen, Florian-Geyer-Siedlung .....                                | 60        |
| 3.1.1.12   | Nerchau, Jahnstraße .....  | 61        |
| 3.1.1.13   | Ragewitz, Ragewitzer Straße .....                                      | 62        |
| 3.1.1.14   | Zschoppach, Nauberger Straße .....                                     | 63        |
| 3.1.2      | Entwicklungsflächen – Nutzungsart gemischte Bauflächen .....           | 64        |
| 3.1.2.1    | Fremdiswalde, Fremdiswalde .....                                       | 64        |

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| 3.1.2.2     | Golzern, Zur Papierfabrik .....  | 65        |
| 3.1.2.3     | Gornewitz, Gornewitz .....   | 66        |
| 3.1.2.4     | Grechwitz, Döbener Straße.....   | 67        |
| 3.1.2.5     | Grimma, Wilbers Gelände .....  | 68        |
| 3.1.2.6     | Großbothen, Colditzer Landstraße.....  | 69        |
| 3.1.2.7     | Kleinbardau, Bernbrucher Straße .....  | 69        |
| 3.1.2.8     | Kleinbardau, Glastener Straße.....   | 70        |
| 3.1.2.9     | Kleinbothen, Badstraße .....   | 71        |
| 3.1.2.10    | Motterwitz, Alte Schäferei .....   | 71        |
| 3.1.2.11    | Seidewitz, Thümmnitzwaldstraße .....   | 72        |
| 3.1.2.12    | Wagelwitz, Rodaer Straße .....   | 73        |
| 3.1.2.13    | Zschoppach, Dorfteichstraße .....  | 73        |
| 3.1.3       | Entwicklungsflächen – Nutzungsart gewerbliche Bauflächen.....                  | 74        |
| 3.1.3.1     | Grimma, Waldbardauer Straße .....  | 74        |
| <b>3.2</b>  | <b>Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen.....</b>                         | <b>75</b> |
| <b>3.3</b>  | <b>Zentrale Versorgungsbereiche .....</b>                                      | <b>75</b> |
| <b>3.4</b>  | <b>Verkehr .....</b>   | <b>76</b> |
| <b>3.5</b>  | <b>Versorgungsanlagen.....</b>   | <b>76</b> |
| 3.5.1       | Anlagen der stadttechnischen Erschließung .....                                | 76        |
| 3.5.2       | Windenergieanlagen .....   | 76        |
| 3.5.3       | Blockheizkraftwerke .....  | 76        |
| 3.5.4       | Biogasanlagen.....   | 76        |
| 3.5.5       | Wasserkraftwerke.....  | 77        |
| <b>3.6</b>  | <b>Grünflächen .....</b>   | <b>77</b> |
| <b>3.7</b>  | <b>Wasserflächen.....</b>  | <b>77</b> |
| <b>3.8</b>  | <b>Abgrabungen und Gewinnung von Bodenschätzen.....</b>                        | <b>77</b> |
| <b>3.9</b>  | <b>Flächen für die Landwirtschaft.....</b>                                     | <b>77</b> |
| <b>3.10</b> | <b>Wald.....</b>   | <b>78</b> |
| <b>3.11</b> | <b>Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>    | <b>78</b> |
| 3.11.1      | Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.....                                    | 78        |
| 3.11.2      | Entsiegelung und Renaturierung .....   | 79        |
| 3.11.3      | Nutzungs- und Funktionstrennung .....  | 79        |
| 3.11.4      | Erhalt und Sicherung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ..... | 80        |
| 3.11.5      | Waldumbau und Entwicklung strukturierter Waldränder .....                      | 80        |
| 3.11.6      | Aufforstung – Entwicklung und Pflege von Wäldern.....                          | 81        |
| 3.11.7      | Erosionsschutzstreifen .....   | 81        |
| 3.11.8      | Erhalt von Hecken und Flurgehölzen, Baumreihen und Alleen.....                 | 82        |

|             |   |            |
|-------------|---|------------|
| 3.11.9      | Anreicherung mit Hecken und Flurgehölzen, Baumreihen und Alleen.....        | 82         |
| 3.11.10     | Grünlandnutzung.....  | 84         |
| 3.11.11     | Wiedervernässung und extensive Grünlandnutzung.....                         | 85         |
| 3.11.12     | Fließgewässerrenaturierung, -öffnung und gewässerbegleitende Gehölzstreifen | 85         |
| 3.11.13     | Sicherung und Entwicklung magerer Standorte .....                           | 86         |
| 3.11.14     | Stadt- und Ortsrandgestaltung.....  | 87         |
| 3.11.15     | Freiraumsicherung als Grünverbindung und -zäsur .....                       | 87         |
| <b>3.12</b> | <b>Kennzeichnungen, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen .....</b>        | <b>88</b>  |
| 3.12.1      | Altlasten und altlastenverdächtige Flächen.....                             | 88         |
| 3.12.2      | Weitere erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden .....      | 88         |
| 3.12.3      | Gegenstände des Kulturdenkmalschutzes.....                                  | 89         |
| 3.12.4      | Schutzgebiete und Objekte des Naturschutzrechts .....                       | 89         |
| 3.12.5      | Gebiete des Wasserrechts .....  | 90         |
| <b>3.13</b> | <b>Flächen ohne Darstellung („Weißflächen“).....</b>                        | <b>92</b>  |
| <b>II</b>   | <b>UMWELTBERICHT .....</b>  | <b>93</b>  |
| <b>1</b>    | <b>Einleitung.....</b>  | <b>93</b>  |
| 1.1         | <b>Inhalt und Ziele der Planung .....</b>                                   | <b>93</b>  |
| 1.2         | <b>Ziele des Umweltschutzes .....</b>                                       | <b>93</b>  |
| <b>2</b>    | <b>Umweltauswirkungen.....</b>  | <b>94</b>  |
| <b>2.1</b>  | <b>Basisszenario und Umweltentwicklung ohne Planung.....</b>                | <b>94</b>  |
| 2.1.1       | Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....                                 | 94         |
| 2.1.2       | Boden und Fläche .....  | 95         |
| 2.1.3       | Wasser.....   | 96         |
| 2.1.4       | Luft und Klima .....  | 98         |
| 2.1.5       | Landschaft .....  | 99         |
| <b>2.2</b>  | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....</b>              | <b>107</b> |
| 2.2.1       | Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....                                 | 107        |
| 2.2.2       | Boden und Fläche .....  | 108        |
| 2.2.3       | Wasser.....   | 109        |
| 2.2.4       | Luft und Klima .....  | 110        |
| 2.2.5       | Landschaft .....  | 111        |
| 2.2.6       | Weitere Belange .....   | 112        |
| 2.2.7       | Betrachtung einzelner Flächenentwicklungen .....                            | 112        |
| 2.2.7.1     | Beiersdorf, neue Hohnstädter Straße .....                                   | 112        |
| 2.2.7.2     | Döben, Kohlenstraße.....  | 113        |
| 2.2.7.3     | Döben, Schomergasse.....  | 115        |
| 2.2.7.4     | Golzern, Zur Papierfabrik .....   | 116        |

|            |  |            |
|------------|--|------------|
| 2.2.7.5    | Grimma, Waldbardauer Straße .....                    | 120        |
| 2.2.7.6    | Ragewitz, Ragewitzer Straße .....                    | 121        |
| <b>2.3</b> | <b>Kompensationsmaßnahmen und Überwachung.....</b>   | <b>123</b> |
| <b>2.4</b> | <b>Planungsalternativen.....</b>                     | <b>124</b> |
| <b>2.5</b> | <b>Schwere Unfälle oder Katastrophen.....</b>        | <b>124</b> |
| <b>3</b>   | <b>Zusätzliche Angaben .....</b>                     | <b>124</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Technische Verfahren und Schwierigkeiten.....</b> | <b>124</b> |
| <b>3.2</b> | <b>Überwachung .....</b>                             | <b>124</b> |
| <b>3.3</b> | <b>Zusammenfassung.....</b>                          | <b>124</b> |
| <b>3.4</b> | <b>Referenzliste .....</b>                           | <b>124</b> |
| <b>III</b> | <b>VERZEICHNISSE.....</b>                            | <b>125</b> |

## Anlagen

### **1. Kartographische Darstellungen zur Bewertung des Umwelt-Basiszenarios**

- 1.1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt – Lebensraumfunktion
- 1.2. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt – Biotopverbundfunktion
- 1.3. Boden und Fläche – Biotische Standortfunktion
- 1.4. Boden und Fläche – Natürliche Boden- und Archivfunktion
- 1.5. Wasser – Grundwasserneubildungsfunktion
- 1.6. Wasser – Retentionsfunktion
- 1.7. Luft und Klima – Bioklimatische Ausgleichsfunktion
- 1.8. Luft und Klima – Luftregenerations- und Klimaschutzfunktion
- 1.9. Landschaft – Landschaftsästhetische Funktion

### **2. Entwicklungsflächen: Erreichbarkeit von Anlagen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Dienstleistungen**

- 2.1. in 15 min (ÖPNV Radius 2 km, Radius 10 km)
- 2.2. in 30 min (ÖPNV Radius 2 km, Radius 10 km)

### **3. Übersichten**

- 3.1. Darstellung von Satzungsgebieten (§ 30, 34 und 35 BauGB) im Flächennutzungsplan
- 3.2. Auszug aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA)

# I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

## 1 Grundlagen

### 1.1 Flächennutzungsplan allgemein: Verfahren, Inhalte und Wirkung

#### 1.1.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 S. 1 BauGB). Er ist also kleinmaßstäbig und „recht grob“. Er kann daher nicht parzellen-, flur- oder grundstücksscharf gelesen werden. Flächen werden erst ab einer geeigneten Lesbarkeit (Orientierungswert: Flächengrößen ab 0,5 ha) dargestellt. Er muss also auch „dem Sinn nach“ bzw. im Zusammenhang gelesen werden. Orientierung bietet die Begründung, die dem Flächennutzungsplan beigefügt ist und in der Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt werden (§ 5 Abs. 5 BauGB).

#### 1.1.2 Bindung und Ansprüche Dritter

Der Flächennutzungsplan entfaltet i. d. R. keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten (Privatpersonen, auch Unternehmen). Eine gerichtliche Prüfung ist also durch diese i. d. R. nicht möglich. Der Flächennutzungsplan entfaltet für diese erst über einen Bebauungsplan, eine Baugenehmigung oder über eine Planfeststellung Rechtswirkung (siehe unten: Zulässigkeit von Vorhaben).

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 S. 2 BauGB). Dritte können daher keine Ansprüche auf die Entwicklung von Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen aus dem Flächennutzungsplan (siehe unten: Entwicklungsgebot) geltend machen. Gleichermäßen besteht kein Anspruch Dritter auf bestimmte Darstellungen im Flächennutzungsplan.

#### 1.1.3 Entwicklungsgebot

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). Das heißt, aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplans abgeleitet. Zum Beispiel kann aus der Darstellung einer Wohnbaufläche (allgemeine Art der baulichen Nutzung) die Festsetzung eines Allgemeinen oder Reinen Wohngebietes folgen (besondere Art der baulichen Nutzung). Die Systematik spiegelt sich in § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan ist Voraussetzung für den Erlass einer sogenannten „Entwicklungssatzung“ (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB), die bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegt.

#### 1.1.4 Zulässigkeit von Vorhaben („Baurecht“)

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach §§ 30 und 33 (Bebauungsplan), 34 (sogenannter „Innenbereich“) und 35 (Außenbereich) BauGB. Dabei grenzt der Flächennutzungsplan nicht den Innen- vom Außenbereich ab! Diese Abgrenzung ergibt sich aus den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort.

Andererseits kann der Flächennutzungsplan die Unzulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich begründen, nämlich dann, wenn es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

### **1.1.5 Grundstückswert**

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans zeigen eine Bauerwartung an. Dies ist jedoch nur einer von vielen Faktoren der Grundstückswertermittlung. Ob und wie weit eine Darstellung im Flächennutzungsplan Auswirkungen auf den Grundstückswert hat, kann daher allgemein nicht ausgesagt werden.

### **1.1.6 Verfahrensablauf**

Der Flächennutzungsplan gehört zum Rechtsregime des allgemeinen Städtebaurechts (1. Kap. BauGB). Die Aufstellung des Flächennutzungsplans folgt den allgemeinen Vorschriften der Bauleitplanung (vgl. §§ 1 ff. BauGB) und den speziellen Regelungen zur vorbereitenden Bauleitplanung, also zum Flächennutzungsplan (vgl. §§ 5 ff. BauGB).

Das heißt, die Minimalanforderung für die Aufstellung des Flächennutzungsplans ist ein zweistufiges Verfahren. Dabei werden in jeder Stufe die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) erfolgt anhand eines Vorentwurfs, der als erste Planskizze und Diskussionspapier dient. Auf Grundlage der Äußerungen der sich Beteiligten wird ein Entwurf erarbeitet, zu dem eine förmliche Beteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt wird. Der Entwurf kommt der Endfassung des Flächennutzungsplans bereits sehr nahe, sodass der Plan anschließend in seinen Grundzügen nicht mehr geändert werden muss. Gelingt dies nicht und müssen die Grundzüge der Planung weiterhin angepasst werden, wird eine erneute Beteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB) durchgeführt.

Die Große Kreisstadt Grimma wägt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht ab (§ 1 Abs. 7 BauGB), stellt den Plan fest und übergibt ihn zur Genehmigung dem Landratsamt des Landkreises Leipzig (§ 6 BauGB).

## **1.2 Planungsanlass und -ziele**

### **1.2.1 Anlass**

Die Flächennutzungsplanung ist gemäß § 2 Abs. 2 SächsGemO eine Pflichtaufgabe der Stadt Grimma. Der Flächennutzungsplan stellt nach § 5 Abs. 1 BauGB die Art der Bodennutzung für das Stadtgebiet in den Grundzügen dar und ist i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Kommune mit ihren zahlreichen Siedlungen in 64 Ortsteilen, fast 30.000 Einwohnern und rund 220 km<sup>2</sup> Fläche erforderlich.

### **1.2.2 Leitbild**

Grimma entwickelt sich als leistungsfähiges Mittelzentrum in seiner dezentral konzentrierten Siedlungsstruktur weiter. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig im Bestand oder im direkten Siedlungszusammenhang sowie im Zusammenhang mit den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage des Menschen sowie das Landschaftsbild als Identifikationsanker für die Menschen sollen qualitativ und quantitativ erhalten und entwickelt werden.

### 1.2.3 Planungsziele

Aus dem Leitbild in Abschnitt 1.2.2 werden im Folgenden allgemeine Hauptziele der vorliegenden Planung abgeleitet und im Hinblick auf ihre Zielerreichung bewertet. Weitere spezielle und detailliertere Ziele werden in den einzelnen Kapiteln der Begründung erörtert.

#### 1.2.3.1 Raumstrukturelle Entwicklung

**Ziel:** Siedlungs- und Versorgungsfunktionen sollen auf den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskern (Kernstadt Grimma) sowie die gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskerne (Nerchau, Mutzschen und Großbothen) konzentriert werden. Eine Dispersion der Siedlungsentwicklung über das gesamte Stadtgebiet soll vermieden werden. Vorhandene Ortsteile sollen als eigenständige Siedlungseinheiten erhalten bleiben.

**Zielerreichung:** Aufgrund der Großflächigkeit des Stadtgebietes und der Vielzahl von Siedlungskörpern ist eine ausschließliche Entwicklung im Zusammenhang mit den vier Versorgungs- und Siedlungskernen nicht erforderlich. Stattdessen muss eine gewisse Dispersion über die verbleibenden 60 Ortsteile erfolgen, um eine gewichtete Verteilungsgerechtigkeit entsprechend der Eigenentwicklung einzelner Siedlungskörper zu erreichen.

Im Ergebnis finden flächenmäßig rund die Hälfte der Flächenentwicklungen im Zusammenhang mit den Versorgungs- und Siedlungskernen statt, wobei ebenso rund die Hälfte der zusätzlich herzustellenden Wohneinheiten im Zusammenhang mit den Versorgungs- und Siedlungskernen geplant sind<sup>1</sup>.

Infolge des bereits bestehenden Übergewichts der Versorgungs- und Siedlungskerne überwiegt die Konzentration in den Versorgungs- und Siedlungskernen die Dispersion auf die übrigen Ortsteile so stark, dass die Flächennutzungsplanung insgesamt einen Konzentrationseffekt hat.

Alle Bauflächendarstellungen sind im Flächennutzungsplan so zueinander angeordnet, dass bestehende Siedlungskörper eigenständig bleiben und nicht zusammenwachsen.

Die raumstrukturellen Hauptziele des Flächennutzungsplans werden also erreicht.

#### 1.2.3.2 Siedlungsentwicklung

**Ziel:** Die Flächenentwicklung soll im Siedlungszusammenhang stattfinden. Dabei hat die Innenentwicklung, Nachverdichtung und Nachnutzung von Gebäuden und Flächen Vorrang. Dem Wohnbaubedarf soll deshalb überwiegend mit der Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen, wie Brachen oder Baulücken, begegnet werden, soweit diese städtebaulich geeignet und wirtschaftlich nutzbar sind. Brachflächen ohne Entwicklungsperspektive sollen vorrangig entsiegelt und renaturiert werden. Siedlungskörper sollen nur durch maßvolle Arrondierungen und Ergänzungen erweitert werden. Historische Siedlungsformen bleiben erhalten. Ein Zusammenwachsen vorhandener Ortsteile findet nicht statt. Gewerbliche Standorte sollen gesichert und weiterentwickelt werden.

---

<sup>1</sup> vgl. Abschnitt 3.1 zu den Bauflächen, insb. die Übersicht in Tabelle 11 zu den Entwicklungsflächen.

**Zielerreichung:** 2/3 der zu entwickelnden Flächen im Flächennutzungsplan sind Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. im arrondierenden Siedlungszusammenhang. In diesem Rahmen können 4/5 des geplanten Wohnungsneubaus stattfinden<sup>2</sup>.

Aus Tabelle 1 wird ersichtlich, dass der künftige Wohnungsneubau zum größeren Teil innerhalb des bestehenden Baurechts in Plangebieten oder im Innenbereich unter Ausnutzung von Baulücken und Brachen (die z. T. in Entwicklungsflächen aufgehen) realisiert werden soll. Brachen, für die keine Perspektive im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung besteht, sind als Entsiegelungs- und Renaturierungsmaßnahmen Teil des landschaftsplanerischen Teils der Flächennutzungsplanung.

Dem für den Planungshorizont abgeschätzten Bedarf wird mit der Planung ein nahezu entsprechend großes Angebot gegenübergestellt, sodass notwendige Eingriffe in Flächen außerhalb der bestehenden Siedlungskörper als auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert betrachtet werden können.

Die grundsätzliche Siedlungsform der Siedlungskörper im Stadtgebiet wird infolge der Flächennutzungsplanung nicht beeinträchtigt, auch da – wenn überhaupt – nur geringfügige Ergänzungen der Siedlungsfläche stattfinden. Eine Veränderung der bestehenden Siedlungsform findet für keinen der einzelnen Siedlungskörper statt. Gleichermaßen findet an keinem Ort ein Zusammenwachsen von Siedlungen statt. Offene Bereiche zwischen Siedlungen werden, auch im Sinne regionalplanerisch festgelegter Grünzäsuren, offengehalten.

Bestehende und in verbindlicher Planung befindliche gewerbliche Standorte werden als gewerbliche Bauflächen in den Flächennutzungsplan übernommen. Insgesamt findet eine geringfügige Erweiterung der gewerblichen Bauflächen dort statt, wo sich eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan aufdrängt und wo eine zumindest teilweise resp. umgebende Vornutzung besteht. So wird der Siedlungskörper kompakt gehalten, während die Umweltauswirkungen der Flächenplanung minimiert werden.

Die Hauptziele der Siedlungsentwicklung des Flächennutzungsplans werden also erreicht.

### **1.2.3.3 Umwelt- und Landschaftsentwicklung**

**Ziel:** Die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das erforderliche Maß minimiert werden. Der Freiraum und seine landschaftsästhetischen und -ökologischen Funktionen sollen unter Berücksichtigung von örtlichen Gegebenheiten, Potenzialen und Defiziten gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Lage von Flächen innerhalb übergeordneter Landschaftseinheiten (Mulde-Lösshügelland, Döbelner Lösshügelland, Porphyrhügellandschaften, Sandlöss-Ackerebenen-Landschaften) mit ihren charakteristischen historischen Siedlungsformen zu beachten.

**Zielerreichung:** Wie aus Tabelle 1 ersichtlich wird, wird dem für den Planungshorizont abgeschätzten Bedarf mit der Planung ein angemessen großes Angebot (Abweichung = -20 %) gegenübergestellt, sodass notwendige Eingriffe in Flächen außerhalb der bestehenden Siedlungskörper als auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert

---

<sup>2</sup> vgl. Abschnitt 3.1 zu den Bauflächen, insb. die Übersicht in Tabelle 11 zu den Entwicklungsflächen.

betrachtet werden können. Bei der Beplanung des Freiraums werden übergeordnete Umweltziele, insbesondere raumordnerisch festgelegte, beachtet und mit der Bauleitplanung konkretisiert. Dies wird in den folgenden Kapiteln der vorliegenden Begründung jeweils im konkreten Zusammenhang erörtert, insbesondere in Abschnitt 3.11, wo die verschiedenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und ihre Implementierung in die Flächennutzungsplanung beschrieben sind. Wie oben (Abschnitt 1.2.3.2) beschrieben, verändern die Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan die historischen Siedlungsformen im Flächennutzungsplan nicht, sondern schützen sie.

Da mit der Planung die landschaftsästhetischen und -ökologischen Funktionen im Plangebiet nur geringfügig und punktuell im Bereich städtebaulich erforderlicher Entwicklungen beeinträchtigt werden, mit der Plandurchführung (Maßnahmenplanung) sich aber insgesamt positiv gegenüber einem ungeplanten Zustand entwickeln, findet bezogen auf das gesamte Gebiet bei Plandurchführung keine erhebliche Beeinträchtigung statt.

Die Hauptziele der Umwelt- und Landschaftsentwicklung werden also erreicht.

Tabelle 1: Neubaubedarf und seine Deckung in Potenzial- und neu zu entwickelnden Flächen.

| Nachfrage/Bedarf vs. Angebot/Potenzial                         |  | WE           | ha           | %<br>[WE / ha]    | siehe<br>Abschnitt |
|--|--|--------------|--------------|-------------------|--------------------|
| N  | <b>Nachfrage: Wohnneubaubedarf</b>   |              |              |                   | 1.4<br>insb. 1.4.6 |
|  | ... aufgrund von Demographie<br>und Wohnungsmarkt  | - 600        | - 60,5       | 100 / 100         |                    |
| A 1  | <b>Angebot: bestehendes Potenzial<br/>im baulichen Bestand unbeplanter Gebiete und in rechtskräftig beplanten Gebieten</b> |              |              |                   | 2.1                |
| A<br>1.1   | ... in Bebauungsplänen und<br>städtebaulichen Satzungen  | + 130        | k. A.        | 22 / k. A.        | 2.1.1              |
| A<br>1.2   | ... in Baulücken   | + 100        | k. A.        | 17 / k. A.        | 2.1.2              |
| A<br>1.3   | ... in Brachflächen<br>(außerhalb der Entwicklungsflächen)   | + 20         | k. A.        | 3 / k. A.         | 2.1.3              |
| A 2  | <b>Angebot: zu entwickelndes Potenzial<br/>vorbereitet durch die Flächennutzungsplanung</b>                                |              |              |                   | 3.1                |
|  | ... in Entwicklungsflächen   | + 230        | ≈ + 27       | 38 / 45           |                    |
| <b>Gesamtrechnung (Nachfrage/Bedarf vs. Angebot/Potenzial)</b> |  |              |              |                   |                    |
| Σ N  | Nachfrage: Wohnneubaubedarf  | <u>- 600</u> | <u>-60,5</u> | <u>100 / 100</u>  | Σ                  |
| Σ A  | Angebot: bestehendes Potenzial   | <u>+ 480</u> | <u>k. A.</u> | <u>80 / k. A.</u> |                    |
| Σ <sub>ges</sub>   | <b>Distanz Marktgleichgewicht</b>  | <u>- 120</u> | <u>k. A.</u> | <u>20 / k. A.</u> |                    |

### 1.3 Historischer Abriss der Stadtentwicklung

Folgender skizzenhafter Abriss bezieht sich auf Grimma als Kernstadt sowie die Ortsteile Nerchau und Mutzschen aufgrund ihrer städtischen Siedlungsstruktur und relativ hohen Bevölkerungszahl<sup>3</sup>. Der Abriss dient dem Raumverständnis der städtisch geprägten Räume des Grimmaer Stadtgebietes.

**Grimma** wurde 1200 als Marktsiedlung gegründet und erhielt 1218 das Stadtrecht. Im Laufe der Jahrhunderte entwickelte sich die Stadt mit der Gründung eines Klosters (1287) und einer Landesschule (1550) zu einem wichtigen Standort. Während des Dreißigjährigen Krieges (1632) wurde Grimma geplündert und verlor durch die Zerstörung der Muldenbrücke an wirtschaftlicher Bedeutung.

1716-1719 wurde die steinerne Muldenbrücke durch Pöppelmann errichtet. Ende des 18. Jahrhunderts siedelte sich die Druck- und Verlagsbranche an, wodurch Grimma zu einem bedeutenden Druckstandort wurde. Die Industrialisierung begann mit dem Eisenbahnanschluss (1866-1877), und in den 1950er bis 1970er Jahren wuchs die Stadt durch umfangreiche Wohnungsbauprojekte.

Nach der Wiedervereinigung 1991 führte der wirtschaftliche Umbruch zur Stilllegung wichtiger Industriezweige, doch mit der Erschließung neuer Gewerbegebiete ab 1992 wurde die Stadt wirtschaftlich neu ausgerichtet. 2002 und 2013 trafen Hochwasserkatastrophen Grimma schwer, führten aber zu umfassenden Wiederaufbaumaßnahmen. Durch Eingemeindungen (1994-2012) wuchs das Stadtgebiet erheblich. Seit 2008 trägt Grimma den Titel „Große Kreisstadt“.

**Nerchau** wurde 974 erstmals als „Nirichua“ erwähnt und 1282 als Städtchen urkundlich genannt. Ab 1534 stand es für 300 Jahre unter Trebsener Herrschaft. 1807 erhielt Nerchau Stadt- und Marktrecht. Mit der revidierten Gemeindeordnung von 1857 folgte eine wirtschaftliche Entwicklung mit der Gründung mehrerer Firmen, darunter eine Papierfabrik (1887) und Farbwerke (1891), die bis heute bestehen. 1888 wurde die Schmalspurbahnstrecke Neichen – Wermsdorf mit Haltestelle in Nerchau eröffnet (bis 1968 in Betrieb). Am 1. Januar 2011 wurde Nerchau in die Stadt Grimma eingemeindet.

**Mutzschen** wurde 1081 erstmals urkundlich erwähnt und gehörte im 12./13. Jahrhundert zur Burggrafschaft Leisnig sowie zur Markgrafschaft Meißen. 1350 erhielt es das Stadtrecht mit Markt- und Braurechten, das 1544 erneut bestätigt wurde. Mitte des 16. Jahrhunderts zählte Mutzschen rund 400 Einwohner. Von 1556 bis 1856 war es Amtssitz, zu dem auch Wermsdorf gehörte.

Im 18. und 19. Jahrhundert wurde Mutzschen durch Lößlehmschichten ein Zentrum für Töpferei, Ofenbau und Porzellanherstellung. 1888 erhielt die Stadt mit der Schmalspurbahn Mügeln–Neichen („Wilder Robert“) einen Bahnanschluss, der 1970 eingestellt wurde. Nach 1990 entstand ein 17,8 ha großes Gewerbegebiet mit direkter Anbindung an die Autobahn. 2004 wurde die Mittelschule geschlossen, und am 1. Januar 2012 erfolgte die Eingemeindung nach Grimma.

---

<sup>3</sup> Zusammengefasst nach PLA.NET Sachsen GmbH (Bearbeitung 2015 bis 2018) und Stadtverwaltung Grimma (Teilfortschreibung 2022): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Große Kreisstadt Grimma Teilfortschreibung (Stand: 2022).

## **1.4 Demografie und Wohnungsmarkt**

Im Folgenden werden verschiedene absehbare Entwicklungen der Demographie und des Wohnungsmarktes auf Grundlage verschiedener Quellen beschrieben und abgeschätzt. Darauf aufbauend folgt in der Zusammenschau eine vergleichende Plausibilitätsprüfung und eine Ableitung des Planziels hinsichtlich des Wohnbaubedarfes, sodass dieses mit den vorhandenen Potenzialen und Flächennutzungsplandarstellungen abgeglichen werden kann (siehe dazu auch 1.2, insb. Tabelle 1).

### **1.4.1 Demografische Entwicklung in Vergangenheit und Zukunft**

Eine Übersicht über vergangene und Hinweise auf zukünftige demographische Entwicklungen stellt das Statistische Landesamt im Rahmen der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040<sup>4</sup> (8. RBV) zur Verfügung.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich der sachsenweite Bevölkerungsrückgang seit 1990 auch in Zukunft fortsetzt. Die Bevölkerungsentwicklung für das heutige Stadtgebiet von Grimma nimmt dabei einen in der Entwicklung parallelen Verlauf wie im Freistaat insgesamt. Nach sehr starken Bevölkerungsverlusten bis Ende der 2000er-Jahre stabilisierte sich die Entwicklung seither. Mit Werten zwischen -3,2 und +0,5 % lag die mittlere Änderung der Bevölkerungszahl für Grimma bis 2011 bei -0,81 %. Anschließend, bis zum Jahr 2021, änderte sich die Bevölkerungszahl mit Werten zwischen -0,98 und 0,24 % im Mittel nur noch um -0,4 %, wobei sich die Änderung zunehmend gegen 0 bewegte und in einigen Jahren Wachstum stattfand. Die der 8. RBV zugrunde liegende Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis der Zensusdaten vom 09.05.2011 wird mittlerweile auf Basis der Zensusdaten vom 15.05.2022 fortgeschrieben. Im Übergang der Grundlagendaten zeigt sich, dass Grimma wie vielerorts tatsächlich etwas weniger Einwohner als zuvor angenommen hat, jedoch zeichnet sich für den Übergang vom 31.12.2022 auf den 31.12.2023 bereits ein positiver Saldo ab, also eine weitere Stabilisierung der Bevölkerungszahl. Am 31.12.2023 hatte die Stadt Grimma 27.740 Einwohner, also rund 0,3 % mehr als zum Vorjahreszeitpunkt<sup>5</sup>.

Der 8. RBV zugrundeliegende demographische Indikatoren haben sich zuletzt für die Stadt Grimma und den Freistaat Sachsen wie in Tabelle 2 dargestellt entwickelt.

Je nachdem, welche Variante der 8. RBV zugrunde gelegt wird, ändern sich die demographischen Indikatoren in verschiedenen Zukünften unterschiedlich. Danach soll Grimma im Jahr 2040 einen Jugendquotienten zwischen 36,2 und 38,8 %, einen Altenquotienten zwischen 59,3 und 61,1 % und einen Gesamtquotienten zwischen 97,3 und 99,1 haben. Das Durchschnittsalter soll dabei auf 47,7 bis 48,7 Jahre ab- bzw. zunehmen. Grundlage ist die Änderung der Altersstruktur, an der die jüngsten und ältesten Bevölkerungsgruppen einen zunehmend größeren Anteil haben werden. Die Bevölkerungszahl soll nach der 8. RBV bis zum Jahr 2040 zwischen 3,6 und 7,7 % gegenüber 2021 abnehmen und dann zwischen 25.900 und 27.040 EW betragen.

---

<sup>4</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Hrsg.): 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040 – Datenblatt Gemeinde Grimma, Stadt. Kamenz 2023.

<sup>5</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Genesis-Online, Abruf 28.07.2025, Code: 124112-020Z.

**Zusammenfassend wird mit der 8. RBV also vorausberechnet:**

- Die Bevölkerungszahl nimmt ab.
- Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt.
- Der Anteil der jüngsten und ältesten Bevölkerungsgruppen nimmt zu.
- Der Anteil der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter an der Bevölkerung nimmt ab.

Tabelle 2: Entwicklung demographischer Indikatoren 2017 bis 2021.

| demographischer Indikator | Einheit            | Stadt Grimma |       |       | Freistaat Sachsen |       |       |
|---------------------------|--------------------|--------------|-------|-------|-------------------|-------|-------|
|                           |                    | 2017         | 2021  | Δ [%] | 2017              | 2021  | Δ [%] |
| Jugendquotient            | %                  | 30,5         | 33,2  | + 8,9 | 30,1              | 31,9  | + 5,9 |
| Altenquotient             | %                  | 46,8         | 50,6  | + 8,1 | 45,4              | 48,2  | + 6,2 |
| Gesamtquotient            | %                  | 77,3         | 83,8  | + 8,4 | 75,4              | 80,1  | + 6,2 |
| Ø-Alter                   | a                  | 47,9         | 47,9  | ± 0,0 | 46,8              | 46,9  | + 0,2 |
| ρ <sub>Bevölkerung</sub>  | EW/km <sup>2</sup> | 129,0        | 129,0 | ± 0,0 | 221,0             | 219,0 | - 0,9 |

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 8. RBV.

**Jugendquotient:** Verhältnis Personen bis 20 Jahre zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter

**Altenquotient:** Verhältnis Personen ab 65 Jahre zu 100 Personen Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter

**Gesamtquotient:** Verhältnis der Anzahl der Personen im nicht erwerbsfähigen Alter zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter

**Ø-Alter:** Durchschnittsalter; **ρ<sub>Bevölkerung</sub>:** Bevölkerungsdichte

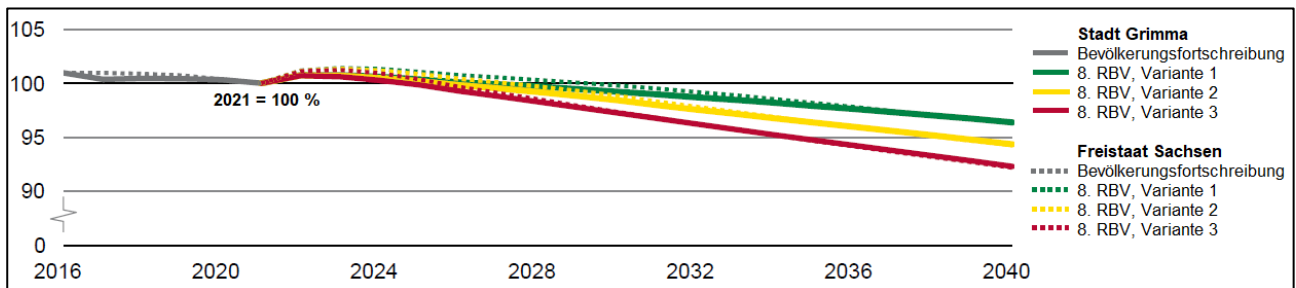


Abbildung 1: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung bis 2040 nach 8. RBV.

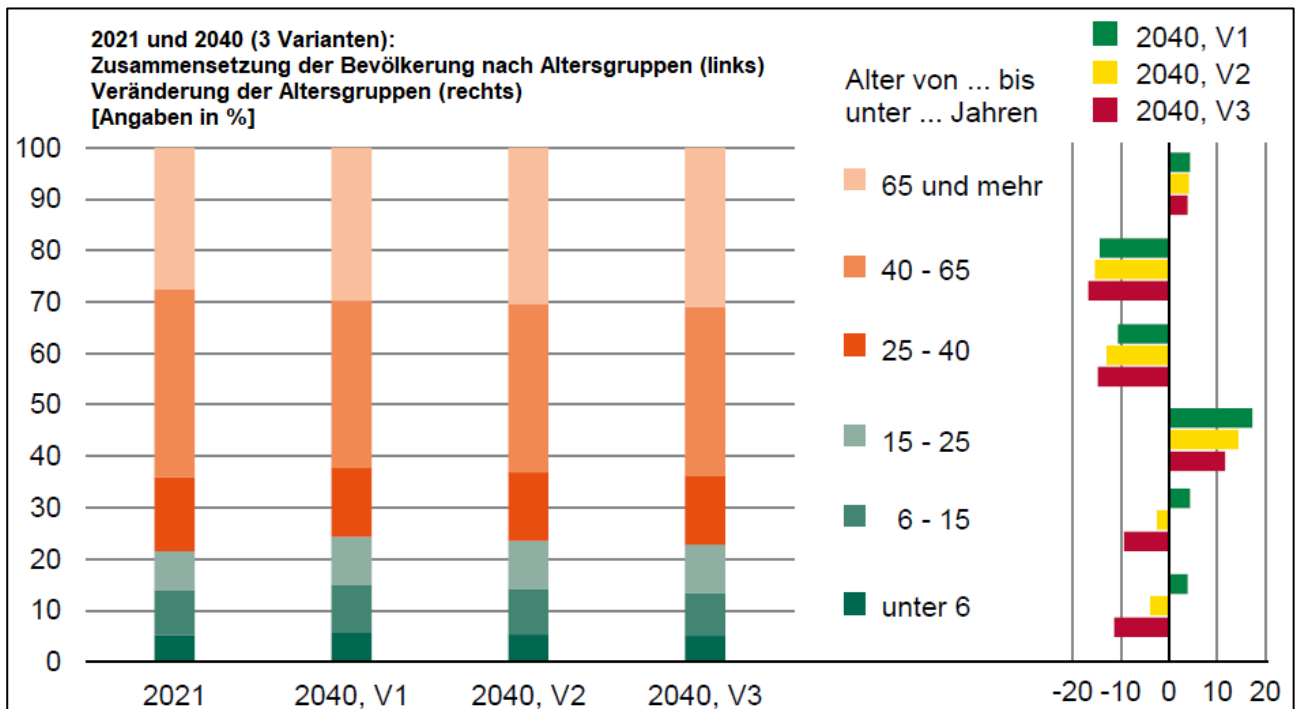


Abbildung 2: Vorausberechnete Entwicklung der Altersgruppen bis 2040 nach 8. RBV.

### 1.4.2 BBSR-Wohnungsneubaubedarfsprognose 2030

Die BBSR-Wohnungsneubaubedarfsprognose<sup>6</sup> nähert sich der Frage an, wie viel Wohnraum in den kommenden Jahren neu geschaffen werden sollte und wie sich der Bedarf räumlich verteilt. Grundlage sind die demographischen Prognosen des BBSR und das Nachfrageverhalten der Haushalte mit einer Auflösung bis auf Landkreisebene. Anhand der Ergebnisse soll für die Stadt Grimma eine Annahme für den jährlichen Wohnungsneubaubedarf abgeleitet werden.

Die Bevölkerungszahl stagniert, die Haushaltszahlen wachsen deutschlandweit insgesamt, in Ostdeutschland stagniert oder sinkt die Anzahl der Haushalte aber. Für die Zukunft bis 2045 wird für die Region eine Stagnation prognostiziert (+/- 3%). Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt bis 2045 weiterhin ab. Durch den anhaltenden Trend der Singularisierung und Alterung nehmen kleinere Haushaltsgrößen zu.

Deutschlandweit bleiben die Wohnungsneubaubedarfe auch in den kommenden Jahren hoch, was zum großen Teil auf die steigende Anzahl der Haushalte zurückzuführen ist. Bedarfserhöhend wirken außerdem Ersatz- und Nachholbedarfe. Eine entsprechende Bautätigkeit ist notwendig. Der Landkreis gehört im gesamtdeutschen Kontext zu den Regionen mit eher geringen Wohnungsneubaubedarfen. Im ostdeutschen, überregionalen und sächsischen Bezug hat der Landkreis aber insgesamt einen relativ hohen Bedarf.

Nach der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose wird für den Landkreis Leipzig ein Neubaubedarf von 18,0 WE/10.000 EW·a bzw. 460 WE/a für den Zeitraum 2023 bis 2030 prognostiziert. Da Grimma im Landkreis peripher liegt und anzunehmen ist, dass sich der Wohnbedarf verstärkt im näheren Umfeld der Stadt Leipzig konzentriert, wird der Bedarf unterdurchschnittlich bezogen auf den Gesamtlandkreis ausfallen, dennoch über dem Durchschnitt des sächsischen (verdichteten) ländlichen Raumes liegen. Während für den angrenzenden Landkreis Nordsachsen mit 20,6 WE/10.000 EW·a sowie die Stadt Leipzig mit 25,4 WE/10.000 EW·a im Landesvergleich sehr hohe Bedarfe zu erwarten sind, beträgt der prognostizierte Bedarf des angrenzenden Landkreises Mittelsachsen lediglich 6,6 WE/10.000 EW·a. Grimma ist topologisch zwischen der Marktwirkung des Oberzentrums Leipzig und den bedarfsärmeren Räumen angrenzender Regionen (Bedarfe von rd. 7,0 WE/10.000 EW·a) gelegen. Die Annahme des gesamt-sächsischen Wohnungsneubaubedarfes von 12,9 WE/10.000 EW·a für Grimma drängt sich daher auf.

Dieser Wert setzt sich aus demographischem Zusatzbedarf („Wie ändert sich das Verhalten und die Anzahl der Haushalte?“), dem Ersatzbedarf („Welche Gebäude sind am Ende ihres Lebenszyklus?“), Nachholbedarf („Wie viel wurde zu wenig gebaut?“) und Leerstand („Welcher Leerstand kann wie genutzt werden?“) zusammen, die in die BBSR-Prognose auf Grundlage überkommunaler Daten (Landkreis, Region) eingeflossen sind.

Die BBSR-Prognose betrachtet die kurz- und mittelfristigen Bedarfe bis 2030. Eine weiterführende Prognose würde zunehmend unscharf (unerwartete Entwicklungen, Komponenten wie Nachholbedarf oder Leerstand schwer fortzuschreiben). Die Komponenten des demographischen Zusatzbedarfs und der Ersatzbedarf können aber analog zur BBSR-Haushaltsprognose bis 2045 betrachtet werden. Für beide wird ein

---

<sup>6</sup> Mütter, Anna Maria; Waltersbacher, Matthias, 2025: Zentrale Ergebnisse der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose. Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025, Bonn. <https://doi.org/10.58007/kxyg-cm28>

deutlicher Rückgang erwartet. Der aus diesen Komponenten resultierende Bedarf nimmt nach 2030 deutschlandweit betrachtet um rund 30 % ab.

Diese beiden Komponenten machen bis 2030 deutschlandweit rund 85 % des Wohnungsneubaubedarfes aus. Übrige 15 % entstehen durch den Nachholbedarf. Ausgehend davon, dass der Nachholbedarf in den 2030er Jahren sukzessive erlischt, wird für Grimma dann eine Drittelung des Wertes angenommen. Das heißt, der jährliche Wohnungsneubedarf in WE/10.000 EW·a verringert sich ab dem Jahr 2031 gegenüber dem Vorzeitraum insgesamt um rund 36 % (siehe Tabelle 3).

Die Wohnbaubedarfe wurden überschlägig ermittelt und sind als Größenordnung zu verstehen. Für die weitere Betrachtung zur Bevölkerungszahl wird das Planziel der Stabilisierung zugrunde gelegt und eine Bevölkerungszahl in der Größenordnung von 29.000 EW angenommen. Der Planungshorizont ist als Zeitraum nach dem Jahr des Aufstellungsbeschlusses der Planung 2026 über 20 Jahre bis zum Jahr 2045 definiert.

Für die 5 Jahre 2026 bis 2030 ergibt sich ein absoluter Neubaubedarf von insgesamt 187 WE. Für die 15 Jahre 2031 bis 2045 ergibt sich ein absoluter Neubaubedarf von insgesamt 361 WE. **Für den 20-jährigen Planungshorizont ergibt sich ein Wohnungsneubaubedarf in der Größenordnung von 550 Wohneinheiten.**

Tabelle 3: Wohnungsneubaubedarf der Stadt Grimma 2026 bis 2045 und seine Komponenten.

| Planungshorizont 2026 bis 2045 | 2026 bis 2030 |                | 2031 bis 2045 |                |
|--------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|                                | %             | WE/10.000 EW·a | Δ[%]          | WE/10.000 EW·a |
| <b>Wohnungsneubaubedarf</b>    | 100           | <b>12,9</b>    | -36           | <b>8,3</b>     |
| davon Komponenten              |               |                |               |                |
| demographischer Zusatzbedarf   | 50            | 6,5            | -30           | 4,5            |
| Ersatzbedarf                   | 35            | 4,5            | -30           | 3,2            |
| Nachholbedarf                  | 15            | 1,9            | -67           | 0,6            |

Quellenbasis: BBSR-Wohnungsneubaubedarfsprognose.

### 1.4.3 Integriertes Wohnbauflächenkonzept Interko2

Ausgewertet wurden die Ergebnisse des Interko2-Projektes<sup>7</sup>, welches sich mit dem potenziell ungeordneten Wachstum von Wohnstandorten in der Region beschäftigt und das Ziel verfolgt, die Wohnbauflächenentwicklung zwischen Kernstädten und Umlandkommunen unter demographischen Randbedingungen abzustimmen. Für den Flächennutzungsplan wird das Projekt hinsichtlich der angestrebten Wohnbauentwicklung ausgewertet. Entsprechende Erkenntnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

**Bautätigkeit und Wohnungsmarkt:** In den vergangenen Jahren hat im Landkreis Leipzig eine Entkopplung von Bevölkerungsentwicklung (Rückgang) und Bautätigkeit (Anstieg) stattgefunden. Wohneinheiten wurden dabei vor allem im näheren Umfeld der Stadt Leipzig fertiggestellt. Der Zuwachs des Wohnungsbestandes fiel in Grimma entsprechend geringer aus als in den Kommunen mit größerer Nähe zur Stadt Leipzig. Unabhängig davon erfolgten die Fertigstellungen im gesamten Landkreis nahezu vollständig im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser. Angebotsmieten sind in Grimma moderat (5,71 bis 6,51 €/m<sup>2</sup>) und werden in Richtung der Stadt Leipzig sukzessive höher.

**Wanderungen und Pendelverflechtung:** Der Wanderungsaustausch mit dem Oberzentrum Leipzig nimmt zu. Umlandkommunen haben dabei einen gering positiven Saldo,

<sup>7</sup> Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL) (Hrsg.): Interko2-Projektabschlussbericht – Bausteine für ein Wohnbauflächenentwicklungskonzept in den Regionen Leipzig-Halle und Jena. Leipzig, 30.11.2023.

Mittelzentren allerdings ein negatives. Die Region Leipzig-Halle ist eine historisch gewachsene Pendlerregion. Im Jahr 2018 haben 50,3 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf dem Weg vom Wohn- zum Arbeitsort eine Gemeindegrenze überquert. Dies ist ein Indikator, der auf die starke räumliche Verflechtung zwischen Zentren und Umland hinweist. Einpendeln nach Leipzig findet vor allem aus dem Verflechtungsraum der Stadt statt, aber auch aus Grimma pendeln 1.000 bis 2.000 Beschäftigte nach Leipzig ein. Andersherum ist auch eine große Anzahl aus dem Oberzentrum im Verflechtungsraum beschäftigt.

**Demographie:** In der Region Leipzig-West Sachsen finden sich Wachstum und Schrumpfung nebeneinander. Während die Bevölkerungszahl der Kommunen im Verflechtungsraum des Oberzentrums tendenziell leicht wächst, findet in größerer Entfernung ein Bevölkerungsrückgang statt. Die Bevölkerungszahl in Grimma ist dabei eher gleichbleibend.

Die räumlich stark differenzierte Überalterung in der Region hält an. Sie ist nicht nur auf dörfliche Ortslagen beschränkt, sondern insbesondere in peripheren Räumen der Region besonders stark. Die Bevölkerung in Grimma hat dabei ein mittleres Durchschnittsalter, zwischen dem relativ geringen in Leipzig und den höheren in zunehmend peripheren Lagen.

**Raumtypen (nach Interko2):** Nach den vorgenannten Rahmenbedingungen wurden Raumtypen abgeleitet. Dabei ist das Oberzentrum Leipzig von seinem Verflechtungsraum umgeben, zu dem Grimma nicht mehr gehört. Allerdings ist Grimma im Osten von Leipzig neben Wurzen und Borna eine von wenigen Kommunen, die zur Gebietskategorie „Mittelzentraler Ring“ gehören und durch eine enge Anbindung an das nächste Oberzentrum definiert, ohne Teil des Verflechtungsraums zu sein.

**Prüf Orte (nach Interko2):** Weiterhin wurden Prüf Orte identifiziert, mit dem Ziel die Bevölkerungsverteilung im Sinne einer dezentralen Konzentration zu steuern. Dabei gehört Grimma zu Kernorten der Stufe 1, erreicht also unter den Prüf Orten die Kategorie der höchsten Punktbewertung. Es ist damit aufgrund seiner Erreichbarkeit und Ausstattung für die Wahrnehmung von Entwicklungsfunktionen im Bereich Wohnen regional geeignet. Grimma gehört also zu den Orten, die besondere Potenziale besitzen, um über den Eigenentwicklungsbedarf hinaus eine Ausweitung der Wohnnutzung zu realisieren. Kriterien sind ÖPNV und Daseinsvorsorge. Grimma gehört zu den Kernorten der höchsten Stufe und ist damit ein Kernort mit Entwicklungsfunktion Wohnen.

**Quantitative Ergebnisse (bis 2030):** Das Interko2-Projekt arbeitet mit Szenarios. Je nachdem, ob das Szenario „Status Quo“ oder „flächensparend“ eintritt, ergibt sich aus dem Wohnbaubedarf ein unterschiedlich großer Flächenbedarf.

Grimma hat einen in Relation zu Landkreis und Region relativ hohen Eigenentwicklungsbedarf zwischen bis 2030 rund 11,5 und 16,5 ha.

Als Prüf ort (siehe oben) hat Grimma zudem einen wanderungsbedingten Zusatzbedarf bis 2030, wobei hier den oben beschriebenen Szenarios weitere zugeordnet werden, je nachdem, ob regional „starkes Wachstum“, „moderates Wachstum“ oder „Schrumpfung“ stattfindet. Während im Schrumpfung-Szenario lediglich ein Zusatzbedarf von bis zu 1,0 ha entsteht, haben die Szenarios „moderates Wachstum“ (4,6 bis 5,6 ha) und „starkes“ Wachstum (10,7 bis 14,3 ha) höhere Zusatzbedarfe zur Folge.

**Der Bedarf liegt nach diesen Ergebnissen also je nach Flächensparsamkeit und eintretendem Entwicklungsszenario zwischen 12,5 und 30,8 ha. Ein mittleres Szenario, gemischt aus „Status Quo“, „flächensparend“ und „moderatem Wachstum“ kann mit einem Flächenbedarf von 16,1 und 22,1 ha (Mitte: 19,1 ha) beschrieben werden.**

Für die Prüforte wurden Entwicklungspotenziale im Bestand ermittelt. Ausgehend von einem Leerstand von 1.175 WE soll bis 2030 ein altersbedingtes Leerfallen von weiteren 1.110 WE erfolgen. Potenziale durch Umzug in barrierefreie Wohneinheiten werden für 348 WE gesehen. 93 leerstehende WE sollen bis 2030 von „Nestflüchtern“ besetzt werden.

#### **1.4.4 Rechnung unter Beachtung von Interko2-Quoten**

##### **1.4.4.1 Ersatzbedarf**

Der Ersatzbedarf bezeichnet den Teil der Gebäude, welcher zustandsbedingt, also aufgrund des Alters oder des Ausstattungsgrades, ersetzt wird. Im Interko2-Projekt wurde eine Analyse von Abbruchmustern genutzt, um Ersatzquoten nach Baujahr und Wohnform zu ermitteln, jeweils für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH; ZFH) und Mehrfamilienhäuser (MFH) sowie Altersklassen, wobei bei Baujahr ab 1990 eine Ersatzquote von Null angesetzt wird. Gebäude, die nicht in das EFH/ZFH/MFH-Schema passen, sind oft älteren Baualters und wahrscheinlich oft erhaltenswert. Ihnen wird in einer Mischkalkulation jeweils ein Wert zwischen den Gebäudeklassen zugeordnet. Es wird davon ausgegangen, dass die Ersatzquote über die Jahre gleichbleibend ist, da eine Funktion über die Zeit entsprechend viele neue Annahmen bzw. Parameter erfordert, das Ergebnis aber kaum zielführend qualifiziert würde. Die Mehrfamilienhäuser sind als Klassen mit einer Spannweite von WE erfasst. Hier wird ein mittlerer Wert aus der jeweiligen Spannweite gewählt und auf die nächste gerade Zahl aufgerundet (Schema: Wohnungstüren beidseitig des Treppenhauses). Die entsprechende Berechnung ist in Tabelle 4 zusammengefasst.

Im Ergebnis besteht innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans ein Ersatzbedarf von 310 WE. Der Ersatz sollte im Sinne der Innenentwicklung an Ort und Stelle stattfinden. Dies wird aber nicht in jedem Fall realisierbar sein, da bestimmte Wohnstandorte z. B. im Sinne der Attraktivität oder des Immissionsschutzes aktuell und künftig am Markt nicht mehr zum Zuge kommen (Bsp.: Nähe zu Agrarindustrieanlagen). Bei manchen zu ersetzenden Wohnstandorten handelt es sich auch um Außenbereichslagen, die nicht zielführend nachgenutzt werden können. Es wird eingeschätzt, dass aufgrund dessen rund 1/3 der zu ersetzenden Wohnungen nicht am Ort des Rückbaus ersetzt werden können und für deren Ersatz bisher nicht (wohn-)baulich genutzte Flächen oder Baulücken an anderer Stelle in Anspruch genommen werden müssen.

Innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans wird ein Wohnneubaubedarf als Ersatzbedarf an anderer Stelle als am Rückbauort wirksam, der mit 103 Wohneinheiten angenommen wird.

##### **1.4.4.2 Auflockerungsbedarf**

Die Wohnflächen je Haushalt sind in Deutschland durch einen stetigen Anstieg gekennzeichnet. Insbesondere in Ostdeutschland liegen die Werte u. a. aufgrund der Baustruktur und geringen Eigentumsquote deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Der Auflockerungsbedarf trägt dem Bedarf an großflächigeren Wohneinheiten Rechnung. Dazu werden Quoten zur Erhöhung gestaffelt nach Wohnflächenklassen definiert. Dabei wird sich

an vorgeschlagene Werte aus dem Interko2-Projekt angelehnt. Nach Klassenzugehörigkeit werden dann Quoten zur Erhöhung unterstellt, welche auf die aktuelle durchschnittliche Wohnfläche gewährt werden und an den Planungshorizont (20 Jahre) angepasst. Die Differenz wird über die durchschnittliche Wohnfläche in zusätzlich benötigte WE übersetzt. Dabei wird für Wohnungen, die bereits größer als 120 m<sup>2</sup> sind, keine Quote angesetzt, da diese bereits geeignet sind, den Bedarf nach großen Wohnflächen zu decken.

Es wird vereinfacht eine gleichbleibende Anzahl von Wohnungen angenommen, die einer hypothetisch angenommenen konstanten Haushaltszahl entspricht. Zudem wird auf ein Ansetzen der Quote für jedes Jahr des Planungshorizontes verzichtet, sodass das Ergebnis „nach unten“ leicht verfälscht wird. Dieses näherungsweise Vorgehen ist zur Ermittlung einer relevanten Größenordnung zielführend. Eine komplexere arithmetische Struktur würde zwar die Rechnung in gewissem Rahmen verbessern, aber auch verkomplizieren und das Ergebnis kaum zielführend qualifizieren.

Entsprechende Werte finden sich in Tabelle 5. Das Ergebnis ist so zu interpretieren, dass aufgrund des Auflockerungsbedarfs rund 15 % des Wohnungsbestandes (2.304 Wohneinheiten) bis zum Ende des Planungshorizontes aufgrund ihrer Flächengrößen nicht mehr geeignet sind am Wohnungsmarkt teilzunehmen.

Es wird davon ausgegangen, dass dem resultierenden Bedarf zum großen Teil direkt vor Ort begegnet werden kann, indem z. B. Wohngebäude den gestiegenen Ansprüchen entsprechend umgebaut werden. Wo ein Neubau notwendig wird, kann dies zum Teil durch Ersatz erfolgen und ist vorliegend zum Teil im oben berechneten Ersatzbedarf abgebildet. Weiterhin kann der Bedarf zum Teil auch innerhalb des „zu klein gewordenen“ Wohnungsbestandes gedeckt werden. Indem Menschen aus mittelgroßen Wohnungen in größere ziehen, können Menschen aus kleineren in mittelgroße nachziehen.

Nur ein geringerer Teil des Auflockerungsbedarfes wird also in einer Weise wirksam werden, dass bisher nicht (wohn-)baulich genutzte Flächen oder Baulücken in Anspruch genommen werden müssen. Es wird eingeschätzt, dass es sich lediglich um 5 % der aus dem Auflockerungsbedarf notwendig werdenden Wohneinheiten handelt.

Innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans wird ein Wohnneubaubedarf als Auflockerungsbedarf in Baulücken und sonstigen unbebauten Flächen wirksam, der mit 115 Wohneinheiten angenommen wird.

#### **1.4.4.3 Bedarf aufgrund der mittelzentralen Funktion**

Zur Vervollständigung des Eigenbedarfes wird ein Zuschlag aufgrund Grimmas zentralörtlicher Funktion ergänzt. Dabei wird dem Mittelzentrum, angelehnt an das Interko2-Projekt, ein Zuschlag von 4 % p. a. auf den Eigenbedarf aus Ersatz und Auflockerung über den Planungshorizont zugeordnet.

Für die Überlegungen zum Flächennutzungsplan, nämlich der Überlegung, wie viele (zusätzliche) Bauflächen benötigt werden, ist es zielführend dabei nur die für Ersatz und Auflockerung ermittelten Werte in Ansatz zu bringen, die nicht im Bestand realisiert werden können. Da bei der Ermittlung von Ersatz und Auflockerung bereits vereinfacht eine lineare Entwicklung (anstatt einer exponentiellen i. S. d. % p. a.) angenommen wurde, wird dies auch hier getan.

Es ergibt sich ein Zuschlag von 175 Wohneinheiten für die mittelzentrale Funktion Grimmas

aus  $\text{Eigenbedarf}_{\text{Ersatz + Auflockerung}} \cdot \text{Quote}_{\text{Zuschlag}} \cdot \text{Planungshorizont} = \text{Zuschlag}_{\text{Mittelzentrum}}$   
mit  $218 \text{ WE}_{103 \text{ WE} + 115 \text{ WE}} \cdot 4 \% / \alpha \cdot 20 \alpha = \underline{\underline{175 \text{ WE}}}$

#### 1.4.4.4 Bedarf aufgrund der Arbeitsmarktfunktion

Für die Zuschläge aufgrund des Arbeitsmarktes wurden die Indikatoren Einpendler je 1.000 EW, Arbeitsplätze je 1.000 EW und die Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen über 5 Jahre berücksichtigt. Anhand dessen werden die Kommunen des Landkreises in Quartile eingeteilt. Es werden Zuschläge nach den Vorschlägen aus dem Interko2-Projekt verteilt, aufsummiert und auf den Wohnungsbestand bezogen.

Die Zahl der Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner<sup>8</sup> beträgt für Grimma 358<sup>9</sup>. Damit liegt Grimma im Landkreis auf Platz 6 bzw. im 4. Quartil, weshalb der Zuschlag 0,025 % p. a. beträgt. Bei der Entwicklung der Arbeitsplätze in 5 Jahren liegt Grimma mit einem Rückgang von 1,7 %<sup>10</sup> im 2. Quartil, sodass kein Zuschlag vergeben werden kann. Die Zahl der Einpendler je 1.000 Einwohner beträgt für Grimma 198<sup>11</sup>. Damit liegt Grimma im Landkreis auf Platz 14 bzw. im 3. Quartil, weshalb der Zuschlag 0,001 % p. a. beträgt.

Es ergibt sich ein Zuschlag von 80 Wohneinheiten für die Arbeitsmarktfunktion Grimmas

aus  $\text{Wohnungsbestand} \cdot \text{Quote}_{\text{Zuschlag}} \cdot \text{Planungshorizont} = \text{Zuschlag}_{\text{Arbeitsmarkt}}$   
mit  $15.457 \text{ WE} \cdot 0,026 \% / \alpha \cdot 20 \alpha = \underline{\underline{80 \text{ WE}}}$

#### 1.4.4.5 Zusatzbedarf

Der Zusatzbedarf ist stärker als der Eigenentwicklungsbedarf von Unsicherheiten aufgrund sich vollziehender dynamischer Prozesse geprägt. Ergeben sich für die Region unerwartete oder in ihren Auswirkungen schwer abzusehende Entwicklungen, kann sich ein Zusatzbedarf ergeben, der dann aber von zahlreichen Faktoren abhängt.

Sollte sich eine entsprechende Situation ergeben, ist davon auszugehen, dass für Grimma ein relativ großer Anteil gegenüber Umlandgemeinden wirksam wird, denn:

- Die Bevölkerung im Kernort Grimmas hat einen hohen Anteil an der Bevölkerung im Verflechtungsbereich gegenüber anderen Kernorten im Verflechtungsbereich.
- Grimma zeichnet sich über die Zeit durch eine, gerade im regionalen Kontext, relativ stabile Bevölkerungszahl aus.
- Grimma ist gut ÖPNV/SPNV an das Umland und das Oberzentrum Leipzig angeschlossen, sowohl per Individualverkehr als auch per ÖPNV/SPNV.
- Grimma erreicht hinsichtlich Erreichbarkeit und Versorgungsangeboten der Daseinsvorsorge überdurchschnittlich gute Werte gegenüber Umlandkommunen (vgl. Prüfortschema Interko2).

Je nach Entwicklung könnte auf diese Weise ein Zusatzbedarf entstehen, der unter starken Wachstumsbedingungen bis zu 85 % der sonstigen Eigenentwicklung beträgt. Diese Extremannahme ist aber nicht zielführend für die Ermittlung des Flächenbedarfs für den Flächennutzungsplan, da sie „übersteuernd“ wirken kann, falls ein – wahrscheinliches –

<sup>8</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Genesis-Online, Abruf 24.07.2025, Code: 124112-010Z (Stichtag 30.06.2023)

<sup>9</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Genesis-Online, Abruf 24.07.2025, Code: 13111-155M (Stichtag 30.06.2023)

<sup>10</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Genesis-Online, Abruf 24.07.2025, Code: 13111-086M (Stichtag 30.06.2019)

<sup>11</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Genesis-Online, Abruf 24.07.2025, Code: 13111-155M (Stichtag 30.06.2023)

geringes Wachstum eintritt. Zielführender ist die Annahme eines moderateren Wertes und ein eventuell späteres Nachsteuern, sollte eine stärkere Entwicklung eintreten. Es wird deshalb ein niedriger moderater Wert von 1/3 der sonstigen Eigenentwicklung angenommen, also rund 33,33 % von 473 WE.

Es wird ein Zusatzbedarf von insgesamt 157 WE zum Ansatz gebracht.

#### 1.4.4.6 Gesamtbedarf

**Aus den vorhergehend beschriebenen und berechneten Bedarfen ergibt sich ein Wohnbaugesamtbedarf von 630 WE für den 20-jährigen Planungshorizont.**

Tabelle 4: Bestandsgebäude nach Baualter, Ersatzquoten und -bedarf.

| Baujahr  |     | bis 1949          |              |      | 1950 bis 1989 |      |      | ab 1990      |      |      |
|--|-----|-------------------|--------------|------|---------------|------|------|--------------|------|------|
| Gebäude m. Wohnraum                                |     | Bestand           | Ersatz p. a. |      | Ersatz p. a.  |      |      | Ersatz p. a. |      |      |
| Typ  | WE  | n                 | %            | WE   | n             | %    | WE   | n            | %    | WE   |
| EFH  | 1   | 2.958             | 0,07         | 2,07 | 1.327         | 0,05 | 0,66 | 1.530        | 0,00 | 0,00 |
| ZFH  | 2   | 602               | 0,07         | 0,84 | 85            | 0,05 | 0,09 | 130          | 0,00 | 0,00 |
| MFH<br>(3 bis 6 WE)                                | 4   | 490               | 0,20         | 3,92 | 111           | 0,15 | 0,67 | 111          | 0,00 | 0,00 |
| MFH<br>(7 bis 12 WE)                               | 10  | 79                | 0,20         | 1,58 | 304           | 0,15 | 4,56 | 45           | 0,00 | 0,00 |
| MFH<br>(ab 13 WE)                                  | 14  | 0                 | 0,20         | 0,00 | 16            | 0,15 | 0,34 | 7            | 0,00 | 0,00 |
| anderer  | 1,5 | 300               | 0,14         | 0,63 | 86            | 0,10 | 0,13 | 44           | 0,00 | 0,00 |
| Σ Ersatz WE p. a.                                  |     | 9                 |              |      | 6             |      |      | 0            |      |      |
| <b>Σ Ersatz WE 20 a<br/>(Planungshorizont FNP)</b> |     | <u>181</u>        |              |      | <u>129</u>    |      |      | <u>0</u>     |      |      |
|  |     | <b><u>310</u></b> |              |      |               |      |      |              |      |      |

Quellenb.: Statist. Ämter d. Bundes u. d. Länder, Zensusdatenbank Stand 27.02.2025, Stichtag 15.05.2022, C: 3000G-2002.

Tabelle 5: Wohnungsgrößen im Bestand, Auflockerungsquoten und -bedarf.

| Wohnungen [aktuell]      |               |                    |                                |             | Hilfswert Whg. [2045] |                       | Bedarf              |
|--------------------------|---------------|--------------------|--------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| Größenklasse             | n WE          | ø A                | Σ A WE <sub>ges</sub>          | Quote p. a. | ø A                   | Σ A WE <sub>ges</sub> | Δ n WE              |
| unter 30 m <sup>2</sup>  | 135           | 25 m <sup>2</sup>  | 3.375 m <sup>2</sup>           | 2,000 %     | 35 m <sup>2</sup>     | 4.725                 | 39                  |
| 30 - 39 m <sup>2</sup>   | 568           | 35 m <sup>2</sup>  | 19.880 m <sup>2</sup>          | 2,000 %     | 49 m <sup>2</sup>     | 27.832                | 162                 |
| 40 - 49 m <sup>2</sup>   | 1.504         | 45 m <sup>2</sup>  | 67.680 m <sup>2</sup>          | 2,000 %     | 63 m <sup>2</sup>     | 94.752                | 430                 |
| 50 - 59 m <sup>2</sup>   | 2.017         | 55 m <sup>2</sup>  | 110.935 m <sup>2</sup>         | 2,000 %     | 77 m <sup>2</sup>     | 155.309               | 576                 |
| 60 - 69 m <sup>2</sup>   | 2.462         | 65 m <sup>2</sup>  | 160.030 m <sup>2</sup>         | 2,000 %     | 91 m <sup>2</sup>     | 224.042               | 703                 |
| 70 - 79 m <sup>2</sup>   | 1.391         | 75 m <sup>2</sup>  | 104.325 m <sup>2</sup>         | 1,500 %     | 98 m <sup>2</sup>     | 135.623               | 321                 |
| 80 - 89 m <sup>2</sup>   | 1.273         | 85 m <sup>2</sup>  | 108.205 m <sup>2</sup>         | 0,175 %     | 88 m <sup>2</sup>     | 111.992               | 43                  |
| 90 - 99 m <sup>2</sup>   | 1.052         | 95 m <sup>2</sup>  | 99.940 m <sup>2</sup>          | 0,050 %     | 96 m <sup>2</sup>     | 100.939               | 10                  |
| 100 - 109 m <sup>2</sup> | 1.192         | 105 m <sup>2</sup> | 125.160 m <sup>2</sup>         | 0,050 %     | 106 m <sup>2</sup>    | 126.412               | 12                  |
| 110 - 119 m <sup>2</sup> | 736           | 115 m <sup>2</sup> | 84.640 m <sup>2</sup>          | 0,050 %     | 116 m <sup>2</sup>    | 85.486                | 7                   |
| 120 - 129 m <sup>2</sup> | 1.192         | 125 m <sup>2</sup> | 149.000 m <sup>2</sup>         | 0,000 %     | 125 m <sup>2</sup>    | 149.000               | 0                   |
| 130 - 139 m <sup>2</sup> | 431           | 135 m <sup>2</sup> | 58.185 m <sup>2</sup>          | 0,000 %     | 135 m <sup>2</sup>    | 58.185                | 0                   |
| 140 - 149 m <sup>2</sup> | 356           | 145 m <sup>2</sup> | 51.620 m <sup>2</sup>          | 0,000 %     | 145 m <sup>2</sup>    | 51.620                | 0                   |
| 150 - 159 m <sup>2</sup> | 335           | 155 m <sup>2</sup> | 51.925 m <sup>2</sup>          | 0,000 %     | 155 m <sup>2</sup>    | 51.925                | 0                   |
| 160 - 169 m <sup>2</sup> | 223           | 165 m <sup>2</sup> | 36.795 m <sup>2</sup>          | 0,000 %     | 165 m <sup>2</sup>    | 36.795                | 0                   |
| 170 - 179 m <sup>2</sup> | 99            | 175 m <sup>2</sup> | 17.325 m <sup>2</sup>          | 0,000 %     | 175 m <sup>2</sup>    | 17.325                | 0                   |
| über 179 m <sup>2</sup>  | 491           | 185 m <sup>2</sup> | 90.835 m <sup>2</sup>          | 0,000 %     | 185 m <sup>2</sup>    | 90.835                | 0                   |
|                          | <b>15.457</b> |                    | <b>1.339.855 m<sup>2</sup></b> |             |                       | <b>1.522.797</b>      | <b><u>2.304</u></b> |

Quellenb.: Statist. Ämter d. Bundes u. d. Länder, Zensusdatenbank Stand 27.02.2025, Stichtag 15.05.2022, C: 4000W-1002.

#### 1.4.5 Baufertigstellungen vor Planaufstellung

Nachdem der Nachholbedarf bis Ende der 1990er-Jahre viele Baufertigstellungen zur Folge hatte, sank die Anzahl der Baufertigstellungen ab den 2000er-Jahren auf ein seither

niedrigeres Niveau. Als Referenz werden die letzten zehn Jahre im verfügbaren Datenbestand (2015 bis 2024) gewählt, die einen Zeitraum schwankender Marktbedingungen (u. a. Zinsniveau, Wirtschaftsschwankungen) repräsentieren<sup>12</sup>.

In diesem Zeitraum erfolgten in Grimma insgesamt 325 Baufertigstellungen von Wohngebäuden. Dass dabei mit 347 nur eine geringe Anzahl mehr Wohnungen als Gebäude fertiggestellt wurden, zeigt die erwartbar auf den Ein- und Zweifamilienhaussektor konzentrierte Nachfrage im Stadtgebiet.

Auch zeigt sich der Trend zu mehr Wohnfläche. Während in früheren Jahren die Wohnfläche der fertiggestellten Wohnungen wesentlich kleiner war, betrug sie im Mittel über den Referenzzeitraum 134 m<sup>2</sup> pro fertiggestellter Wohnung. Dieser Wert wurde in den einzelnen Jahren nur unwesentlich unterschritten (Minimum: 129 m<sup>2</sup> im Jahr 2022), teilweise in einzelnen Jahren aber deutlich überschritten (Maximum: 144 m<sup>2</sup> im Jahr 2023).

Eine Abnahme der Bautätigkeit zeigt sich nicht. Wurden im Referenzzeitraum von 10 Jahren im Mittel 35 WE/a in Wohngebäuden errichtet, betrug der Wert für die ersten fünf Jahre 30 WE/a und für die letzten fünf Jahre 39 WE/a.

Insgesamt wurden mehr Gebäude als nur reine Wohngebäude errichtet, die zum Teil auch Wohnungen enthielten. Im Referenzzeitraum wurden insgesamt 439 Gebäude errichtet, also 92 mehr als reine Wohngebäude. In diesen 92 Gebäuden wurden insgesamt zwischen 6 und 28 weitere WE hergestellt – die Statistik ist hier ungenau. Das Verhältnis reiner Wohngebäude zu sonstigen Gebäuden betrug also rund 80:20. An Gebäuden werden also i. d. R. insgesamt 125 % der Anzahl der Wohngebäude errichtet. Das Verhältnis repräsentiert zum Teil die entstehende Nutzungsmischung. Das Verhältnis von reinen Wohngebäuden zu sonstigen Gebäuden beträgt aktuell 4:7 (ca. 8.000:14.000). Das heißt, die Anzahl der Gebäude insgesamt beträgt 175 % der Wohngebäude. In gewissem Maße findet auf das gesamte Plangebiet bezogen also eine sukzessive Entmischung statt.

---

<sup>12</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Genesis-Online, Abruf 29.07.2025, Code: 31121-001Z.

#### 1.4.6 Plausibilitätsprüfung (Vergleich Bedarfsansätze)

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Bedarfsansätze aus den vorhergehenden Abschnitten findet sich, zusammen mit den im Folgenden diskutierten Mittelwerten aus den einzelnen Ansätzen, in Tabelle 6.

Da die einzelnen Methoden verschiedene Daten zugrunde legen und diese verschiedenen hinsichtlich einzelner Teilbedarfe verarbeiten, sind die Ergebnisse zum Bedarf an Wohneinheiten bzw. Wohnbaufläche hinsichtlich ihrer Bedeutung nicht deckungsgleich, für einen Vergleich hinsichtlich der Größenordnung aber semantisch nah genug. Eine Mischkalkulation über den Mittelwert sollte die Unterschiede hinreichend begleichen.

Der Mittelwert über alle beschriebenen Ansätze zeigt einen Wohnungsneubaubedarf von rund 750 Wohneinheiten auf rund 64 ha Fläche. Die vermutete Überdimensionierung folgt insbesondere aus den beiden Ansätzen „Interko2 – Projektergebnis (geringere Flächengröße)“ und „Interko2 – skaliert (Standardfläche)“. Hier stellen die Ergebnisse gegenüber anderen Ansätzen Extremwerte dar (besonders großer Bedarf an Wohneinheiten und besonders hoher bzw. geringer Flächenbedarf).

Während die BBSR-Prognose und der Ansatz „Baufertigstellungen – Extrapolation ‚Knick 2030‘“ Ergebnisse ähnliche Ergebnisse liefern, ergeben die Methoden „Interko2-Quoten“ und „Baufertigstellungen – Extrapolation ‚Status Quo‘“ einen etwas höheren Bedarf. In der Größenordnung liegen die vier genannten Ansätze aber beieinander.

Vernünftigerweise werden die extremen Ergebnisse verworfen. Ein neuer Mittelwert wird aus den vier sich ähnelnden Ansätzen gebildet. Entsprechend ergibt sich ein geringerer, aber als realistischer eingeschätzter Mittelwert für den Bedarf in Wohneinheiten (rund 600 WE). Der Flächenbedarf bleibt mit rund 60,5 ha in der gleichen Größenordnung. Dies ist erwartbar, aufgrund des stark gegensätzlichen großen und kleinen Flächenbedarfs nach den nun ausgeblendeten Methoden.

Als Planungsgrundlage für den Flächennutzungsplan wird insgesamt ein Wohnungsneubaubedarf, der alle Teilbedarfe vereint, von rund 600 Wohneinheiten auf rund 60,5 ha Fläche angenommen.

Tabelle 6: Wohnbaubedarf als Mischkalkulation über den Mittelwert verschiedener Ermittlungen.

| <b>Wohnungsneubaubedarf (Planungshorizont ≈ 20 Jahre)</b> |   |  |            |             |
|---|---|--|------------|-------------|
| <b>Grundlage</b>  |   |  | <b>WE</b>  | <b>ha</b>   |
| <b>1</b>  | BBSR-Prognose                                       |  | 550        | 55,0        |
| <b>2</b>  | Interko2 – Projektergebnis (geringere Flächengröße) |  | 1.040      | 37,4        |
| <b>3</b>  | Interko2 – skaliert (Standardfläche)                |  | 1.040      | 104,0       |
| <b>4</b>  | Interko2-Quoten                                     |  | 630        | 63,0        |
| <b>5</b>  | Baufertigstellungen – Extrapolation „Status Quo“    |  | 700        | 70,0        |
| <b>6</b>  | Baufertigstellungen – Extrapolation „Knick 2030“    |  | 536        | 53,6        |
| Ø alle Methoden (1 bis 6)                                 |   |  | 749        | 63,8        |
| <b>Ø ohne 2 und 3 (1, 4 bis 6)</b>                        |   |  | <b>604</b> | <b>60,4</b> |

## **2 Rahmen der Planung**

### **2.1 Bestehendes Baurecht und vorhandene Bauflächenpotenziale**

#### **2.1.1 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen**

Bauvorhaben können bauplanungsrechtlich innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile („Innenbereiche“) nach § 34 BauGB (unbeplant oder in Satzungsgebieten) oder im Außenbereich nach § 35 BauGB (ebenso) zulässig (oder unzulässig) sein.

Für die vorliegende Flächennutzungsplanung sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung über 100 rechtskräftige oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen relevant. Es wurde jeweils eine geeignete Darstellungsform bestimmt und mögliche Baupotenziale für unausgelastete Plangebiete bestimmt. Eine entsprechende Übersicht von Satzungsgebieten findet sich in Anlage 3.1.

Innerhalb dieser Gebiete besteht aktuell ein Potenzial von rund 128 Wohneinheiten für Wohnnutzung sowie von rund 86,7 ha für die gewerbliche Nutzung.

#### **2.1.2 Baulücken**

Die Stadt Grimma verfügt über kein Kataster, aus dem die Anzahl der vorhandenen Baulücken im Stadtgebiet ermittelbar wäre. Hilfsweise wurde deshalb auf eine durch ein Geoinformationssystem gestützte Methode zurückgegriffen, bei der aus dem Orthofoto augenscheinliche Baulücken ermittelt wurden. Dieses Vorgehen ist grundsätzlich zur Abschätzung des Bestandes an Baulücken geeignet, muss aber im Laufe des Planverfahrens noch verfeinert werden. Für den Moment des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans wird das bisherige Ergebnis als 1. Näherung und hinreichend angesehen. Das Ergebnis wird zur späteren Entwurfsfassung geprüft und verbessert.

Aktuell werden über alle Ortsteile hinweg 102 Baulücken mit einem Wohnbaupotenzial von 133 Wohneinheiten identifiziert. Diese befinden oftmals innerhalb faktischer Baugebiete der Kategorien, die eine Nutzungsmischung in unterschiedlichem Ausmaß zulassen bzw. innerhalb von im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen. Aus der vorhandenen Siedlungsstruktur ist erkennbar, dass sich die Gewerbenutzung in gemischten Gebieten der Wohnnutzung quantitativ und qualitativ unterordnet. Für den Flächennutzungsplan wird davon ausgegangen, dass 25 % für nicht störendes Gewerbe genutzt wird bzw. dass das Verhältnis Gewerbe zu Wohnen 1:3 beträgt.

Folglich wird ein Wohnbaupotenzial von rund 100 Wohneinheiten in Baulücken, außerhalb von beplanten Gebieten (Abschnitt 2.1.1), bekannten Brachen (Abschnitt 2.1.3) und Entwicklungsflächen (Abschnitt 3.1) sowie sonstigen Restriktionen oder einer baulichen Nutzung entgegenstehenden Flächennutzungsplandarstellungen, angenommen. Das (flächenmäßige) Gewerbepotenzial innerhalb der Baulücken wird vernachlässigt.

#### **2.1.3 Brachflächen**

Im Stadtgebiet befindet sich eine nicht genau bestimmbare Anzahl brachgefallener Grundstücke und Gebäude. Für einige Flächen wurden bereits im INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) bzw. Brachflächenkonzept der Stadt Nachnutzungen bestimmt. Zum Teil kommt es zu abweichenden Darstellungen im Flächennutzungsplan. Tabelle 8 enthält Erläuterungen zum

Umgang mit einzelnen Brachflächen im Flächennutzungsplan. Tabelle 7 enthält eine Übersicht über die betrachteten Brachflächen und ihre Potenziale.

Mit ihrer Darstellung innerhalb der Bauflächen werden einige Brachflächen gleichzeitig Entwicklungsflächen im Sinne der in Abschnitt 3.1 den Siedlungszusammenhang ergänzenden Bauflächen. Bei der Bestimmung des Flächenpotenzials für Wohn- und Gewerbenutzung in Tabelle 7 bleiben diese außen vor, da eine entsprechende Einschätzung in Abschnitt 3.1 stattfindet und eine Doppelzählung vermieden werden soll.

Die verbleibenden Brachflächen in Tabelle 7 haben ein Potenzial von rund 20 Wohneinheiten bzw. von rund 4,5 ha Fläche für eine weitere gewerbliche Entwicklung. Da das tatsächliche Wohnbaupotenzial wesentlich von der späteren konkreten baulichen Ausgestaltung abhängt, wird von einer gewissen Ungenauigkeit in der Potenzialabschätzung ausgegangen. Schätzwerte für potenzielle gewerbliche Nutzung werden hingegen als eher zutreffend eingeschätzt. Die offensichtliche Ungenauigkeit der Schätzungen muss gewürdigt werden. Zudem muss der Umstand gewürdigt werden, dass innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans weitere Flächen brachfallen können und zu den heute bekannten hinzutreten. Eine weitere Unsicherheit besteht darin, dass im Stadtgebiet schon heute Brachen in unbekannter Anzahl vorhanden sind, die noch nicht von der Stadtverwaltung erfasst sind.

Die Unsicherheiten sollen gewürdigt werden, indem angenommen wird, dass das Wohnbaupotenzial in Brachen (ohne Entwicklungsflächen) sehr stark unterschätzt wird und im Planungshorizont daher 400 % des aktuell bekannten Potenzials wirksam werden können. Für die gewerbliche Entwicklung wird ebenso eine starke Unterschätzung vorausgesetzt, allerdings weniger stark, sodass 200 % des bekannten Potenzials angesetzt werden.

Das Entwicklungspotenzial auf Brachflächen im Planungshorizont des Flächennutzungsplans wird insgesamt mit 80 Wohneinheiten bzw. 9,0 ha (kleinteiliger) gewerblicher Entwicklung angenommen.

Tabelle 7: Übersicht über Brachflächen und ihre Potenziale.

| Art   | Bezeichnung (Ortsteil, Beschreibung)        | A [ha] | W <sub>pot</sub> [WE]                    | G <sub>pot</sub> [ha] |
|---|---|--------|--|-----------------------|
| M   | Böhlen, ehemaliges Rittergut Böhlen         | 0,3    | 4  | ≈ 0,1                 |
|  | Cannewitz, ehemalige Brauerei               | 0,5    | 0  | 0                     |
| LaWi  | Dorna, ehemalige Stallanlage                | 1,7    | 0  | 0                     |
| M   | Golzern, ehemalige Papierfabrik             | 9,5    | Entwicklungsfläche, s. Abschnitt 3.1.2.2 |                       |
| W   | Golzern, ehemaliger Konsum                  | 0,0    | 1  | 0                     |
| M   | Grechwitz, ehemaliger Gasthof               | 0,2    | 1  | ≈ 0                   |
| M   | Grimma, ehemalige Glaserei                  | 0,4    | 3  | ≈ 0                   |
| Grün  | Grimma, ehemalige Husarenkaserne I/III      | 2,5    | 0  | 0                     |
| S   | Grimma, ehemalige Husarenkaserne II/III     | 4,1    | 0  | 0                     |
| W   | Grimma, ehemalige Husarenkaserne III/III    | 1,3    | Entwicklungsfläche, s. Abschnitt 3.1.1.9 |                       |
| M   | Grimma, Wilbers Gelände                     | 2,7    | Entwicklungsfläche, s. Abschnitt 3.1.2.5 |                       |
|  | Großbardau, ehemaliges Wohngrundstück       | 0,1    | 0  | 0                     |
| G   | Großbothen, ehemalig. Landwirtschaftsanlage | 3,1    | 0  | 1,5                   |
| M   | Großbothen, Gewerberuine um den Bahnhof     | 7,1    | 0  | 1,0                   |
| G   | Großbothen, Schamotte Großbothen            | 1,3    | 0  | 1,3                   |
| M   | Haubitz, ehemaliges Rittergut               | 0,7    | 4  | ≈ 0,3                 |
|  | Kaditzsch, ehemalige Kompostieranlage       | 0,6    | 0  | 0                     |

| Art  | Bezeichnung (Ortsteil, Beschreibung)                   | A [ha]        | W <sub>pot</sub> [WE]                     | G <sub>pot</sub> [ha] |
|------|--|---------------|---|-----------------------|
| M    | Kaditzsch, ehemaliges Wohnhaus                         | 0,0           | 1   | 0                     |
| M    | Motterwitz, Alte Schäferei                             | 1,6           | Entwicklungsfläche, s. Abschnitt 3.1.2.6  |                       |
| M    | Motterwitz, ehemaliges Rittergut                       | 3,1           | 8   | 0,5                   |
| M    | Mutzschen, ehemaliges Rittergut                        | 0,2           | 2   | 0,2                   |
| Grün | Mutzschen, Gebäude am Seilerberg                       | 0,1           | 0   | 0                     |
| S    | Mutzschen, Schloss                                     | 2,8           | 0   | 0                     |
| Grün | Nerchau, ehem. Güterbahnhof                            | 0,1           | 0   | 0                     |
| Grün | Nerchau, ehemalige BHG                                 | 0,6           | 0   | 0                     |
| W    | Ragewitz, ehemalige Stallanlage der LPG                | 3,1           | Entwicklungsfläche, s. Abschnitt 3.1.1.13 |                       |
| Σ    | <i>Spalten addiert (inklusive Entwicklungsflächen)</i> | <u>47,7</u>   | <u>k. A.</u>                              | <u>k. A.</u>          |
| Σ    | <i>Spalten addiert (ohne Entwicklungsflächen)</i>      | <u>29,5</u>   | <u>24</u>                                 | <u>4,5</u>            |
| Σ    | <b>gerundet auf 10 WE bzw. 0.5 ha</b>                  | <b>≈ 29,5</b> | <b>≈ 20</b>                               | <b>≈ 4,5</b>          |

Spalte „Art“ ..... Art der baulichen Nutzung bzw. der Bodennutzung im Flächennutzungsplan, mit

- ★ Flächen für den Gemeinbedarf – Sicherheit und Ordnung (hier: Feuerwehr);
- W Wohnbauflächen; M gemischte Bauflächen; G gewerbliche Bauflächen; S Sonderbauflächen;
- Grün Grünflächen; LaWi Flächen für die Landwirtschaft; Grün Maßnahmen i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Spalte „Bezeichnung (Ortsteil, Straße)“ ..... Bezeichnung der Fläche, Schema: Ortsteil und Beschreibung

Spalte A [ha] ..... Größe der Fläche in Hektar (Darstellung im Flächennutzungsplan im Maßstab 1:10.000)

Spalte W<sub>pot</sub> [WE] .. verbleibendes Wohnraumpotenzial bei Entwicklung der Fläche in Wohneinheiten [Stück]

Spalte G<sub>pot</sub> [ha] ... verbleibendes Gewerbeflächenpotenzial (brutto) in Hektar

Tabelle 8: Brachflächen (inkl. INSEK-Brachen) im Flächennutzungsplan.

| Bezeichnung (Ortsteil, Beschreibung)<br>Flurstück und Gemarkung<br>Adresse<br>Flächengröße   Eigentumsverhältnisse   | Darstellung im Flächennutzungsplan<br>sowie Abwägungshinweise  |
|--|--|
| <b>Cannewitz,<br/>ehemalige Brauerei</b><br>209/1 Cannewitz<br>Alte Dorfstraße 6<br>0,5 ha (5.000 m <sup>2</sup> )   privat                                      | <b>Maßnahme nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB</b><br>Die Fläche ist Teil des Außenbereiches und liegt in einem Siedlungssplitter ohne eigenständiges Städtebauliches Gewicht. Nach Rückbau sollte keine Wiederbesiedlung erfolgen. Die Fläche wird des landschaftsplanerischen Konzeptes (siehe dazu: Abschnitt 3.1.1.2). FNP und INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) stimmen im Planungsziel überein.   |
| <b>Dorna,<br/>ehemalige Stallanlage</b><br>54/4 Dorna<br>Nerchauer Landstraße 14<br>1,7 ha (16.700 m <sup>2</sup> )   privat                                     | <b>Flächen für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. a BauGB</b><br>Der Bestand im bauplanungsrechtlichen Außenbereich soll sich nach § 35 BauGB entwickeln. Ein weiteres Planungserfordernis besteht nicht. Das INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) sieht einen Abriss der Gebäudesubstanz und eine Folgenutzung als „Grünfläche“ vor. Der FNP schließt dies nicht aus, schließt aber auch eine Nachnutzung nicht grundsätzlich aus.                |
| <b>Golzern,<br/>ehemaliger Konsum</b><br>8/2 Golzern<br>Bergstraße 28a<br>0,0 ha (300 m <sup>2</sup> )   privat  | <b>Baufläche entsprechend der umgebenden Nutzung (§ 1 Abs. 1 BauNVO)</b><br>Inmitten von Golzern an der Bergstraße gelegen, drängt sich die Möglichkeit einer Nachnutzung siedlungsstrukturell auf. Mit der Darstellung werden der städtebauliche Charakter und die Darstellung der Umgebung aufgenommen. FNP und INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) stimmen im Planungsziel überein.  |
| <b>Golzern,<br/>ehemalige Papierfabrik</b><br>57/1, 58/4, 58/9, 278 und 290/5<br>Golzern<br>Zur Papierfabrik 2<br>9,5 ha (95.000 m <sup>2</sup> )   Stadt Grimma | <b>Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO</b><br>Abweichend vom INSEK (vgl. Abschnitt 2.2), wo ein Gebäudeabbriss und eine Renaturierung der Fläche vorgesehen ist, entscheidet sich die Stadt nunmehr für eine Bauflächendarstellung unter Beachtung aller relevanten Belange (Hochwasserschutz, Denkmalschutz, Altlasten etc.). Die Fläche wird in Abschnitt 3.1.2.2 als Entwicklungsfläche „Golzern, Zur Papierfabrik“ vertieft erörtert. |
| <b>Grechwitz,<br/>ehemaliger Gasthof</b>   | <b>Baufläche entsprechend der umgebenden Nutzung (§ 1 Abs. 1 BauNVO)</b>   |

| <b>Bezeichnung (Ortsteil, Beschreibung)</b><br>Flurstück und Gemarkung<br>Adresse<br>Flächengröße   Eigentumsverhältnisse  | <b>Darstellung im Flächennutzungsplan</b><br>sowie Abwägungshinweise   |
|--|--|
| 512/86 Grechwitz<br>Mutzschener Straße 11<br>0,2 ha (1.900 m²)   Stadt Grimma  | Inmitten der Ortslage Grechwitz an der Mutzschener Straße gelegen drängt sich die Möglichkeit einer baulichen Nachnutzung auf. Mit der Darstellung werden der städtebauliche Charakter und die Darstellung der Umgebung aufgenommen. FNP und INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) stimmen im Planungsziel überein.   |
| <b>Grimma,</b><br><b>ehemalige Husarenkaserne I/III</b><br>1288/1 Grimma<br>Wasserwerksweg<br>2,5 ha (25.400 m²)   Freistaat Sachsen                               | <b>Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB</b><br>Die Fläche wird im Kontext „Freizeitachse Teletubbyland“ zusammen mit der zwischen Leipziger Straße und Wasserwerksweg dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Damit wird vom INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) abgewichen, welches die Fläche zur baulichen Nutzung bestimmt.  |
| <b>Grimma,</b><br><b>ehemalige Husarenkaserne II/III</b><br>1287/1 und 1287/2 Grimma<br>Lausicker Straße<br>4,1 ha (41.200 m²)   Stadt Grimma                      | <b>Sonderbaufläche i. S. d. § 1 Abs. 4 BauNVO, „Sport und Freizeit“</b><br>Die Festsetzungen des Bebauungsplans (BP) Nr. 81 „Sportzentrum Husarenkaserne“ (Sondergebiet „Sport“ und Parkplatz) werden zusammen mit einer weiteren Teilfläche an der Lausicker Straße insgesamt als Sonderbaufläche „Sport und Freizeit“ generalisiert. FNP und INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) stimmen im Planungsziel überein.   |
| <b>Grimma,</b><br><b>ehemalige Husarenkaserne III/III</b><br>1286/5, 1286/6 und 1287/3 Grimma<br>Lausicker Straße<br>1,3 ha (13.200 m²)   privat                   | <b>Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO</b><br>Die Fläche soll einer künftigen Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf dem brachgefallenen Gelände. Die Fläche wird in Abschnitt 3.1.1.9 als Entwicklungsfläche „Grimma, Husarenkaserne“ vertieft erörtert. Vom INSEK (vgl. Abschnitt 2.2), das hier eine Entsiegelung oder eine Nachnutzung als Gewerbegebiet vorsah, wird im FNP abgewichen.  |
| <b>Grimma,</b><br><b>Wilbers Gelände</b><br>695/70, 695/9, 695/72, 695/69 und 695/71 Grimma<br>Lausicker Straße 1<br>2,7 ha (27.100 m²)<br>privat und Stadt Grimma | <b>Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO</b><br>Mit der Darstellung im FNP wird eine bauliche Nachnutzung der technogen vorgeprägten Fläche vorbereitet. Betroffen ist z. T. auch eine gehölzbestandene Fläche (kein Wald nach SächsWaldG). Die Fläche wird als Entwicklungsfläche „Grimma, Wilbers Gelände“ in Abschnitt 3.1.2.5 vertieft behandelt. FNP und INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) stimmen im Planungsziel überein.   |
| <b>Grimma,</b><br><b>ehemalige Glaserei</b><br>950/1 und 950/2 Grimma<br>Friedrich-Oettler-Straße 7<br>0,4 ha (3.500 m²)   privat                                  | <b>Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO</b><br>Die Fläche wird in Fortsetzung der sich anschließenden gemischten Nutzung dargestellt. Die Kernstadt-Fläche wird damit für eine künftige Nachnutzung vorbereitet. FNP und INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) stimmen im Planungsziel überein.   |
| <b>Großbardau,</b><br><b>ehemaliges Wohngrundstück</b><br>155/1 und 155/2 Großbardau<br>Großbardauer Hauptstraße 1<br>0,1 ha (1.300 m²)   privat                   | <b>Maßnahme nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB</b><br>Die Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers von Großbardau an der Kreuzung Parthenstraße/Großbardauer Straße/Großbothener Straße. Allseitig von Verkehrsflächen/Straßen umgeben ist sie wenig attraktiv für z. B. eine Wohnbaunachnutzung. Da die Fläche auf „halber Strecke“ zwischen dem Großbardau umgebenden Offenland und der Parthe-Aue liegt, drängt sich die Etablierung eines Trittsteinbiotops auf, um die ökologische Sperrwirkung des Siedlungskörpers zu reduzieren. Die Fläche wird des landschaftsplanerischen Konzeptes (siehe Abschnitt 3.1.1.2). FNP und INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) stimmen im Planungsziel überein. |
| <b>Großbothen,</b><br><b>ehemalig. Landwirtschaftsanlage</b><br>36/1, 36/2, 389, 409 u. 416 Großbothen<br>Großbardauer Straße<br>3,1 ha (31.200 m²)   privat       | <b>Gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO</b><br>Aktuell befinden sich Betriebsräume eines Gebäudedienstleisters am Standort, der im Übrigen als Lager genutzt wird. Eine weitere gewerbliche Entwicklung ist innerhalb der baulichen Substanz bzw. vorgenutzten Flächen möglich. Eine solche Entwicklung ist am vorgeprägten Standort sinnvoll und anstrebenswert. Die teilweise Wohnnutzung ist nicht  |

| <b>Bezeichnung (Ortsteil, Beschreibung)</b><br>Flurstück und Gemarkung<br>Adresse<br>Flächengröße   Eigentumsverhältnisse   | <b>Darstellung im Flächennutzungsplan</b><br>sowie Abwägungshinweise   |
|---|--|
|   | genehmigt und soll sich nicht verfestigen, weshalb auf eine Integration in die umliegenden gemischten Bauflächen verzichtet wird. FNP und INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) stimmen im Planungsziel überein.  |
| <b>Großbothen, Schamotte Großbothen</b><br>116 Großbothen<br>Colditzer Landstraße 5<br>1,3 ha (12.500 m²)   privat  | <b>Gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO</b><br>Die Fläche wird aktuell von zwei Gewerbebetrieben genutzt (Baugeräteverleih und Fahrzeugaufbereitung). Auch in Zukunft drängt sich hier, in Nachbarschaft anderer Gewerbe und in städtebaulich wenig geeigneter Wohnlage, eine rein gewerbliche Nutzung auf. FNP und INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) stimmen im Planungsziel überein.  |
| <b>Haubitz, ehemaliges Rittergut</b><br>174/3; 174/4; 174/9 und 178/1 Haubitz<br>Am Rittergut<br>0,7 ha (7.400 m²)   Stadt Grimma   | <b>Baufläche entsprechend der umgebenden Nutzung (§ 1 Abs. 1 BauNVO)</b><br>Die Fläche bzw. Gebäudesubstanz wurde zuvor verschiedenartig (Feuerwehr, Bauhof, Dorfgemeinschaftshaus, Wohnen) genutzt. Aktuell findet aber nur noch eine vereinzelte Wohnnutzung statt. Eine gemischte Nachnutzung in innerhalb der im übrigen Haubitz gemischten Siedlungsstruktur wird angestrebt. FNP und INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) stimmen im Planungsziel überein.   |
| <b>Böhlen, ehemaliges Rittergut Böhlen</b><br>142, 146, 147 Böhlen<br>Rittergutsweg 1,4<br>Stadt Grimma   | <b>Baufläche entsprechend der umgebenden Nutzung (§ 1 Abs. 1 BauNVO)</b><br>Die Fläche bzw. Gebäudesubstanz wurde zuvor verschiedenartig (Bauhof, Schule) genutzt, liegt nun aber brach. Innerhalb der gemischten Bauflächendarstellung des Ortsteils kann die Fläche wohnbaulich oder gewerblich nachgenutzt werden. FNP und INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) stimmen im Planungsziel überein.  |
| <b>Kaditzsch, ehemaliges Wohnhaus</b><br>37 Kaditzsch<br>Teichstr. 28<br>0,0 ha (200 m²)   privat   | <b>Baufläche i. S. d. Umgebungsnutzung § 1 Abs. 1 BauNVO</b><br>Aufgrund der geringen Flächengröße ist eine gesonderte Darstellung im FNP nicht geboten. Auch wenn die Fläche zusammen mit ihrer Umgebung generalisiert als Baufläche dargestellt wird, kann das INSEK-Ziel der Entsiegelung verfolgt werden.  |
| <b>Kaditzsch, ehemalige Kompostieranlage</b><br>Höfgener Straße Flst. 129/2<br>0,6 ha (5.900 m²)   privat   | <b>Maßnahme nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB</b><br>Die Fläche ist bereits stark gehölzbestanden und sollte auf dieser Basis weiterentwickelt werden. Verbliebene Bestandteile der Kompostieranlage sollen beräumt und entsiegelt werden. Eine bauliche Entwicklung ist aufgrund der siedlungsstrukturell isolierten Lage nicht zielführend. Die Fläche wird des landschaftsplanerischen Konzeptes (siehe Abschnitt 3.11.2). FNP und INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) stimmen im Planungsziel überein.   |
| <b>Großbothen, Gewerberuine um den Bahnhof</b><br>234/2, 234/3, 240/4, 240/5, 241a, 253/14, 253/15, 255/3, 255/4, 255/6 und 255/7 Kleinbothen<br>Colditzer Landstraße<br>7,1 ha (70.800 m²)   DB + privat | <b>Teilfläche 1: Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO</b><br><u>Teilflächen südlich angrenzend a. d. Kleinbothener Straße:</u><br>Die Flächen (ca. 2,3 ha) werden im Zusammenhang mit der westlich bzw. südlich angrenzenden Bebauung als gemischte Baufläche dargestellt und sind baulich/gewerblich genutzt.<br><b>Teilfläche 2: Bahnanlagen</b><br><u>Teilflächen im Bereich der Bahnanlagen/des Bahnhofes:</u><br>Die Flächen (ca. 4,8 ha) werden mit der Schraffur für Bahnanlagen dargestellt. Sie stehen unter Fachplanungsvorbehalt. |
| <b>Motterwitz, ehemaliges Rittergut</b><br>3/18, 42/4 Motterwitz<br>Motterwitz 1<br>3,1 ha (31.100 m²)   privat   | <b>Baufläche entsprechend der umgebenden Nutzung (§ 1 Abs. 1 BauNVO)</b><br>Die Anlage soll um- und nachgenutzt werden, der Gebäudebestand soll erhalten bleiben. Die Fläche wird im Bereich ihres baulichen Bestandes in die Bauflächendarstellung der Umgebung einbezogen. Eine weitere Entwicklung der Fläche ist damit vorbereitet. FNP und INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) stimmen im Planungsziel überein.  |
| <b>Motterwitz, Alte Schäferei</b>   | <b>Teilfläche 1: Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO</b>  |

| <b>Bezeichnung (Ortsteil, Beschreibung)</b><br>Flurstück und Gemarkung<br>Adresse<br>Flächengröße   Eigentumsverhältnisse | <b>Darstellung im Flächennutzungsplan</b><br>sowie Abwägungshinweise   |
|---|--|
| 51/30 Motterwitz<br>Motterwitz<br>1,6 ha (15.500 m²)   privat   | <p><u>Der an der Straße gelegene Ostteil (0,6 ha)</u> wird entsprechend des bestehenden Siedlungscharakters der Umgebung den gemischten Bauflächen zugeordnet. Die Fläche wird in Abschnitt 3.1.2.10 als Entwicklungsfläche „Motterwitz, Alte Schäferei“ vertieft erörtert.</p> <p><b>Teilfläche 2: Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. a BauGB)</b><br/> <u>Der siedlungsabgewandte Westteil</u> wird den Flächen für die Landwirtschaft zugeordnet, hier soll keine weitere Siedlungsentwicklung stattfinden. FNP und INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) stimmen im Planungsziel überein.</p>                           |
| <b>Mutzschen, Schloss</b><br>206/1 Mutzschen<br>Zum Schloss 7<br>2,8 ha (27.800 m²)   Stadt Grimma                        | <p><b>Sonderbaufläche i. S. d. § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. div. Bodennutzungen</b><br/>           Es handelt sich um die Fläche des Bebauungsplans Nr. 98. Entsprechend dessen Planungsziel wird die Fläche verallgemeinert als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tourismus, Kultur und Freizeit“ dargestellt. Einbezogen auch eine offene Grünfläche des Schlossparks im Süden. Der tatsächlich eng bestockte Teil als Wald (kein Wald nach SächsWaldG festgesetzt) und die vorhandene Wasserfläche werden eben als solche dargestellt. FNP und INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) stimmen im Planungsziel überein.</p>                 |
| <b>Mutzschen, ehemaliges Rittergut</b><br>198/2 Mutzschen<br>Dr. Robert-Koch-Straße 1<br>0,2 ha (1.800 m²)   privat       | <p><b>Baufläche entsprechend der umgebenden Nutzung (§ 1 Abs. 1 BauNVO)</b><br/>           Die Fläche bzw. der Gebäudebestand soll nachgenutzt werden. Mit der Einbeziehung in die Bauflächendarstellung der Umgebung sind viele Alternativen möglich, sowohl öffentliche, kirchliche oder soziale Nutzungen. FNP und INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) stimmen im Planungsziel überein.</p>  |
| <b>Mutzschen, Gebäude am Seilerberg</b><br>208, 209/1 Mutzschen<br>Zum Schloss 4,5<br>0,1 ha (700 m²)   privat            | <p><b>Maßnahme nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB</b><br/>           Dem INSEK-Ziel der Schaffung der Grünfläche wird gefolgt. Die Fläche soll entsiegelt und renaturiert werden. Die Fläche wird des landschaftsplanerischen Konzeptes (siehe Abschnitt 3.11.2). FNP und INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) stimmen im Planungsziel überein.</p>  |
| <b>Nerchau, ehem. Güterbahnhof</b><br>830/12 Nerchau<br>Schützenstr. 43h<br>0,1 ha (700 m²)   privat                      | <p><b>Maßnahme nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB</b><br/>           Die Fläche am Überschwemmungsgebiet der Mulde soll im Sinne der Retentionsfunktion entsiegelt und renaturiert werden. Die Fläche wird des landschaftsplanerischen Konzeptes (siehe Abschnitt 3.11.2). FNP und INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) stimmen im Planungsziel überein.</p>   |
| <b>Nerchau, ehemalige BHG</b><br>830/7 Nerchau<br>Schützenstr.<br>0,6 ha (5.800 m²)   privat                              | <p><b>Maßnahme nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB</b><br/>           Die Fläche unmittelbar am Überschwemmungsgebiet der Mulde soll im Sinne der Retentionsfunktion entsiegelt und renaturiert werden. Die Fläche wird des landschaftsplanerischen Konzeptes (siehe Abschnitt 3.11.2). FNP und INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) stimmen im Planungsziel überein.</p>   |
| <b>Ragewitz, ehemalige Stallanlage der LPG</b><br>18/1 Ragewitz<br>Am Dorfplatz 9, 12<br>3,1 ha (30.900 m²)   privat      | <p><b>Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO</b><br/>           Die Fläche soll beräumt und wohnbaulich nachgenutzt werden. Dafür wird das gesamte Gelände als Wohnbaufläche dargestellt, was nicht gleichbedeutend mit einer vollen wohnbaulichen Ausnutzung ist. Stattdessen sollen Teile wohngebietsintegriert grünordnerisch ausgestaltet werden. Die Fläche wird in Abschnitt 3.1.1.13 als Entwicklungsfläche „Ragewitz, Ragewitzer Straße“ vertieft erörtert. Der FNP weicht hier vom INSEK (vgl. Abschnitt 2.2) insoweit ab, als dass dieses lediglich den Abriss der Gebäudesubstanz, aber keine Nachnutzung vorsieht.</p> |

## 2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Der Stadtrat beschloss am 25.01.2025 die Teilfortschreibung des im Jahr 2015 beschlossenen INSEK auf das Jahr 2022<sup>13</sup>. Relevant für den Flächennutzungsplan sind insbesondere die im Folgenden kurz erörterten Fachteile des INSEK.

### 2.2.1 Ungeplante Siedlungen

**INSEK:** Eine Herausforderung sind ursprünglich als „Sommerfrische“ entstandene, in der DDR erweiterte und heute teilweise dauerhaft bewohnte Siedlungen (Großbothen entlang der Hauptstraße und parallel zum alten Straßendorf, Loreley in Bahren, Turmweg in Kaditzsch etc.). Die planungsrechtlich nicht immer eindeutig zu fassenden Siedlungsstrukturen sollen dem INSEK nach keine „weißen Flecken auf der Landkarte“ sein.

**FNP:** Für die Bereiche solcher Siedlungen sind oftmals Bebauungspläne aufgestellt oder in Aufstellung befindlich. Trifft dies zu, werden deren Festsetzungen generalisiert in die Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen. Unbeplante Bereiche werden durch eine sich der Art der baulichen Nutzung nach aus dem städtebaulichen Zusammenhang ergebende Bauflächendarstellung gewürdigt, insofern ein entsprechendes Siedlungsgewicht und eine Entwicklungsabsicht vorhanden sind.

### 2.2.2 Geschosswohnungsbau

**INSEK:** Die höchsten Leerstandsquoten in Wohngebäuden finden sich im Geschosswohnungsbau. Das Alter der Bewohnerschaft ist im Schnitt hoch, sodass es mit der demographischen Entwicklung und der damit verbundenen Nachfrageentwicklung voraussichtlich zunehmend zu Leerstand kommen wird. Der Anpassungsdruck für den Wohnungsmarkt besteht, d. h. es gibt künftig Rückbaubedarf zur Stabilisierung des Marktes. Die Rückbauflächen bieten Potenziale zur Bereitstellung von Bauland bzw. zur Deckung der mittel- bis langfristigen Nachfrage nach Wohneigentum im Ein- und Zweifamilienhaussektor.

**FNP:** Im Flächennutzungsplan werden die Bereiche des Geschosswohnungsbaus i. d. R. entsprechend ihres Bestandes insbesondere als Wohnbauflächen dargestellt. Innerhalb dieser Darstellung ist eine Bandbreite von Entwicklungen denk- und machbar. Sollte es mittel- bis langfristig zur Beräumung der Flächen kommen, ermöglicht diese Darstellung eine bauliche Nachnutzung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, ggf. aber auch eine Ausformung von Grünflächen innerhalb bestehender Wohngebiete.

### 2.2.3 Gewerbeflächen an der Anschlussstelle BAB 14

**INSEK:** An der Anschlussstelle 31 der BAB 14 sollen Gewerbeflächen entstehen.

**FNP:** In diesem Bereich, beidseitig der Autobahn, befinden sich verschiedene bestehende gewerbliche Nutzungen und Bebauungsplangebiete (BP Nr. 002, 010, 032, 089, 091). Die Flächen werden im Flächennutzungsplan entsprechend der Nutzung bzw. der verbindlichen Festsetzungen generalisiert dargestellt.

---

<sup>13</sup> PLA.NET Sachsen GmbH (Bearbeitung 2015 bis 2018) und Stadtverwaltung Grimma (Teilfortschreibung 2022): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Große Kreisstadt Grimma Teilfortschreibung (Stand: 2022).

## 2.2.4 Brachflächen im INSEK

Die einzelnen Brachen aus dem Fachteil Brachen des INSEK finden im Brachenkonzept des Flächennutzungsplans Eingang, soweit dies in der Darstellungstiefe und im Maßstab des Flächennutzungsplans zielführend ist (siehe dazu: Abschnitt 2.1.3).

## 2.3 Landes- und Regionalplanung, einschl. Landschaftsrahmenplanung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Für die Planung maßgeblich relevante Planwerke sind der Landesentwicklungsplan 2013 für den Freistaat Sachsen<sup>14</sup> (im Folgenden kurz „LEP“) sowie der Regionalplan Leipzig-West Sachsen<sup>15</sup> (im Folgenden kurz „RP“). Ein weiterer Raumordnungsplan „Teilfortschreibung Erneuerbare Energien“<sup>16</sup> (im Folgenden kurz „RP-EE“) für die Planungsregion befindet sich in Aufstellung.

Grundsätzlich sind alle aus den Planwerken hervorgehenden Erfordernisse zu beachten (Ziele) oder zu berücksichtigen (Grundsätze, sonstige Erfordernisse). Eine schriftliche Erörterung aller Ziele und Grundsätze innerhalb der vorliegenden Planbegründung sprengt deren Rahmen und ist auch im Rahmen der Beachtung der Ziele Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB und der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht erforderlich. Stattdessen wurden diejenigen Festlegungen bzw. Erfordernisse ermittelt, mit denen sich im Rahmen dieser Flächennutzungsplanung explizit auseinandersetzen ist<sup>17</sup>.

Es werden die Abkürzungen „G“ für Grundsatz und „Z“ für Ziel der Raumordnung verwendet.

### 2.3.1 Raumstrukturelle Entwicklung

Plansätze zur allgemeinen raumstrukturellen Entwicklung in der Planungsregion finden sich in Kap. 1.1 RP, für Grimma insbesondere Planungsgrundsätze zur Gesamtentwicklung der Region hinsichtlich der ausgewogenen Entwicklung und funktionalen Ergänzung der Teilräume untereinander (G 1.1.1 RP), zur Einbindung in regionale und überregionale Verflechtungen (G 1.1.2 RP), zur Schaffung allgemeiner Standortvoraussetzungen (G 1.1.3 RP) und eines abgestimmten Angebotes an Arbeitsplätzen (G 1.1.4 RP) sowie zur Abstimmung der Raumentwicklung auf den raumstrukturellen und demographischen Rahmen (G 1.1.5 RP).

Kap. 1.1 RP differenziert, aufbauend auf vorgenannten regionalen Grundsätzen, weiterhin Grundsätze für einzelne Teilräume. Für den Raum Grimma/Wurzen sollen die vielfältigen Nutzungen wie Erholung und Tourismus, Landschaftsschutz, Trinkwassergewinnung, Land- und Forstwirtschaft und Rohstoffabbau raumverträglich entwickelt werden. Dazu werden insbesondere Teilgrundsätze dargelegt, die in Tabelle 9 in Bezug auf den Flächennutzungsplan erörtert werden.

Grimma ist nach LEP als **Mittelzentrum** innerhalb der Raumkategorie „**verdichteter ländlicher Raum**“ festgelegt und nachrichtlich in den Regionalplan übernommen. Eine besondere Gemeindefunktion besteht nicht.

---

<sup>14</sup> Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582).

<sup>15</sup> Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen [Hrsg.]: Regionalplan Leipzig-West Sachsen, beschlossen am 11.12.2020, genehmigt am 02.08.2021, bekanntgemacht am 16.12.2021.

<sup>16</sup> Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen [Hrsg.]: Regionalplan Leipzig West Sachsen „Teilfortschreibung Erneuerbare Energien“ – Entwurf für das Verfahren nach § 9 Abs. 2 ROG i. V. m. § 6 Abs. 2 SächsLPlG, Stand 07.03.2025.

<sup>17</sup> unter Beteiligung der Landesdirektion Sachsen sowie des Regionaler Planungsverbandes Leipzig-West Sachsen

Nach Z 1.3.1 RP sind zentrale Orte für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Wirtschafts- und Versorgungszentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken. Der **Mittelbereich des Mittelzentrums Grimma** umfasst dabei die Kommunen Colditz, Bad Lausick, Otterwisch, Parthenstein, Trebsen/Mulde sowie in Überschneidung mit dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums Leipzig die Stadt Naunhof (vgl. Karte 2 LEP „Mittelbereiche“).

Aufgrund der peripheren Lage von Grimma im Landkreis, der Planungsregion, der Metropolregion etc. spielen die Grundsätze des Kap. 1.6 RP zur länderübergreifenden Zusammenarbeit und Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland in Bezug auf die Flächennutzungsplanung der Stadt eine untergeordnete Rolle. So liegt Grimma nicht im Kooperationsraum der interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung Region Halle/Leipzig, ist auch in die Grundsätze der länderübergreifenden Zusammenarbeit, die sich eher nach dem Leipziger Westen orientiert, nicht eingebunden und nicht Teil eines Aktionsraums der Regionalentwicklung (Karte 4 RP „Regionalentwicklung“). Grimma ist in Hinsicht auf **übergreifende Entwicklungen** lediglich Teil des **LEADER-Gebietes** für die Entwicklung des ländlichen Raumes „Leipziger Muldenland“ und „Zweistromland-Ostelbien“ (Bereich Mutzschen) und sollte seine Entwicklung insbesondere mit seinem unmittelbaren Verflechtungsbereich abstimmen.

Nach G 1.3.6 RP soll die Stadt Grimma als Mittelzentrum im ländlichen Raum so entwickelt werden, dass sie die vom Oberzentrum Leipzig ausgehenden Entwicklungsimpulse in schwächer strukturierte Räume vermittelt. Nach G 1.2.4 LEP sollen die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum 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. Der LEP begründet hierzu, dass verdichtete Bereiche im ländlichen Raum durch kleinräumige Konzentration von Industrie und Gewerbe gekennzeichnet sind und wichtige wirtschaftliche Kristallisationspunkte innerhalb des ländlichen Raumes bilden. In den Randbereichen zu den Verdichtungsräumen weisen sie stärkere arbeits- und funktionsräumliche Verflechtungsbeziehungen zu den Verdichtungsräumen auf. Interkommunal abgestimmte Planungen sollen dazu beitragen, die von den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum ausgehende regionale Impulsgeberfunktion und die Profilierung dieser Teilräume stärker zum Tragen zu bringen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan sind u. a. die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der übergeordneten gesamtäumlichen Planung, insbesondere der Planungsverband und die Raumordnungsbehörde, zu beteiligen. Darüber hinaus gehören zu den Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB neben den unmittelbar angrenzenden Kommunen auch die weiteren Kommunen des mittelzentralen Verflechtungsbereiches sowie der LEADER-Regionen. Auf diese Weise ermittelt die Stadt Grimma Abwägungsmaterial i. S. d. § 2 Abs. 3 BauGB, um die Belange der überkommunalen bzw. regionalen raumstrukturellen Entwicklung in Bezug auf die Flächennutzungsplanung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abwägen zu können.

Eine Beteiligung erfolgt zur Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplans, sodass deren Ergebnisse und die Bewertung durch die Stadt Grimma an dieser Stelle zur Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans dargestellt werden können.

Grimma liegt an der landesplanerisch festgelegten **überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse** „Dresden-Leipzig-Halle“, die insbesondere in Verbindung mit dem Verlauf der BAB 14 festgelegt wurde. Weiterhin verlaufen folgende in Z 1.5.1 RP regionalplanerisch festgelegte **Verbindungs- und Entwicklungsachsen** (nach zentralen Orten im Achsenverlauf) durch das Stadtgebiet: „Pegau – Groitzsch – Borna – Bad Lausick – Grimma“, „Wittenberg – Bad Dübener Heide – Eilenburg – Wurzen – Grimma – Colditz“ und „Grimma – Wermsdorf – Oschatz“. Durch die Festlegung der Achsen sollen verschiedene raumordnerische Aufgaben erfüllt werden (vgl. Kap. 1.5 LEP und 1.5 RP). Die Achsen dienen vorrangig der konzentrierten Nutzung für Infrastruktur, Wohnen, Gewerbe und öffentliche Versorgungseinrichtungen. Entwicklungsschwerpunkte sind dabei auf die Versorgungs- und Siedlungskerne zu konzentrieren.

**Zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern** ist die Kernstadt des Mittelzentrums Grimma (vgl. Z 2.2.1.5 i. V. m. Karte 2 RP „Siedlungsstruktur“). Hier sind daher die zentralörtlichen Funktionen und dafür erforderliche Einrichtungen zu bündeln (Z 1.3.2 RP) sowie die bedarfsgerechten Standortvoraussetzungen für einen überörtlichen Wohnungsbau (Z 1.3.3 RP) und eine Ansiedlung von Gewerbe (Z 1.3.4 RP) zu schaffen. Ebenso ist die Verkehrsinfrastruktur und -bedienung (des Verflechtungsbereiches) auf die Kernstadt auszurichten (Z 1.3.5 RP).

**Gemeindliche Versorgungs- und Siedlungskerne** sind Nerchau, Mutzschen und Großbothen, die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden sollen (vgl. Z 2.2.1.5 i. V. m. Karte 2 RP „Siedlungsstruktur“).

Da das Stadtgebiet von drei Achsen, die im Siedlungskörper Grimma zusammenlaufen, geschnitten wird, erreichen die Achsen im Stadtgebiet geringe Abstände. In der Folge wird festgestellt, dass Entwicklungen im Stadtgebiet immer in der Nähe einer Verbindungs- und Entwicklungsachse geplant sind. Gewisse Abstände stehen den raumordnerischen Zielstellungen nicht entgegen. Sie sind in den ländlichen Bereichen des Stadtgebietes mit seiner dispersen Siedlungsstruktur nicht vollständig vermeidbar.

Entwicklungsschwerpunkte liegen aber auf den Siedlungs- und Entwicklungskernen. Aus Tabelle 11 (Seite 50) wird erkennbar, dass der überwiegende Teil der Entwicklung im Zusammenhang mit den Kernen stattfindet. Das überwiegende Siedlungsgewicht bleibt also bei diesen und wird infolge der Planung zusätzlich befördert. Aufgrund der Flächengröße von rund 220 km<sup>2</sup> hat das Stadtgebiet einen (eingeschränkten) regionalen Charakter. Eine teilweise Entwicklung auch außerhalb der Siedlungs- und Entwicklungskerne folgt aus der kleinräumigen Konzentration von Industrie und Gewerbe bzw. den wirtschaftlichen Kristallisationspunkten innerhalb des ländlichen Raumes. Siehe dazu unten: verdichteter Bereich im ländlichen Raum.

Die zentralörtlichen Funktionen des Mittelzentrums Grimma bzw. die für die Erfüllung dieser Funktionen erforderlichen Einrichtungen bleiben infolge der Planung vollumfänglich erhalten. Diese und ggf. zusätzlichen Einrichtungen können innerhalb der ausgewiesenen Darstellungen entwickelt werden. Entwicklungen, die weitere bestimmte Flächendarstellungen erfordern würden, sind nicht bekannt bzw. absehbar.

Tabelle 9: Grundsätze der raumverträglichen Entwicklung für den Raum Grimma/Wurzen nach G 1.1.10 RP.

| <b>Im Raum Grimma/Wurzen sollen (...) insbesondere...</b>  | <b>Bezug zur Flächennutzungsplanung</b>   |
|--|---|
| ... die Potenziale für die Gesundheitswirtschaft und den Gesundheitstourismus entwickelt und genutzt (...) werden.   | Der Flächennutzungsplan beeinträchtigt die Entfaltung der Potenziale nicht. Entsprechende Anlagen und Einrichtungen können innerhalb der Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Sollten in der Zukunft raumbedeutsame, größere Entwicklungen angestrebt werden, ist der Flächennutzungsplan entsprechende anzupassen.                      |
| ... die Standortqualität für Erholung und attraktives Wohnen bewahrt und ausgebaut (...) werden.   | Die Erholungsfunktion wird infolge der Flächennutzungsplanung an keinem Ort im Plangebiet eingeschränkt. Mit der Flächennutzungsplanung werden einige Wohnstandorte in attraktiver Lage vorbereitet, siehe dazu Abschnitt 3.1 zu den Bauflächen.  |
| ... die Naherholungsfunktion für den Verdichtungsraum Leipzig weiter entwickelt (...) werden.  | Der Flächennutzungsplan steht dem nicht entgegen. Alle bestehenden Einrichtungen und Anlagen mit Naherholungsfunktion werden mit der Flächennutzungsplanung so weit gesichert, dass sie mindestens im Bestand erhalten bleiben können.  |
| ... die für die regionale Trinkwasserversorgung bedeutsamen Ressourcen gesichert (...) werden.   | Wasserrechtliche Festsetzungen insbesondere zu Trinkwasserschutzgebieten werden mit der Planung unter der Prämisse, diese nicht zu beeinträchtigen, beachtet. In entsprechend sensible Bereiche wird nicht erheblich eingegriffen. Der Trinkwasserschutz ist Teil des landschaftsplanerischen Konzeptes des Flächennutzungsplans, siehe dazu Abschnitt 3.1.1. |
| ... die industrielle und gewerbliche Entwicklung sowie die Verarbeitung, Veredelung und regionale Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte befördert (...) werden.  | Grundsätzlich werden vorhandene, dafür geeignete Flächen mit der Planung gesichert. Zum Teil werden geeignete gemischte und gewerbliche Bauflächen ergänzt, siehe dazu Abschnitt 3.1 zu Bauflächen.   |
| ... die kulturlandschaftlichen und touristischen Potenziale des Muldenlandes weiter erschlossen und insbesondere in Kooperation mit den angrenzenden Räumen entwickelt und genutzt (...) werden.   | Es wird kein Planungskonflikt erkannt. Entsprechende Nutzungen werden nicht eingeschränkt oder in ihrer Qualität beeinträchtigt.  |
| ... einer Überlastung einzelner Teilräume infolge der Konzentration von Abbaustätten mineralischer Rohstoffe unter dem Gesichtspunkt einer sparsamen und umweltschonenden Inanspruchnahme der Lagerstätten entgegengewirkt (...) werden. | Dieser Teilaspekt hat nur bedingt Bezug zum Flächennutzungsplan und wird nicht über diesen gesteuert.   |
| ... im ländlichen Raum, insbesondere östlich der Mulde, die räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige und umweltgerechte Landwirtschaft gesichert werden.  | Mit dem landschaftsplanerischen Konzept, das in den Flächennutzungsplan integriert ist, werden entsprechende Entwicklungsvorschläge unterbreitet, siehe dazu: Abschnitt 3.1.1. Die Bewirtschaftung selbst ergibt sich aber aus der konkreten guten fachlichen Praxis vor Ort.   |

## 2.3.2 Siedlungsentwicklung

### 2.3.2.1 Siedlung

Entsprechend der grundsätzlichen Regelungen aus u. a. § 1a Abs. 2 BauGB soll die **Neuinanspruchnahme von Freiflächen** im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke nach Z 2.2.1.1 RP auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden und in angepasster Dichte (Z 2.2.1.2 RP) und angemessen durchgrünt (ebenda) erfolgen. Während konkretisierte Regelungen zu Dichtemaß und Grünordnung dem Flächennutzungsplan nachgeordnet festgelegt werden, wird die durch die Flächennutzungsplanung vorbereitete zusätzliche Flächeninanspruchnahme unter Beachtung von Innenentwicklungspotenzialen auf das notwendige Maß begrenzt (vgl. Abschnitt 1.4 zu Demographie und Wohnungsmarkt i. V. m. den Abschnitten 3.1 zu den Bauflächen und 2.1 zu vorhandenen Potenzialen).

Einzelne zur baulichen Entwicklung vorgesehene Flächen außerhalb des bisherigen Siedlungszusammenhangs bzw. des bisher baulich in Anspruch genommenen Bereiches werden hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit erörtert und begründet (vgl. Abschnitt 3.1). Der überwiegende Teil der Flächenausweisungen findet aber im Siedlungszusammenhang statt (vgl. Tabelle 11, Seite 50).

Nach Z 2.2.1.7 RP soll die Bauleitplanung eine **Funktionsmischung** von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

Flächen des bisherigen Siedlungszusammenhangs bzw. baulichen Bestandes werden in großen Teilen im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Eine „entmischte“ Darstellung findet lediglich in Bereichen statt, die tatsächlich bereits überwiegend der Wohn- (Wohnbauflächen) oder Gewerbenutzung (gewerbliche Bauflächen) dienen und in diesem Sinne erhalten werden, sodass zusätzliche Konflikte vermieden werden. Die innere Erschließung sowie die Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie mit Spiel- und Erholungsflächen erfolgt nachgeordnet ergänzend innerhalb der Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplans oder diese tangierend.

Nutzungskonflikte in Bezug auf die Flächendarstellungen des Flächennutzungsplans werden in Bezug auf einzelne Flächen in Abschnitt 3.1 erörtert. Die Erörterung wird mit im Aufstellungsverfahren ergänzt und fortgeschrieben. Dazu werden die betroffene Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 und 4 BauGB eingebunden. Planerische Konflikte und Defizite sollen dabei ermittelt und vermieden werden. Eine Beteiligung erfolgt zur Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplans, sodass mit der Entwurfsfassung der Planung auf Konflikte und Defizite reagiert werden kann.

In Siedlungen mit Zugangsstellen zu SPNV oder Straßenbahn sollen nach Z 2.2.1.8 RP bei Eignung und Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung Bauflächen so ausgewiesen werden, dass durch deren lagemäßige Zuordnung zu den Zugangsstellen eine ökologisch verträgliche und verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert wird.

Grimma verfügt über kein Straßennetz. Zugangsstellen zum Schienenpersonennahverkehr (SPNV) finden sich in Grimma und Großbothen (Bahnhöfe). Die Lage der zur weiteren baulichen Entwicklung vorgesehenen Entwicklungsflächen zu

den Zugangsstellen zum SPNV sowie zum ÖPNV insgesamt wird in Anlage 2 bewertet. Es zeigt sich, dass wesentliche im Flächennutzungsplan vorgesehene Flächenentwicklungen in Verbindung mit den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen im Stadtgebiet erfolgen. Einige Entwicklungsflächen erweisen sich als „Autostandorte“, sie sind aber bezogen auf die Gesamtausweisung von Flächen untergeordnet und müssen im ländlich geprägten Gebiet hingenommen werden. Die ökologisch verträgliche und verkehrlich ökonomische Erschließung des Stadtgebietes wird durch die Konzentration auf die Versorgungs- und Siedlungskerne, insbesondere die Kernstadt Grimma, verbessert.

Nach Z 2.2.1.10 sollen Wochenendsiedlungen vorrangig in ihrer Erholungsfunktion erhalten werden. Ihre Umwandlung in Gebiete mit Wohnnutzung oder die Erweiterung der Wohnnutzung ist nur in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile zulässig. Dabei ist ihr offener und stark durchgrünter Charakter zu erhalten.

Während Regelungen zum offenen und durchgrüntem Charakter der Siedlungen dem Flächennutzungsplan nachgeordneten Planungen vorbehalten sind, werden entsprechende Siedlungen im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen dargestellt. Nach dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB für Bebauungspläne und ggf. der Indizienwirkung des Flächennutzungsplans für Bauanträge wird eine Weiterentwicklung der Gebiete in Richtung einer Wohnnutzung vermieden.

Indem mit der Flächennutzungsplanung lediglich bestehende Siedlungen gewürdigt und keine zusätzlichen Wochenendsiedlungen begründet werden, muss die städtebauliche Anbindung der Sonderbauflächendarstellungen akzeptiert werden.

Nach Z 2.2.1.12 soll die Ausformung der in Karte 14 RP „Raumnutzung“ festgelegten Grünzäsuren hinsichtlich ihrer Abgrenzung und Nutzung im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. Die acht für das Plangebiet festgelegten Grünzäsuren werden mit der Flächennutzungsplanung von funktionswidrigen Nutzungen freigehalten (siehe Tabelle 10).

Tabelle 10: Regionalplanerisch festgelegte Grünzäsuren und ihre Darstellung im Flächennutzungsplan.

| <b>Grünzäsur (Lage)</b>                        | <b>Darstellung im Flächennutzungsplan</b>  |
|--|--|
| zwischen Grimma und Siedlung „Am Rumberg“      | Maßnahmen i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB   |
| zwischen Dorna und Döben                       | Flächen für den Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)  |
| zwischen Grechwitz und Neunitz (Am Steinbruch) | Maßnahmen i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB,<br>wo Wald im Bestand vorhanden ist:<br>Flächen für den Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)                                  |
| zwischen Pöhsig und Haubitz                    | Maßnahmen i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB   |
| zwischen Papsdorf und Kuckeland                | Maßnahmen i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB   |
| zwischen Leipzig und Keiselwitz                | Maßnahmen i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB,<br>wo Wald im Bestand vorhanden ist:<br>Flächen für den Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)                                  |
| zwischen Förstgen und Kössern                  | Im Westen der Förstgener Straße:<br>Flächen für den Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)<br>Im Osten der Förstgener Straße:<br>Maßnahmen i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB |
| Förstgen/Kössern Bereich Forstberg             | Maßnahmen i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB   |

Nach G 2.2.2.3 RP sollen in den ländlichen Siedlungen bauliche Maßnahmen unter Berücksichtigung landschaftstypischer siedlungsstruktureller Besonderheiten erfolgen. Dazu sollen die in den nach Karte 7 RP festgelegten Landschaftseinheiten die charakteristischen historischen Siedlungsformen erhalten werden. Das heißt für das Stadtgebiet von Grimma:

- Im Mulde-Lösshügelland sollen die Waldhufendörfer so entwickelt werden, dass eine weitere Zersiedlung der Täler vermieden wird.
- Im Döbelner Lösshügelland sollen vor allem Platzdörfer, Rundweiler sowie ausgewählte Bauernweiler in ihrer harmonischen Einbettung in die Landschaft erhalten werden.
- In den Porphyrhügellandschaften sollen die Platz-, Straßen- und Straßenangerdörfer sowie Gutsweiler in ihrer Struktur bewahrt werden.
- In den Sandlöss-Ackerebenen-Landschaften sollen die Straßen- und Straßenangerdörfer des Naunhofer Lands in ihrer Struktur erhalten werden.

Indem Flächenergänzungen maßvoll und im Zusammenhang mit den vorhandenen Siedlungskörpern stattfinden (siehe oben), bleiben die Siedlungen in ihrer Form geometrisch entsprechend ihres Bestandes ohne erhebliche Änderungen erhalten.

### **2.3.2.2 Gewerbe**

Nach Z 2.3.1.3 sollen die Gemeinden vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln.

Die Darstellung von gewerblichen Bauflächen erfolgt nahezu ausschließlich einerseits, um den vorhandenen Bestand von Gewerbegebieten zu würdigen und eine Erhaltung und Entwicklung an den Standorten zu ermöglichen. Andererseits werden Gewerbegebietsfestsetzungen aus Bebauungsplänen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die tatsächlich getätigten Neuausweisungen sind nur von geringem städtebaulichem Gewicht und haben entweder Lückenschlusscharakter oder stellen nur geringfügige Erweiterungen im Kontext des vorhandenen Bestandes bzw. der Vornutzung dar.

### **2.3.2.3 Handel**

Mit der Einbindung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Grimma in die Flächennutzungsplanung (siehe Abschnitt 2.4) wird den Erfordernissen aus Kap. 2.3.2 RP „Handel“ zur Lage von Handelseinrichtungen entsprochen.

### **2.3.2.4 Tourismus und Erholung**

Im Stadtgebiet finden sich nach Karte 17 RP „Erholung und Tourismus“ die **Gebiete mit bereits vorhandenem Tourismus** „Muldental Grimma“ (von der südlichen Stadtgebietsgrenze bis in den Siedlungskörper von Grimma) und „Wermsdorfer Wald“ (teilweise im Stadtgebiet: Siedlungskörper Mutzschen bis zur nordöstlichen Stadtgrenze). Nach Z 2.3.3.1.2 sind hier unter Wahrung ihrer natur- und kulturräumlichen Eigenarten sowie unter Berücksichtigung der begrenzten Belastbarkeit des Naturhaushalts die räumlichen Voraussetzungen für den Tourismus als Wirtschaftsfaktor nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln, wobei ein qualitativer und bedarfsgerechter Ausbau der touristischen Infrastruktur erfolgen soll. Dazu sind das Angebot an ganzjährig nutzbaren Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie das kulturelle Angebot in Anbindung an geeignete Siedlungen zu komplettieren bzw. zu erweitern sowie die saisonal nutzbaren touristischen Angebote im Freiraum zu verbessern und ggf. zu erweitern.

Zusätzliche flächennutzungsplanwirksame touristische Nutzungen sind Flächennutzungsplanung nicht vorgesehen. Vorhandene Anlagen werden, soweit bauplanungsrechtlich erforderlich, im Bestand durch Bauflächendarstellung gesichert.

Grimma hat keine besondere Gemeindefunktion Tourismus, das Grimmaer Stadtzentrum ist in Karte 17 RP „Erholung und Tourismus“ als **Schwerpunkt des Städtetourismus** festgelegt. Nach Z 2.3.3.2.1 RP sind Synergieeffekte mit der Stadt Leipzig zu nutzen. Dazu sind Angebote zu entwickeln und auszubauen sowie miteinander zu vernetzen. Nach Z 2.3.3.2.2 RP ist die Stadt Grimma als Schwerpunkt des Städtetourismus durch die Bewahrung und Pflege ihrer kulturhistorisch wertvollen Stadtkerne und durch die Entwicklung hochwertiger kultureller Angebote zu entwickeln und soll zur Stärkung des Tourismus im strukturschwachen ländlichen Raum beitragen.

Der Flächennutzungsplan steht dem nicht entgegen. Die Entwicklung des Stadtkerns sowie die Entwicklung kultureller Angebote ist innerhalb der dargestellten Bauflächen möglich.

Als **Gebiete mit thematischen Tourismusangeboten** sind im Plangebiet der Lutherweg (Nord-Süd-Querung entlang des Muldentals und Querung im Südosten des Stadtgebietes), das Sächsische Obstland (südöstlicher Bereich des Stadtgebietes), sowie der Geopark Porphyrland (gesamtes Stadtgebiet) festgelegt (Karte 14 RP „Tourismus und Erholung“).

Nach G 2.3.3.3.4 RP soll das traditionsreiche „**Sächsische Obstland**“ mit seinem Angebot an kulinarischen Spezialitäten unter Einbeziehung touristischer Angebote im Umfeld gestärkt und entwickelt werden.

Nach G 2.3.3.3.5 soll der „**Geopark Porphyrland. Steinreich in Sachsen**“ als Nationaler GeoPark Deutschlands weiterentwickelt werden. Dazu sollen unter Einbeziehung geologischer Sachzeugen von nationalem Rang vorhandene und neue Potenziale der touristischen Infrastruktur zwischen den Oberzentren Leipzig, Chemnitz und Dresden weiter erschlossen und miteinander vernetzt werden. Im Besonderen sollen geowissenschaftliche Potenziale der Landschaftsentstehung/Geologie und der bergbaulichen Industriekultur vermittelt und somit als geotouristische Potenziale genutzt werden. Ihre geotouristische Inwertsetzung soll insbesondere in den Geoportalen unterstützt werden.

Nach G 2.3.3.3.6 soll der „**Lutherweg**“ als spiritueller Wanderweg, welcher Wirkungsstätten Luthers miteinander verbindet, entwickelt werden. Dazu sollen vorhandene Potenziale genutzt und miteinander vernetzt, bestehende Angebote infrastrukturell aufgewertet und räumliche Angebotsschwerpunkte entwickelt werden.

Zusätzliche flächennutzungsplanwirksame touristische Nutzungen sind nicht vorgesehen. Vorhandene Anlagen werden, soweit bauplanungsrechtlich erforderlich, im Bestand durch Bauflächendarstellung gesichert. Die regionalplanerischen Grundsätze zu den thematischen Tourismusangeboten müssen in den dem Flächennutzungsplan nachgeordneten Planungen und Maßnahmen innerhalb der Flächennutzungsplandarstellungen bzw. durch nicht raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen (Beschilderung, Veranstaltungen etc.) berücksichtigt werden.

Das Stadtgebiet von Grimma ist Teil des Sächsischen Burgenlandes (Teilregion Destination „Leipzig Region“, Stand 2019). Als weitere touristische Infrastrukturen finden sich Fernreittrouten, Radfernwege und Regionale Haupttrouten (SachsenRadNetz). Raumordnerische Erfordernisse, wie etwa Vorbehaltsgebiete Korridor (Radverkehr) sind

damit aber nicht verbunden. Dennoch soll das bestehende Reitwegenetz nach G 2.3.3.4.2 RP gesichert und ausgebaut werden. Dabei sollen die Fernreitroutes um regionale und lokale Reitroutes unter Einbindung reittouristischer Angebote ergänzt werden. Nach G 2.3.3.4.1 RP sollen im Muldeverlauf Einrichtungen des Wassertourismus unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, des Hochwasserschutzes und der Schifffahrt entwickelt und geschaffen werden. Dahingehende verträgliche Planungen und Maßnahmen sind innerhalb der Darstellungen des Flächennutzungsplans möglich.

Die vorhandenen Reit- und Radwege werden in die Planzeichnung übernommen. Geplante Wege werden mit bekanntwerden im Planverfahren ergänzt. Der Flächennutzungsplan steht der weiteren Entwicklung von Wegeverbindungen auch in Zukunft nicht entgegen.

### **2.3.3 Verkehrsentwicklung**

Regionalplanerische Erfordernisse zu Mobilität und integrierter Verkehrs- und Raumentwicklung bzw. zum Gesamtverkehrssystem der Region betreffen i. d. R. überörtliche Fachplanungen, die sich der kommunalen Planungshoheit entziehen.

Für das Plangebiet ist lediglich ein Vorhaben nach Z 3.2.2 bis 3.2.5 LEP festgelegt, welches ohne Konkretisierungserfordernis als nachrichtlich in den Regionalplan übernommen wurde. Es handelt sich um das Vorhaben „S 11 – Verlegung/Bahnübergang (BÜ) in Grimma“ und betrifft den Bereich der Bahnquerung durch die Leipziger Straße.

Da aktuell kein Konkretisierungserfordernis besteht, erübrigt sich eine bestimmte Darstellung im Flächennutzungsplan.

### **2.3.4 Freiraumentwicklung**

#### **2.3.4.1 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der Regionalplan übernimmt zugleich die Funktion des Landschaftsrahmenplans (§ 6 Abs. 4 SächsNatSchG i. V. m. § 10 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG). Die Inhalte der Landschaftsplanung nach § 6 Abs. 1 SächsNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG, die nicht zur Koordinierung von Raumansprüchen erforderlich oder geeignet sind und die somit nicht durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung gesichert werden können, sind dem Regionalplan gemäß § 6 Abs. 2 SächsNatSchG als Anhang 4 beigelegt.

Nach G 4.1.1.1 sollen Freiraumbeanspruchende oder -beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten werden. Die weitere Reduzierung oder Zergliederung wertvoller Ökosysteme soll vermieden werden. Dieser Grundsatz spiegelt sich in den Erfordernissen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung wider, sodass er mit der Beachtung dieser Erfordernisse als berücksichtigt angesehen werden kann.

#### **2.3.4.2 Landschaftsentwicklung und -sanierung**

**Strukturarme Ackerfluren** sollen, sofern sie nicht als Offenland eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt oder den Artenschutz haben, durch ein Netz von Saum- oder Gehölzstrukturen gegliedert werden, sodass bestehende Flurgehölze und Waldbestände miteinander verknüpft und durch weitere Biotopstrukturen wirksam ergänzt werden (G 4.1.1.2 RP). Dies trifft insbesondere auf das „**Gebiet zur deutlichen Anreicherung mit**

**Hecken und Flurgehölzen“** (Karte 15 RP „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“) zu, welches durch Hecken und Gehölze zu strukturieren ist (Z 4.1.1.3 RP).

Der landschaftsplanerische Teil des Flächennutzungsplans sieht eine Anreicherung mit Hecken und Flurgehölzen vor (vgl. Abschnitt 3.11). Das Gebiet zur deutlichen Anreicherung mit Hecken und Flurgehölzen im Westen des Stadtgebietes wird dabei beachtet.

Nach Z 4.1.1.5 RP sollen **raumbedeutsame Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** unter Wahrung des funktionellen Bezugs so vernetzt und konzentriert werden, dass sie in Vorranggebieten Arten- und Biotopschutz, in Vorranggebieten Waldmehrung, in Bereichen der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen oder in Sanierungsbedürftigen Bereichen der Landschaft zur Umsetzung von Entwicklungserfordernissen beitragen.

Die Beachtung des Zieles erfolgt implizit, da die genannten Gebiete und Bereiche nahezu den gesamten Bereich der freien Landschaft außerhalb der Siedlungskörper bedecken.

### **2.3.4.3 Kulturlandschaftsentwicklung und Kulturlandschaftsschutz**

Landschaftseinheiten der Kulturlandschaft sind in Karte 7 RP „Landschaftseinheiten“ festgelegt. Vorranggebiete Kulturlandschaftsschutz sind in Karte 11 RP „Kulturlandschaftsschutz“ festgelegt. Landschaftsräume mit hoher und sehr hoher landschaftlicher Erlebniswirksamkeit sind in Karte A 4-2 RP „Landschaftliche Erlebniswirksamkeit“ des Anhangs 4 RP dargestellt. Regionalisierte Leitbilder für die Kulturlandschaftsentwicklung sind in Anhang 3 RP näher bestimmt.

Im Stadtgebiet von Grimma kommen folgende Landschaftsbildeinheiten vor:

- Lösshügellandschaft: Teilgebiete Mulde-Lösshügelland und Döbelner-Lösshügelland,
- Porphyrhügellandschaft: Teilgebiete Bad Lausicker Hügellandschwelle und Mulde-Porphyrhügelland,
- Sandlöss-Ackerebenen-Landschaft: Teilgebiet Naunhofer Land,
- Urbane Landschaft: Grimma (Siedlungskörper).

Im Stadtgebiet von Grimma liegen folgende VRG Kulturlandschaftsschutz:

- Landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Kuppenlandschaften: Großsteinberger Hügelreihe, Wermsdorf-Fremdiswalder Hügelgebiet, Trebsener Hügelreihe, Johannas Höh, Grimmaer Hügelgebiet, Deditzhöhe, Wachhübel, Großbothen-Colditzer Hügelreihe;
- Historisches Jagd- und Teichgebiet Wermsdorf.

Die Leitbilder der einzelnen Landschaftsbildeinheiten und ihrer Teilgebiete wurden im Rahmen der kommunalen Planung geprüft und durch passende Maßnahmendarstellungen räumlich konkretisiert. Dies wird mit den Maßnahmen in Abschnitt 3.11 beschrieben. Dabei werden hauptsächlich regionale Leitbilder für die Lösshügellandschaften und Porphyrhügellandschaften konkretisiert, während der Typus der Sandlöss-Ackerebenen-Landschaft sowie urbane Landschaften im Stadtgebiet insgesamt untergeordnet sind.

Die besondere Bedeutung der VRG sowie der Landschaftsräume hoher und sehr hoher Erlebniswirksamkeit werden bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild und der planerischen Abwägung im Rahmen der Planaufstellung beachtet. Höhenrücken, Kuppen und Kuppenlandschaften werden bei der Maßnahmenplanung ebenfalls beachtet, wie in Abschnitt 3.11 beschrieben.

Damit wird Z 4.1.1.6 RP entsprochen, wonach die regionalen Landschaftseinheiten gemäß den Leitbildern für die Kulturlandschaftsentwicklung zu entwickeln sind und Nutzungen, die Landschaftscharakter oder landschaftliche Erlebniswirksamkeit erheblich beeinträchtigen oder grundlegend verändern, vermieden werden sollen. Weiterhin wird damit Z 4.1.1.7 RP und Z 4.1.1.8 RP entsprochen, die VRG Kulturlandschaftsschutz charakteristisch und landschaftsgliedernd in ihrer Eigenart zu erhalten. Ebenso wird mit diesem Vorgehen G 4.1.1.10 RP Rechnung getragen, wonach die landschaftliche Erlebniswirksamkeit, Landschaftscharakter und Erholungswert erhalten werden sollen.

Nach Z 4.1.1.10 RP ist die landschaftliche Erlebniswirksamkeit siedlungsnaher Freiräume zu erhöhen. Dazu soll die Einbindung von Siedlungen in die umgebende Landschaft durch die extensive und nachhaltige Pflege ortsnaher Streuobstwiesen, durch den Neuaufbau naturraum- und siedlungstypischer Ortsrandstrukturen und die Erhöhung des Waldanteils in Siedlungsnähe verbessert werden.

Entsprechende Stadt- und Ortsrandgestaltungen sind im landschaftsplanerischen Konzept zum Flächennutzungsplan vorgesehen – siehe dazu Abschnitt 3.11.

#### **2.3.4.4 Arten- und Biotopschutz, großräumig übergreifender Biotopverbund**

VRG und VBG Arten- und Biotopschutz sind in Karte 14 RP „Raumnutzung“ festgelegt. Der großräumig übergreifende Biotopverbund ist regionalplanerisch durch verschiedene Erfordernisse festgelegt und in Karte 8 RP „Großräumig übergreifender Biotopverbund“ zusammenfassend dargestellt bzw. gekennzeichnet.

Flächen der VRG und VBG Arten und Biotopschutz sowie des großräumig übergreifenden Biotopverbundes werden in die Bewertung bzw. planerische Abwägung bzgl. des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt eingestellt. Damit und mit der abgeleiteten Maßnahmenplanung wird den Zielen 4.1.1.13 ff. RP entsprochen, wonach insbesondere:

- Nutzungsformen und -intensitäten den VRG Arten- und Biotopschutz entsprechen,
- Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in VRG Arten- und Biotopschutz in Überlagerung mit VRG Hochwasserschutz den Zielen des Hochwasserschutzes entsprechen,
- Beeinträchtigungen von Zugvogelrastplätzen und Wanderkorridoren vermieden werden,
- der großräumig übergreifende Biotopverbund durch örtliche Biotopvernetzung ergänzt werden und flächen- und nutzungsbezogen konkretisiert werden und mit Maßnahmen untersetzt werden sollen.

#### **2.3.5 Technische Infrastruktur**

##### **2.3.5.1 Energieversorgung**

Im Stadtgebiet von Grimma finden sich keine Bereiche mit Originärausweisungen der Braunkohlenpläne bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Braunkohletagebau (vgl. Karte 14 RP „Raumnutzung“)

Bezüglich der Energieversorgung verbleiben zur Beachtung/Berücksichtigung im Flächennutzungsplan regionalplanerische Erfordernisse zur Nutzung von Windenergie, Biomasse, Wasserkraft, Geothermie und solarer Strahlungsenergie sowie zum Netzausbau, die im Folgenden erörtert werden.

## **Energetische Nutzung von Biomasse, Wasserkraft und Geothermie**

In Kap. 5.1.3 bzw. Z 5.1.3 ff. des Regionalplans sind Erfordernisse bzgl. der energetischen Nutzung von Biomasse, Wasserkraft und Geothermie festgelegt. Ein dahingehender spezieller Auftrag an die Bauleitplanung erfolgt dabei nicht. Die energetische Nutzung von Biogas, die Fließgewässerentwicklung im Zuge des Betriebs von Wasserkraftwerken und die Nutzung geothermischer Potenziale entzieht sich der vorbereitenden Bauleitplanung.

Nach G 5.1.3.2 sollen streifenförmige Kurzumtriebsplantagen (KUP) bevorzugt in „Gebieten zur deutlichen Anreicherung mit Hecken und Flurgehölzen“ angelegt werden. Hecken und Flurgehölze können landschaftsplanerisch in die Flächennutzungsplanung integriert werden. Eine bzgl. KUP detaillierte Darstellung zu Gehölzarten (schnellwachsende und ausschlagsfähige Gehölze, wie Pappel oder Weiden) oder zur Nutzung als Energiepflanzen erfolgt aber nicht.

## **Windenergienutzung und Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Regionalplanerische Erfordernisse hinsichtlich der Windenergienutzung und der Nutzung solarer Strahlungsenergie finden sich einerseits im rechtskräftigen Regionalplan (RP), andererseits in der in Aufstellung befindlichen „Teilfortschreibung Erneuerbare Energien“ des Regionalplans (RP-EE). Nach §§ 3 und 4 ROG i. V. m. § 1 Abs. 4 BauGB enthalten beide Planwerke für den Flächennutzungsplan relevante Erfordernisse. Diese können sich während des Flächennutzungsplanverfahrens mit zunehmender Planreife der Regionalplanteilfortschreibung noch entwickeln.

Nach aktuellem Stand werden die textlichen und zeichnerischen Festlegungen nach Kap. 5.1.2 RP (Windenergienutzung) und Kap. 5.1.4 RP (Nutzung der solaren Strahlungsenergie) fortgeschrieben und an die geltenden gesetzlichen Anforderungen angepasst. Die aktuellen Plansätze sollen mit der Teilfortschreibung durch neue, sachliche und räumliche Festlegungen ersetzt werden.

**Windenergienutzung:** Nach Z 5.1.2.1 RP ist die Errichtung von Windenergieanlagen ausschließlich in den Vorrang- und Eignungsgebieten zur Nutzung der Windenergie zulässig. Künftig sollen nach G 5.1.2.1 RP-EE raumbedeutsame Windenergieanlagen lediglich in Vorranggebieten Windenergienutzung konzentriert werden, aber auch außerhalb der Vorranggebiete zulässig sein, wenn die Anlagen nicht innerhalb der in Z 5.1.2.6 RP-EE genannten Gebiete liegen, so bspw. in bestimmten Vorranggebieten, Teilen von Landschaftsschutzgebieten oder Lebensräumen bestimmter Tierarten.

Während sich nach Z 5.1.2.2 RP zwei Vorrang- und Eignungsgebiete im Stadtgebiet von Grimma befinden (Nr. 06 „Großbardau“ und Nr. 07 „Silberberg“ – teilw. auch Nr. 13 „Jeesewitz/Ablaß“) sind in Anhang 1 RP-EE insgesamt neun Vorranggebiete (Nr. 36 bis 44) bestimmt, die ganz oder teilweise im Stadtgebiet liegen. Diese Vorranggebiete nehmen insgesamt eine Fläche rund 420 ha ein, wovon rund 180 ha innerhalb der Grenzen der Stadt Grimma liegen.

Da somit über die Ebene der Regionalplanung bzw. Vorranggebiete substanziell Raum für die Windenergienutzung im Stadtgebiet eingeräumt wird und darüber hinaus auch der weitere Raum nach Z 5.1.2.6 RP-EE i. V. m. den zum Antragszeitpunkt geltenden Privilegierungstatbeständen des § 35 BauGB geöffnet wird, besteht kein weiteres Planungserfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

Es erfolgt bereits eine ausreichende räumliche Steuerung der Windkraft durch den Gesetzgeber und die übergeordneten Planungsebenen.

**Nutzung der solaren Strahlungsenergie:** Sowohl im aktuell verbindlichen Regionalplan als auch in seiner in Aufstellung befindlichen Teilfortschreibung ist eine Positiv- und Negativplanung bezüglich der Nutzung solarer Strahlungsenergie außerhalb bebauter Bereiche enthalten (jeweils Z 5.1.4.2 und Z 5.1.4.3 in RP und RP-EE). So sind entsprechende Anlagen auf bestimmte geeignete Flächen, wie Deponien, Brachen oder Konversionsflächen zu lenken. Auf der anderen Seite sind die Anlagen in bestimmten Gebieten unzulässig, zu denen unter anderem verschiedene Vorranggebiete, regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder landschaftsprägende Reliefeinheiten gehören. Abweichend können nach Z 5.1.4.3 RP-EE Agri-PV-Anlagen unter bestimmten Umständen in Vorranggebieten Landwirtschaft zulässig sein.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt keine Darstellung von Sonderbauflächen für neue großflächige Solarenergienutzung, sondern lediglich eine Würdigung vorhandener verbindlicher Bauleitplanungen bzw. des Bestandes. Die Anlagen können im Rahmen der jeweils geltenden Privilegierung nach § 35 BauGB errichtet werden. Darüber hinaus können ggf. potenzielle Vorhabenträger bei Sicherstellung der entsprechenden Flächenverfügbarkeit an die Stadtverwaltung herantreten. Die Unterstützung der Stadt wird dann für den konkreten Standort in der Einzelfallkonstellation geprüft. Die Stadt Grimma strebt selbst keine Flächenbevorratung für die Errichtung von großflächigen Photovoltaikanlagen an. Dieses Vorgehen entspricht G 5.1.4.1 RP/RP-EE, wonach die Nutzung solarer Strahlungsenergie bevorzugt innerhalb bebauter Bereiche erfolgen soll. Darstellungen im Flächennutzungsplan sind hierfür nicht erforderlich.

### **2.3.5.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Im Stadtgebiet finden sich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Wasserversorgung.

Nach Z 5.2.1 RP sind die Grundwasservorkommen in den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung so zu nutzen, dass die dauerhafte Regenerationsfähigkeit des Wasserdargebots gewährleistet ist und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden werden.

Der Flächennutzungsplan greift in keiner Weise in besagte Gebiete ein, die diese beeinträchtigen würden. Die Gebiete werden im landschaftsplanerischen Teil des Flächennutzungsplans in einer Weise gesichert, die eine zukünftige bauliche Nutzung ausschließt. Dies ist insbesondere südlich der Kernstadt Grimma relevant, wo sich ein VRG Wasserversorgung direkt an den Siedlungskörper anschließt. Eine Siedlungserweiterung soll hier vermieden werden.

Raumordnerische Belange der Abwasserentsorgung, die für den Flächennutzungsplan bedeutsam sind, werden nicht erkannt.

### **2.3.5.3 Telekommunikation und Abfallentsorgung**

Raumordnerische Erfordernisse der Sachbereiche Telekommunikation und Abfallwirtschaft, die nach § 1 Abs. 4 BauGB als bauleitplanerische Erfordernisse i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB für den Flächennutzungsplan relevant wären, werden nicht erkannt.

### **2.3.6 Daseinsvorsorge**

In Kap. 6 RP sind verschiedene regionalplanerische Erfordernisse zur Daseinsvorsorge festgelegt, die überwiegend ganz konkrete Standorte/Kommunen (z. B. Klinikstandorte), spezielle Nutzungen (z. B. Squashhallen) oder nicht flächennutzungsplanwirksame Nutzungen (Ganztagsangebote an Schulen) betreffen.

Für den Flächennutzungsplan von Grimma ist daher insbesondere relevant, dass Funktionen der Daseinsvorsorge in den Versorgungs- und Siedlungskernen gesichert und entwickelt werden sollen (Z 6.1.4 RP), hier soll auch explizit das Netz der Sportanlagen und -einrichtungen erhalten und ausgebaut werden (Z 6.4.3 RP).

Der Flächennutzungsplan steht dem nicht entgegen. Größere Sportanlagen werden mit entsprechenden Darstellungen gewürdigt, kleinere Sportanlagen gehen in den allgemeinen Bauflächendarstellungen auf bzw. sind im Außenbereich legal (z. B. Hundeschulen oder Reitplätze).

## **2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) ist Grundlage für Entscheidungen zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Das beschlossene, noch aktuelle EHZK<sup>18</sup> grenzt, nach seinen Kriterien und auf die (zum Zeitpunkt der Erarbeitung) Ziele der Handels- und Stadtentwicklung der Stadt Grimma abgestimmt, die im Folgenden genannten Standorte als zentrale Versorgungsbereiche ab:

- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Grimma;
- Nahversorgungszentrum Auenpassage, Grimma Süd;
- Nahversorgungszentrum Vorwerkstraße, Grimma West;
- Nahversorgungszentrum Wurzener Straße, Grimma Nord/Hohnstädt;
- Grund- und Nahversorgungszentrum Ortsteil Nerchau;
- Grund- und Nahversorgungszentrum Ortsteil Großbothen;
- Grund- und Nahversorgungszentrum Mutzschen.

Ein neues EHZK befindet sich in Aufstellung bzw. wird aufgrund geänderter Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung fortgeschrieben<sup>19</sup>. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurde daher zunächst nur der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt nach dem aktuellen Stand des EHZK übernommen. Weitere Darstellungen zu Nahversorgungszentren folgen mit fortgeschriebenem EHZK (siehe auch: Abschnitt 3.3).

## **2.5 Weiterer Planungsrahmen (Fachplanungen und -recht)**

Über den in den vorhergehenden Abschnitten umrissenen Planrahmen hinaus fügt sich die Flächennutzungsplanung in ein begleitendes System aus Fachrecht und Fachplanungen ein, die mit der vorliegenden Planung Beachtung finden müssen. Hierzu sei auf die entsprechenden Erläuterungen in Kapitel 3 „Planinhalt und Darstellungen“ hingewiesen, insbesondere auf den Abschnitt 3.12 „Kennzeichnungen, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen“, der Erläuterungen zu begleitenden Fachgebieten, wie dem Naturschutz, dem Wasserrecht oder dem Kulturdenkmalschutz enthält.

---

<sup>18</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Grimma, Fortschreibung 2014/2015

<sup>19</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Grimma 2024 – Entwurf Stand 16.12.2024 (CIMA Beratung + Management GmbH)

### **3 Planinhalt und Darstellungen**

#### **3.1 Bauflächen**

Als Bauflächen werden im Flächennutzungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung bezeichnet (§ 1 Abs. 1 BauNVO). Unterschieden werden Wohnbauflächen (W), gemischte (M) und gewerbliche (G) Bauflächen sowie Sonderbauflächen (S). Diese werden nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt. Für eine Darstellung von Baugebieten, also der besonderen Art der baulichen Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung besteht kein Planungserfordernis. Im Sinne des Gebotes der planerischen Zurückhaltung wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes hinreichend bestimmt.

Unbeplante Bereiche, die ganz oder vorwiegend dem Wohnen dienen sollen, werden als Wohnbauflächen dargestellt. Ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und sonstigen Nutzungen im Rahmen der Wohngebietstypen nach §§ 2 bis 4a BauNVO ist möglich. Wohnbauflächen finden sich insbesondere dort, wo sich in der Vergangenheit bereits tatsächlich Wohngebiete entwickelt haben und diese erhalten werden sollen. Solche Bereiche liegen oftmals um die Ortsmitten der Versorgungs- und Siedlungskerne Grimma, Nerchau, Mutzschen und Großbothen herum. Es kann sich aber auch um Bereiche mit entsprechendem Nutzungscharakter in stärker ländlich geprägten Siedlungen handeln.

Die Ortsmitten der Versorgungs- und Siedlungskerne Grimma, Nerchau, Mutzschen und Großbothen werden hingegen aufgrund ihres innerstädtischen Charakters als gemischte Bauflächen dargestellt. Eine stärkere Durchmischung von Gewerbe und Wohnen soll hier ermöglicht werden. Die städtischen Siedlungskörper werden durch das „Sortieren“ nach tatsächlicher oder angestrebter Durchmischung städtebaulich nach Quartieren geordnet.

Die Darstellung gemischter Bauflächen zielt im städtisch geprägten Raum auf einen gemischten, kleinstädtischen Charakter (vgl. §§ 6 bis 8 BauNVO: Misch-, urbane und Kerngebiete), also auf den Erhalt und die Entwicklung der (klein-)städtischen Prägung.

Viele Siedlungen im Plangebiet können gemeinhin als „ländlich“ oder „dörflich“ geprägt charakterisiert werden. Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und sonstige Nutzungen können innerhalb der Siedlungskörper im Maßstab des Flächennutzungsplans nicht hinreichend trennscharf abgegrenzt werden. Eine qualitativ und quantitativ klare Nutzungsmischung ist oft nicht gegeben und von der ortsansässigen Bevölkerung auch künftig nicht gewünscht. Innerhalb dieser Siedlungskörper soll das typisch ländliche „Nebeneinander“ verschiedener Nutzungsarten erhalten bzw. zukünftig ermöglicht werden. Die Siedlungen oder Siedlungsteile werden entsprechend als gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Darstellung gemischter Bauflächen zielt im ländlich geprägten Raum auf einen gemischten, dörflichen Charakter (vgl. §§ 5, 5a und 6 BauNVO: Dorf-, dörfliche Wohn- und Mischgebiete), also auf den Erhalt und die Entwicklung der dörflichen Prägung.

Gewerbliche Bauflächen werden dort dargestellt, wo auf den Erhalt oder die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 8 und 9 BauNVO), in denen vorwiegend mehr oder weniger immissionsstarkes Gewerbe angesiedelt wird, gezielt wird. Sonderbauflächen fangen Sondernutzungen (§§ 8 und 9 BauNVO, z. B. Photovoltaikfreiflächenanlagen, Campingplätze, großflächige Einzelhandelsbetriebe) bauplanungsrechtlich auf.

Für beplante Gebiete im Stadtgebiet, also solche innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen und sonstigen städtebaulichen Satzungen, wird die Darstellung im Flächennutzungsplan im Einzelfall geprüft und erfolgt generalisiert – siehe dazu Anlage 3.1.

Während mit diesem Schema der allergrößte Teil der Bauflächen im Plangebiet erklärt werden kann, erfordern solche Flächen, für welche die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung gegenüber dem Vorplanungszustand in Grundzügen ändert, eine tiefere Erläuterung, Begründung und (Umwelt-)Prüfung. Diese als städtebauliche „Entwicklungsflächen“ bezeichneten Bauflächendarstellungen werden im Folgenden einzeln betitelt und erörtert.

Tabelle 11 zeigt eine Übersicht über alle Entwicklungsflächen. Dabei wird auf rund 43,5 ha Raum für schätzungsweise 230 Wohneinheiten und ein zusätzliches Gewerbeflächenpotenzial von 11,0 ha geschaffen.

Dabei ist es gelungen, rund 80 % des Wohnungsbaus im direkten Siedlungszusammenhang, also größtenteils als Innenentwicklungsmaßnahmen, zu platzieren. Mit nur wenigen Flächen „wächst“ die Siedlung nach außen in die Landschaft, aber selbst dann haben die Flächen in der Regel abrundenden Charakter oder nutzen baulich zumindest vorgeprägtes Land.

Gleichzeitig ist die Flächenentwicklung überwiegend an die Versorgungs- und Siedlungskerne im Stadtgebiet gebunden. Im Falle der Flächenentwicklung mit Wohnnutzung findet rund 50 % der Entwicklung in diesem Zusammenhang statt. Dies ist eine dem Gedanken der konzentrierten Entwicklung entsprechende Entwicklung, insbesondere wenn bedacht wird, dass die Kerne lediglich 4 von 64 Ortsteile ausmachen. Fast 70 % der zusätzlichen Gewerbeflächenentwicklungen sind an die Kerne gebunden, reine Gewerbeflächen zu 100 %.

Tabelle 11: Übersicht Entwicklungsflächen und ihre Potenziale.

| Art | Bezeichnung (Ortsteil, Straße)                          | A [ha]        | W <sub>pot</sub> [WE] | G <sub>pot</sub> [ha] |
|-----|---|---------------|-----------------------|-----------------------|
| ★   | Nerchau, Alte Fabrikstraße*                             | 0,5           | 0                     | 0                     |
| G   | Grimma, Waldbardauer Straße*                            | 9,5           | 0                     | 5,5                   |
| M   | Fremdiswalde, Fremdiswalde                              | 0,6           | 5                     | ≈ 0                   |
| M   | Golzern, Zur Papierfabrik                               | 6,4           | ≈ 30                  | ≈ 3,2                 |
| M   | Gornewitz, Gornewitz                                    | 0,2           | 2                     | ≈ 0                   |
| M   | Grechwitz, Döbener Straße                               | 0,3           | 3                     | ≈ 0                   |
| M   | Grimma, Wilbers Gelände*                                | 4,0           | ≈ 20                  | ≈ 2,0                 |
| M   | Großbothen, Colditzer Landstraße*                       | 0,3           | 2                     | ≈ 0                   |
| M   | Kleinbardau, Bernbrucher Straße                         | 0,8           | 4                     | ≈ 0                   |
| M   | Kleinbardau, Glastener Straße                           | 1,0           | 5                     | ≈ 0                   |
| M   | Kleinbothen, Badstraße                                  | 0,3           | 3                     | ≈ 0                   |
| M   | Motterwitz, Alte Schäferei                              | 0,6           | 6                     | ≈ 0                   |
| M   | Seidewitz, Thümmlitzwaldstraße                          | 0,4           | 3                     | ≈ 0                   |
| M   | Wagelwitz, Rodaer Straße                                | 0,4           | 3                     | ≈ 0                   |
| M   | Zschoppach, Dorfteichstraße                             | 0,3           | 2                     | ≈ 0                   |
| W   | Bahren, Am Eichenwald                                   | 0,4           | 4                     | ≈ 0                   |
| W   | Bahren, Internatsweg                                    | 1,0           | 2                     | ≈ 0                   |
| W   | Bahren, Kameruner Straße                                | 0,4           | 2                     | ≈ 0                   |
| W   | Beiersdorf, Neue Hohnstädter Straße                     | 2,8           | ≈ 25                  | ≈ 0                   |
| W   | Döben, Kohlenstraße                                     | 0,5           | 5                     | ≈ 0                   |
| W   | Döben, Schomergasse                                     | 0,4           | 3                     | ≈ 0                   |
| W   | Grimma, Am Kalkberg*                                    | 2,2           | ≈ 20                  | ≈ 0                   |
| W   | Grimma, Am Rumberg*                                     | 1,2           | 6                     | ≈ 0                   |
| W   | Grimma, Husarenkaserne*                                 | 3,4           | ≈ 40                  | ≈ 0                   |
| W   | Grimma, Wolfshöhe*                                      | 0,6           | 5                     | ≈ 0                   |
| W   | Mutzschen, Florian-Geyer-Siedlung*                      | 0,5           | 5                     | ≈ 0                   |
| W   | Nerchau, Jahnstraße*                                    | 0,9           | 8                     | ≈ 0                   |
| W   | Ragewitz, Ragewitzer Straße                             | 3,0           | ≈ 10                  | ≈ 0                   |
| W   | Zschoppach, Nauberger Straße                            | 0,4           | 4                     | ≈ 0                   |
| Σ   | Spalten addiert   | <u>43,3</u>   | <u>227</u>            | <u>10,7</u>           |
| Σ   | <u>gerundet auf 10 WE bzw. 0.5 ha</u>                   | <u>≈ 43.5</u> | <u>≈ 230</u>          | <u>≈ 11.0</u>         |
| Σ   | Maßnahmen im Siedlungszusammenhang                      | (67 %) 28,8   | (80 %) 182            | (49 %) 5,2            |
| Σ   | <b>*Entwicklung von Versorgungs- und Siedlungskerne</b> | (53 %) 23,1   | (47 %) 106            | (70 %) 7,5            |

Spalte „Art“ ..... Art der baulichen Nutzung, mit

★ Flächen für den Gemeinbedarf – Sicherheit und Ordnung (hier: Feuerwehr);

W Wohnbauflächen; M gemischte Bauflächen; G gewerbliche Bauflächen

Spalte „Bezeichnung (Ortsteil, Straße)“ ..... Bezeichnung der Fläche, Schema: Ortsteil und Straße

..... mit Kennzeichnung \*: zentralörtliche Versorgungs- und Siedlungskerne

Spalte A [ha] ..... Größe der Fläche in Hektar (Darstellung im Flächennutzungsplan im Maßstab 1:10.000)

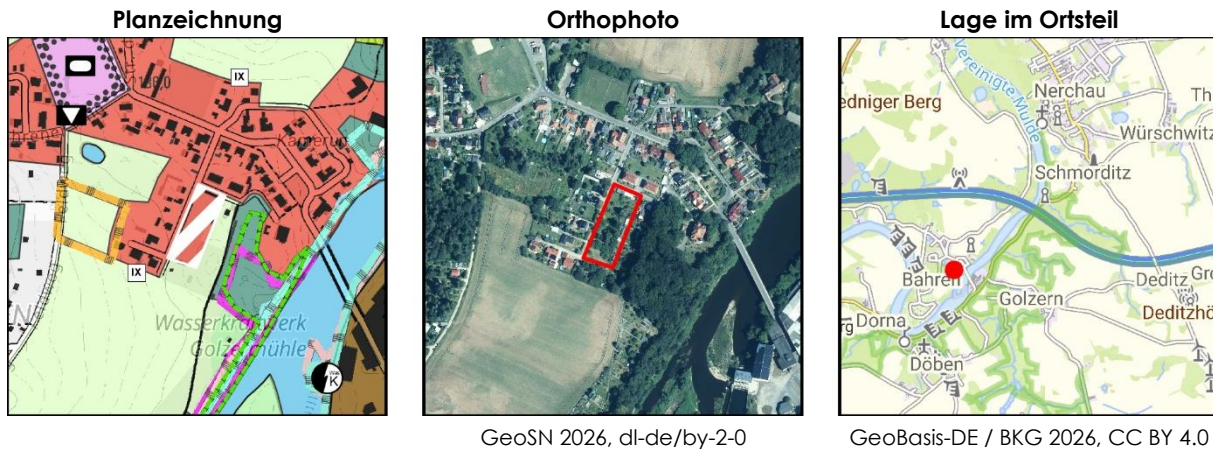
Spalte W<sub>pot</sub> [WE] .. verbleibendes Wohnraumpotenzial bei Entwicklung der Fläche in Wohneinheiten [Stück]

Spalte G<sub>pot</sub> [ha] ... verbleibendes Gewerbeflächenpotenzial (brutto) in Hektar  
(in kleinen M vernachlässigbar; in großen M pauschal ½ · A)

Markierung [grün] Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung;  
Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB oder  
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a möglich

### 3.1.1 Entwicklungsflächen – Nutzungsart Wohnbauflächen

#### 3.1.1.1 Bahren, Am Eichenwald



[alle Abbildungen maßstablos]

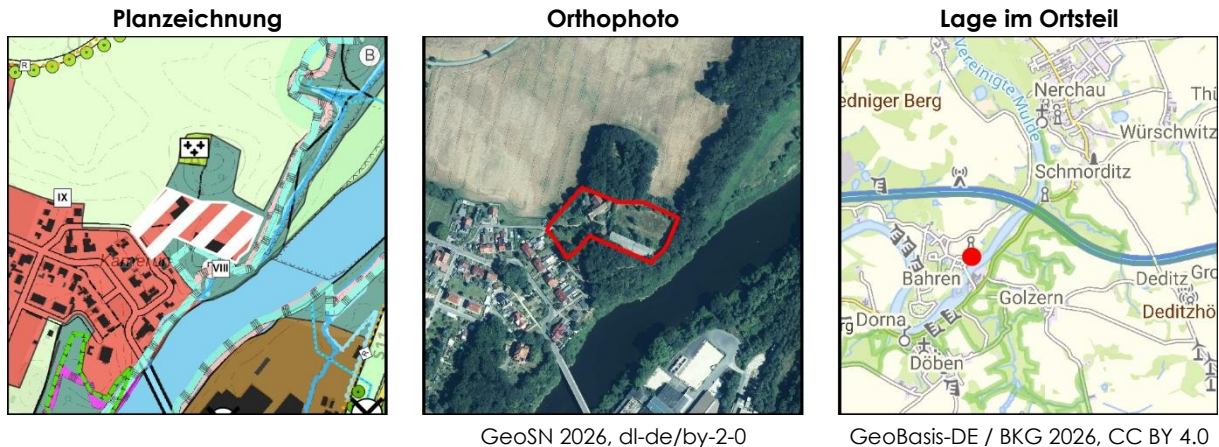
Die rund 0,4 ha große Fläche bietet potenziell Raum für 4 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise. Die bisherige, in Teilen gehölzbestandene Grünfläche ist durch die Straße „Am Eichenwald“ von zwei Seiten randerschlossen und bereits an drei Seiten von Siedlungstätigkeit umgeben. Die Fläche wurde in der Vergangenheit bereits als Garten- und Grabeland genutzt, ist also selbst ebenfalls von Siedlungstätigkeit überprägt. Eine bauliche Inanspruchnahme würde eine Spiegelung und abrundende Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung „Am Eichenwald“ bedeuten.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan erfolgt in Fortführung des Umgebungscharakters im Anschluss an Wohnbauflächen, welche die Bestandsbebauung würdigen.

Ein geeignetes städtebauliches Instrument zur Entwicklung der Fläche ist die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Dabei würde die Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Dies ist aufgrund der vorhandenen Prägung der unmittelbaren Umgebung als Wohngebiet möglich und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Da sich die Zulässigkeit in der Folge nach den Regeln von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) richtet, kann die Entwicklung der Fläche als Innenentwicklung betrachtet werden. Hierfür spricht auch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und die topologische Einordnung in Ergänzung des vorhandenen Siedlungskörpers.

Das Instrument der Ergänzungssatzung ist auch unter Umweltaspekten (vgl. § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB) voraussichtlich anwendbar, da absehbar zwar ein Eingriff in den Gehölzbestand und Boden notwendig sein wird, bei sachgemäßer Durchführung aber keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Zudem sind die Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

### 3.1.1.2 Bahren, Internatsweg



[alle Abbildungen maßstablos]

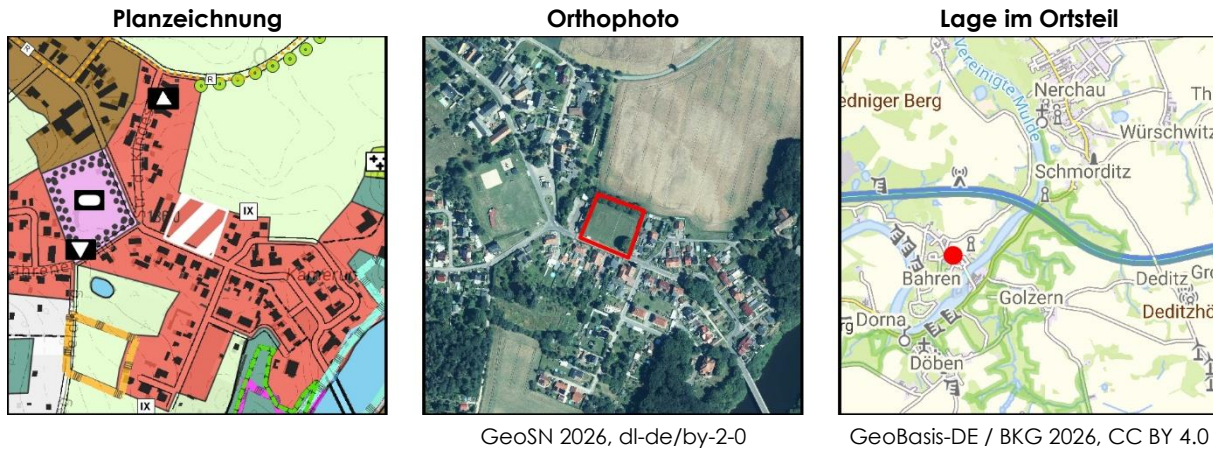
Die rund 1,0 ha große Fläche ist bereits von leerstehenden Gebäuden bestanden, die nicht oder nur teilweise nachgenutzt werden können. Aufgrund der Geometrie der Fläche und den einzuhaltenden Nachbarpflichten nach § 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG (30 m Waldabstand) ist die Einordnung von Wohnungen in der Brachfläche nur eingeschränkt möglich. Eingeschätzt wird aber, dass ausnahmsweise im Sinne von § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG mehrere Wohneinheiten realisiert werden können.

Die Fläche wird über den Internatsweg erschlossen. Aufgrund der Flächengröße im Verhältnis zur nur geringen Ausnutzbarkeit verbleibt viel Restfläche, die als grüne Infrastruktur für die Grundstücksentwässerung vor Ort (vgl. § 50 WHG i. V. m. § 55 SächsWG) genutzt werden kann. Der naturschutzrechtliche Ausgleich (§ 13 ff. BNatSchG) kann, soweit notwendig, durch Entsiegelung vor Ort bzw. Rückbau der Bestandssubstanz erbracht werden.

Ein geeignetes städtebauliches Instrument zur Entwicklung der Fläche ist ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB, also ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Zwar handelt es sich hier nicht um eine Nachverdichtung, wohl aber um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Eventuell ist der Gebäudeerhalt des Bestandsgebäudes Internatsweg 3 auch nach § 35 BauGB möglich. Unabhängig von dieser De-Jure-Überlegung ist Wiedernutzbarmachung der Fläche in Siedlungsrandlage de facto jedenfalls im weiten Sinne als Maßnahme der Innenentwicklung zu verstehen.

Insofern bei Rückbaumaßnahmen die Tatbestände aus § 44 BNatSchG (Tierschutz) berücksichtigt werden, werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter erkannt. Zudem sind die Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

### 3.1.1.3 Bahren, Kameruner Straße



[alle Abbildungen maßstablos]

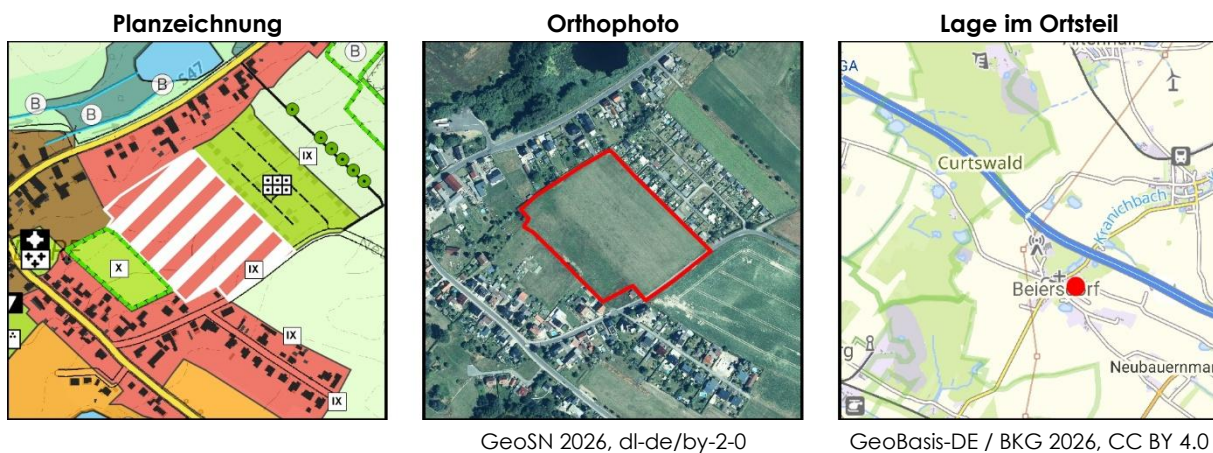
Auf der insgesamt 0,4 ha großen Fläche ist realistisch lediglich die straßenbegleitende Entwicklung von 2 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise zu erwarten.

Damit wird eine Sport- und Freizeitanlage resp. siedlungsinhere Grünfläche im Sinne der Nachverdichtung überplant. Die Entwicklung an dieser Stelle hat Lückenschlusscharakter. Es handelt sich städtebaulich um eine Innenentwicklung.

Die Fläche kann daher nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaut werden. Sollte die Lücke innerhalb der Bebauung auf Bauantragsebene als Außenbereichinsel interpretiert werden, kann hilfsweise eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Entwicklung der Fläche in Frage kommen.

Jedenfalls ist keine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB zu erwarten. Gleichermäßen sind die Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Eine vertiefende Prüfung speziell in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

### 3.1.1.4 Beiersdorf, Neue Hohnstädter Straße



[alle Abbildungen maßstablos]

Auf rund 2,8 ha können bis zu 25 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise entstehen.

Die offene Grünlandfläche ist in nord- und südwestlicher sowie in südlicher Richtung mit dem Beiersdorfer Siedlungskörper benachbart. Im Osten schließt sich eine Gartenanlage und im

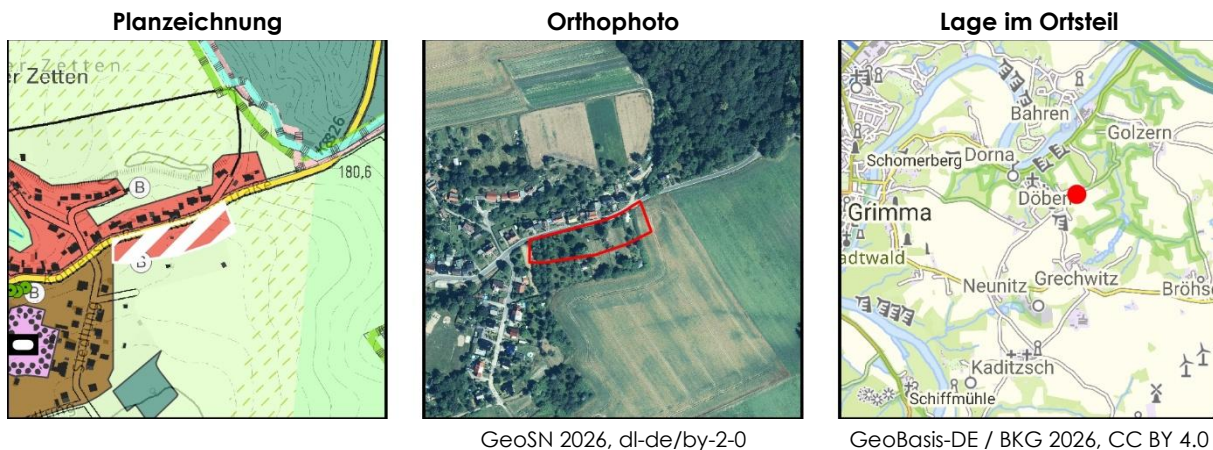
Süden eine Ackerfläche an. Die Fläche kann verkehrlich über die Neue Hohnstädter Straße erschlossen werden.

Beiersdorf hat sich „kreuzförmig“ entlang der Achsen Neue Grimmaer Straße- Klingaer Straße - Grethener Straße und Neue Seelingstädter Straße entwickelt. Die geplante Siedlungsentwicklung rundet „das Kreuz“ in östlicher Richtung ab, ohne die im Wesentlichen straßenbegleitende Siedlungsstruktur erheblich zu verändern. Die Flächengröße ist für Beiersdorf erheblich, sodass sich der Siedlungsschwerpunkt nach Osten verlagert.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan erfolgt entsprechend des Planziels, also einer Wohnnutzung am Standort.

Für die Entwicklung der Fläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung und Klärung der stadtechnischen Erschließung notwendig. Der erhebliche Eingriff in Natur und Landschaft muss speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) vertiefend betrachtet werden.

### 3.1.1.5 Döben, Kohlenstraße



Die rund 0,5 ha groß Fläche bietet Raum für rund 5 Wohneinheiten in straßenbegleitender Einfamilienhausbauweise. Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan folgt dem Planziel, das Areal wohnbaulich zu nutzen. Das Plankonzept sieht für die Ortslage Döben eine zusätzliche Entwicklung vor, da sich der Vor-Ort-Bedarf in den letzten Jahren immer wieder offen zeigte.

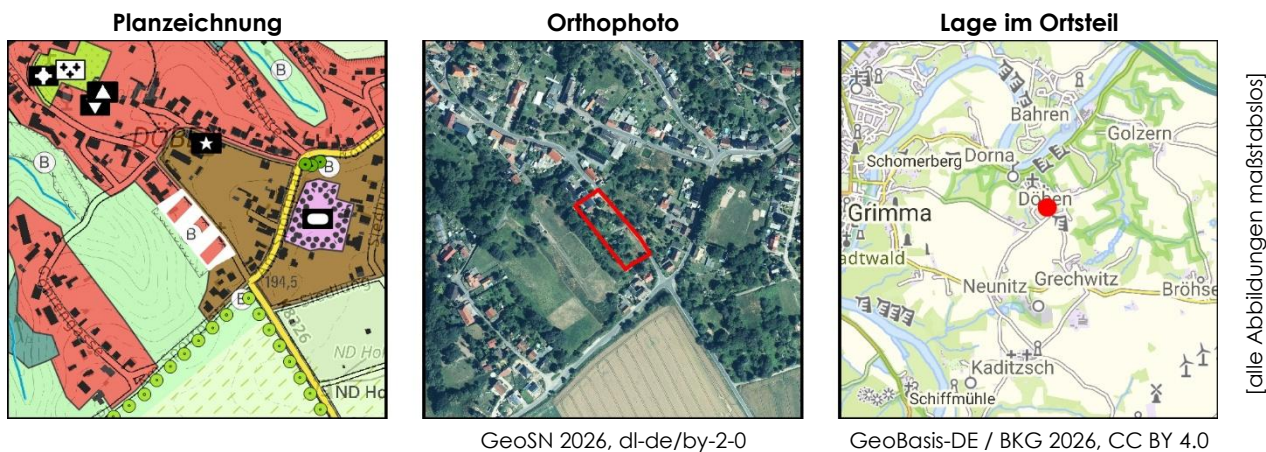
Auf der Fläche befinden sich Streuobstgehölze, sodass die Fläche am 12.10.2005 als gesetzlich geschütztes Biotop „Streuobstwiese“ erfasst wurde und seitdem im Biotopverzeichnis des Landkreises und Freistaates als solches geführt wird. Der Eingriff ist aber nicht vermeidbar, da eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung in Döben sonst kaum möglich wäre.

Für Döben wurden alle relevanten Alternativen (Kohlenstraße, Schomergasse, Ortsausgang Süd, zwischen Schlosstraße und Kirchberg) geprüft (vgl. dazu: 3.1.1.6 zur Schomergasse). Es zeigt sich, dass die Nutzung der Flächen in der Schomergasse (Lückenschlusscharakter) und Kohlenstraße (randerschlossene Ergänzung) siedlungsstrukturell und aufgrund der geringsten Eingriffsintensität vorzuziehen sind. Für den in Bezug auf die Gesamtplanung geringen Vor-Ort-Bedarf von rund 8 Wohneinheiten sollen im Sinne der geordneten Städtebaulichen Entwicklung die Flächen beplant, die bei Inanspruchnahme den

geringstmöglichen Eingriff nach sich ziehen. Im Sinne der Eingriffsregelung ist der Eingriff i. S. d. § 13 Satz 1 BNatSchG also nicht zu vermeiden. Mit dem Eingriff muss § 30 BNatSchG als Kernnorm des gesetzlichen Biotopschutzes verletzt werden. Für eine Realisierung ist daher eine Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde notwendig.

Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) wird aufgrund der Betroffenheit der Belange des Biotopschutzes durchgeführt. Unabhängig davon handelt es sich aufgrund der randerschlössenen Lage und des Abrundenden Charakters um eine Innenentwicklungsmaßnahme, zu deren Durchführung sich eine Ergänzungssatzung aufdrängt, insofern der Biotopschutzkonflikt gelöst werden kann.

### 3.1.1.6 Döben, Schomergasse



Die rund 0,4 ha große Fläche bietet Raum für 3 Wohneinheiten in straßenbegleitender Einfamilienhausbauweise. Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan folgt dem Planziel, das Areal wohnbaulich zu nutzen. Das Plankonzept des Flächennutzungsplans sieht für die Ortslage Döben eine geringfügige Entwicklung vor, da sich der Vor-Ort-Bedarf in den letzten Jahren immer wieder offen zeigte. Die Entwicklung am Standort hat Lückenschlusscharakter.

Auf der Fläche befinden sich Streuobstgehölze, sodass die Fläche am 12.10.2005 als gesetzlich geschütztes Biotop „Streuobstwiese“ erfasst wurde und seitdem im Biotopverzeichnis des Landkreises und Freistaates als solches geführt wird. Der Eingriff ist aber nicht vermeidbar, da eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung in Döben sonst kaum möglich wäre.

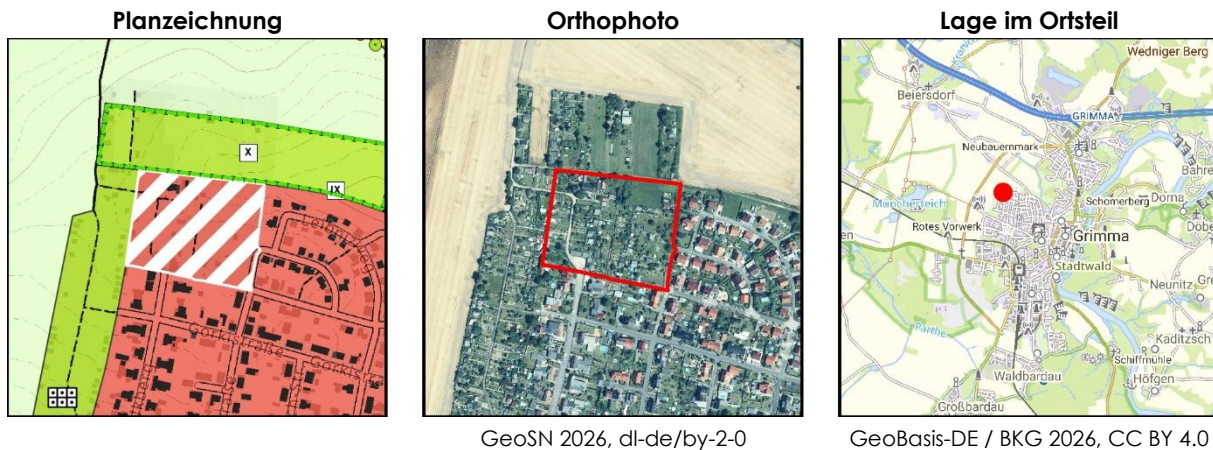
Alternativ wurden Flächen am südlichen Ortsausgang, an der Kreisstraße 8326 geprüft. Nach erster Sichtung wird aber eingeschätzt, dass eine Flächeninanspruchnahme hier noch eingriffsintensiver und siedlungsstrukturell wesentlich ungünstiger („fingerartige“ Entwicklung in die freie Landschaft) wäre. Gleichermäßen wäre die Eingriffsintensität einer umfangreicheren Bebauung zwischen Kirchberg und Schloßstraße wesentlich höher, da sich hier ebenso ein geschütztes Biotop vorhanden ist und für zusätzliche Erschließungsanlagen hergestellt werden müssten.

Für Döben wurden alle relevanten Alternativen (Kohlenstraße, Schomergasse, Ortsausgang Süd, zwischen Schloßstraße und Kirchberg) geprüft (vgl. dazu: 3.1.1.6 zur Schomergasse). Es zeigt sich, dass die Nutzung der Flächen in der Schomergasse (Lückenschlusscharakter) und Kohlenstraße (randerschlössene Ergänzung) siedlungsstrukturell und aufgrund der

geringsten Eingriffsintensität vorzuziehen sind. Für den in Bezug auf die Gesamtplanung geringen Vor-Ort-Bedarf von rund 8 Wohneinheiten sollen im Sinne der geordneten Städtebaulichen Entwicklung die Flächen beplant, die bei Inanspruchnahme den geringstmöglichen Eingriff nach sich ziehen. Im Sinne der Eingriffsregelung ist der Eingriff i. S. d. § 13 Satz 1 BNatSchG also nicht zu vermeiden. Mit dem Eingriff muss § 30 BNatSchG als Kernnorm des gesetzlichen Biotopschutzes verletzt werden. Für eine Realisierung ist daher eine Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde notwendig.

Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) wird aufgrund der Betroffenheit der Belange des Biotopschutzes durchgeführt. Unabhängig davon handelt es sich aufgrund des Lückenschlusscharakters um eine Innenentwicklungsmaßnahme, die ggf. nach § 34 oder § 246e BauGB genehmigt werden kann. Alternativ drängt sich eine Ergänzungssatzung auf, insofern der Biotopschutzkonflikt gelöst werden kann.

### 3.1.1.7 Grimma, Am Kalkberg



[alle Abbildungen maßstabslos]

Die 2,2 ha große Fläche bietet Raum für rund 20 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise. Die Fläche ist Teil einer größeren Fläche von Gartenanlagen, die sich bis um die Willi-Schmidt-Sportstätte in rund 500 m Entfernung fortsetzt und rund 10,0 ha groß ist. Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan soll eine erste Voraussetzung für eine künftige wohnbauliche Nachnutzung geschaffen werden. Bei zunehmend niedriger Auslastung der Gartenanlage ist eine räumliche Konsolidierung der Gärten sinnvoll, um die Nutzungsdichte innerhalb der Gartenanlage hochzuhalten. Dabei ist eine Nutzungsaufgabe von innen (Stadtseite) nach außen (Landseite) sinnvoll, um die Nachnutzung der Flächen in den Stadtkörper einbinden zu können.

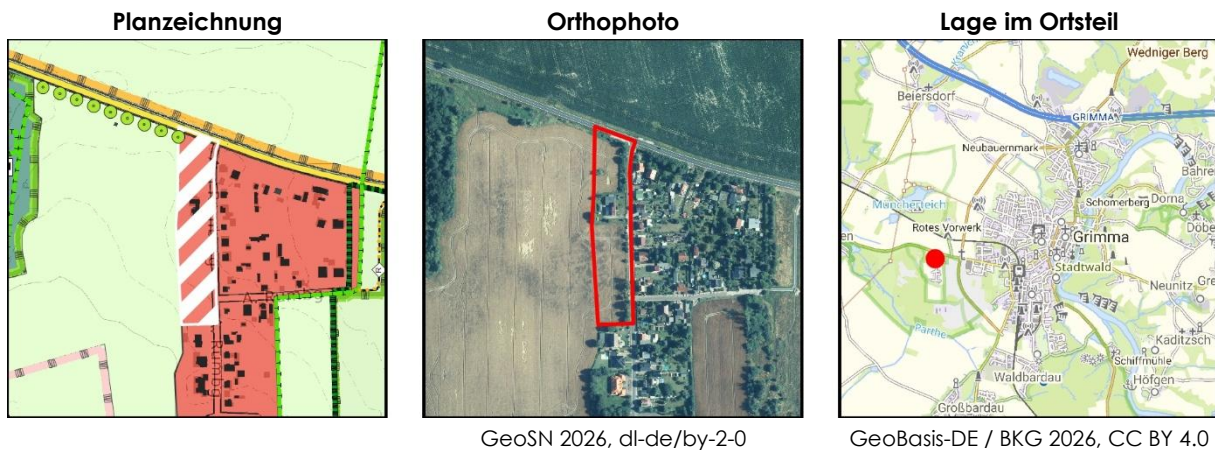
Siedlungsstrukturell ist die Fläche im Osten und Süden an den bestehenden Siedlungskörper angebunden, sodass die Entwicklung an dieser Stelle abrundenden Charakter hat.

Räumlich schließen sich großflächig Wohnbauflächen an, die bis zur rund 1,2 km entfernten Grimmaer Innenstadt reichen. Direkt angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Beiersdorfer Straße III“ im Osten, an den sich wiederum der Bebauungsplan Nr. 5 „Beiersdorfer Straße II“ anschließt. Der Bebauungsplan Nr. 6 erlangte am 05.04.1997 Rechtskraft. Das heißt, es besteht ein räumlicher und sachlicher (Wohngebiet) Zusammenhang zur Fläche „Grimma, Am Kalkberg“. Da die Planungen aber mehrere Jahrzehnte auseinanderliegen und die Entwicklung in den benachbarten Bebauungsplangebieten abgeschlossen ist, besteht kein zeitlicher Zusammenhang. Dem

Flächennutzungsplan nachgeordnet wäre das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB insoweit anwendbar, auch da die Einbindung der Nachnutzung in den Siedlungskörper infolge der Konsolidierung der Gartenanlage in einem sehr weiten Sinne als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ (vgl. § 13 a BauGB) gesehen werden kann.

Von dieser sehr weiten Auslegung wird aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung aber abgeraten, da nachgeordnet ggf. ein hoher Regelungsbedarf besteht und eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB nicht a priori ausgeschlossen werden kann. Das geeignete Instrument zur Entwicklung der Fläche wäre also der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung und Klärung der stadtechnischen Erschließung. Der erhebliche Eingriff in Natur und Landschaft muss speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) vertiefend betrachtet werden.

### 3.1.1.8 Grimma, Am Rumberg



[alle Abbildungen maßstablos]

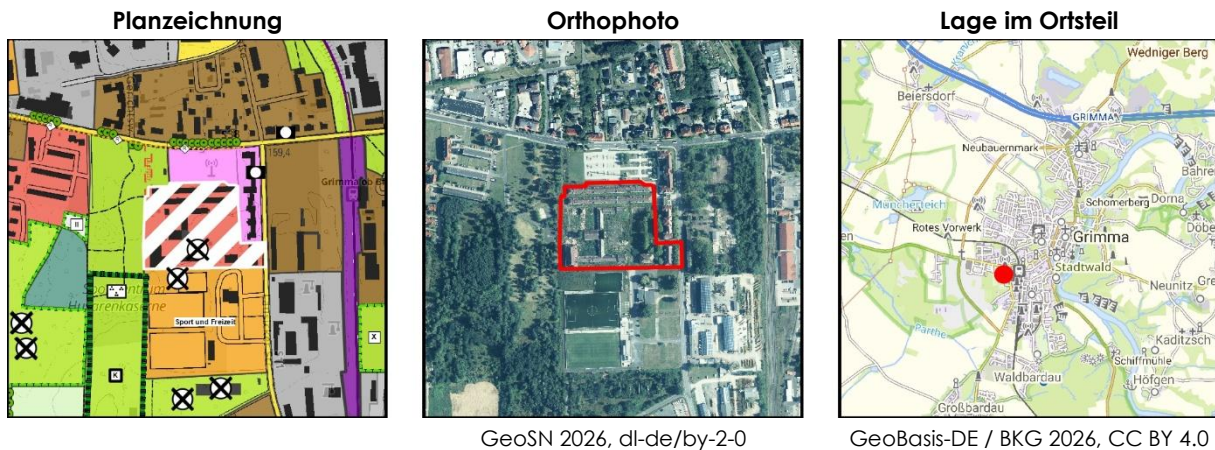
Auf der rund 1,2 ha großen Fläche steht bereits ein in Nutzung befindliches Gebäude (Hausnr. 48). Zudem muss ein notwendiger Abstand zur Staatsstraße 38 beachtet werden. Insgesamt verbleibt Raum für bis zu 6 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise. Die Fläche wird bisher ackerbaulich genutzt. Entlang der Erschließungsstraße „Am Rumberg“ befindet sich nördlich der Hausnr. 48 eine Hecke und südlich davon eine Baumreihe, in die im Falle einer Bebauung ggf. eingegriffen werden muss, wobei Tatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) zu vermeiden sind. Eine bauliche Inanspruchnahme würde eine Spiegelung der vorhandenen Wohngebäude mit den Hausnummern 8 bis 22 bedeuten und den Siedlungskörper „Am Rumberg“ ergänzend abrunden.

Ein geeignetes städtebauliches Instrument zur Entwicklung der Fläche ist die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Dabei würde die Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Dies ist aufgrund der vorhandenen baulichen Prägung der unmittelbaren Umgebung möglich und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Da sich die Zulässigkeit in der Folge nach den Regeln von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) richtet, kann die Entwicklung der Fläche als Innenentwicklung betrachtet werden. Hierfür spricht auch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und die topologische Einordnung in Ergänzung des vorhandenen Siedlungskörpers.

Das Instrument der Ergänzungssatzung ist auch unter Umweltaspekten (vgl. § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB) voraussichtlich anwendbar, da absehbar ein Eingriff in den

Boden und eventuell in Gehölze notwendig sein wird, bei sachgemäßer Durchführung aber keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Zudem sind die Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

### 3.1.1.9 Grimma, Husarenkaserne



[alle Abbildungen maßstablos]

Die rund 3,4 ha große Fläche soll im Sinne des Wohnungsbaus entwickelt werden. Wie dies architektonisch genau erreicht wird, ist noch nicht abschließend absehbar. Eingeschätzt wird, dass rund 40 Wohneinheiten entstehen können.

Die baulich vorgenutzte Brachfläche gehört zum Siedlungskern von Grimma und ist Teil eines weiteren Bereiches, der revitalisiert und entwickelt werden soll. So befindet sich im Westen das sogenannte „Teletubbyland“, eine Grünfläche, die als Freizeitareal gestaltet und entwickelt werden soll, was mit der angedachten Wohnnutzung am Standort im Sinne eines attraktiven Wohnumfeldes gut harmoniert. Im Osten befindet sich wiederum das „Wilbers-Gelände“, welches ebenfalls entwickelt werden soll (vgl. Abschnitt 3.1.2.5), sodass in diesem Bereich der Stadt insgesamt eine städtebauliche Neuordnung stattfindet.

Aufgrund der Lage zwischen Freizeitareal, Sportareal, Lausicker Straße und nahe gelegenen Gewerbenutzungen muss bei der Entwicklung ein besonderer Schwerpunkt auf immissionschutzrechtliche Belange gelegt werden.

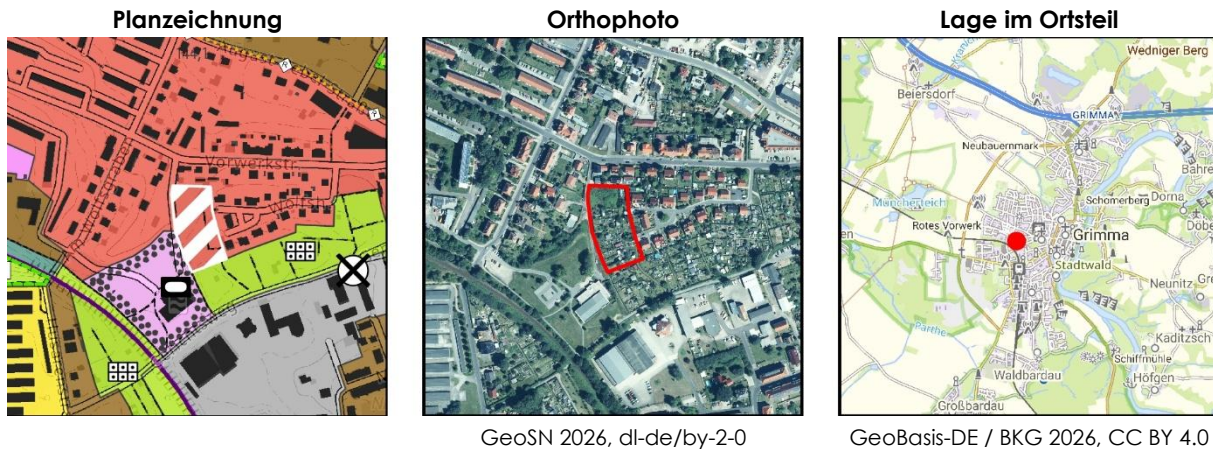
Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan folgt dem Planziel, das Areal wohnbaulich zu nutzen.

Das geeignete städtebauliche Instrument zur Entwicklung der Fläche ist der Bebauungsplan nach § 13a BauGB, also ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, denn die Entwicklung der Fläche dient der Wiedernutzbarmachung der Brachflächen innerhalb des Siedlungskörpers.

Insofern bei Rück- oder Umbaumaßnahmen die Tatbestände aus § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) berücksichtigt werden, werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter erkannt. Zudem sind die Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Eine

vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

### 3.1.1.10 Grimma, Wolfshöhe



[alle Abbildungen maßstablos]

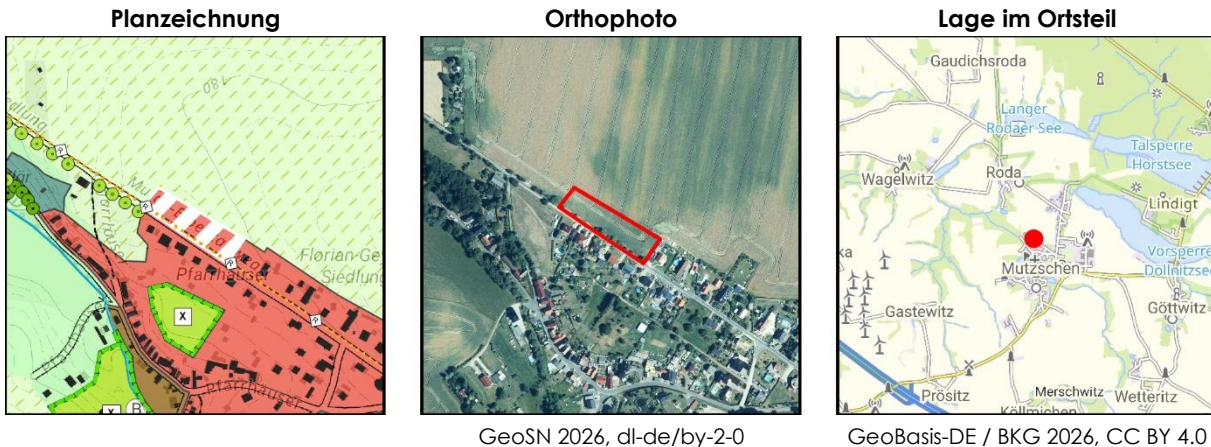
Die rund 0,6 ha große Fläche bietet Raum für voraussichtlich 5 Wohneinheiten in Fortführung der Einfamilienhausbauweise an der Straße „Wolfshöhe“. Die Fläche gehört bisher zur Gartenanlage entlang des Gerichtsweges, von welcher mit der Planung ein nördlicher Ausläufer abgeschnitten wird. Die Fläche kann über die Wolfshöhe oder über die Vorwerkstraße angebunden werden und befindet sich mitten im Grimmaer Siedlungskern, nordwestlich der Schwimmhalle.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan erfolgt in Fortführung des Umgebungscharakters im Anschluss an Wohnbauflächen, welche die Bestandsbebauung „Wolfshöhe“ würdigen.

Aufgrund ihrer Lage ist das geeignete städtebauliche Instrument zur Entwicklung der Fläche ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB, also ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, denn die Entwicklung der Fläche stellt eine Nachverdichtung innerhalb des Stadtkörpers von Grimma dar. Die Voraussetzungen sind erfüllt:

Sofern bei Rückbaumaßnahmen die Tatbestände aus § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) berücksichtigt werden, werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter erkannt. Zudem sind die Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

### 3.1.1.11 Mutzschen, Florian-Geyer-Siedlung



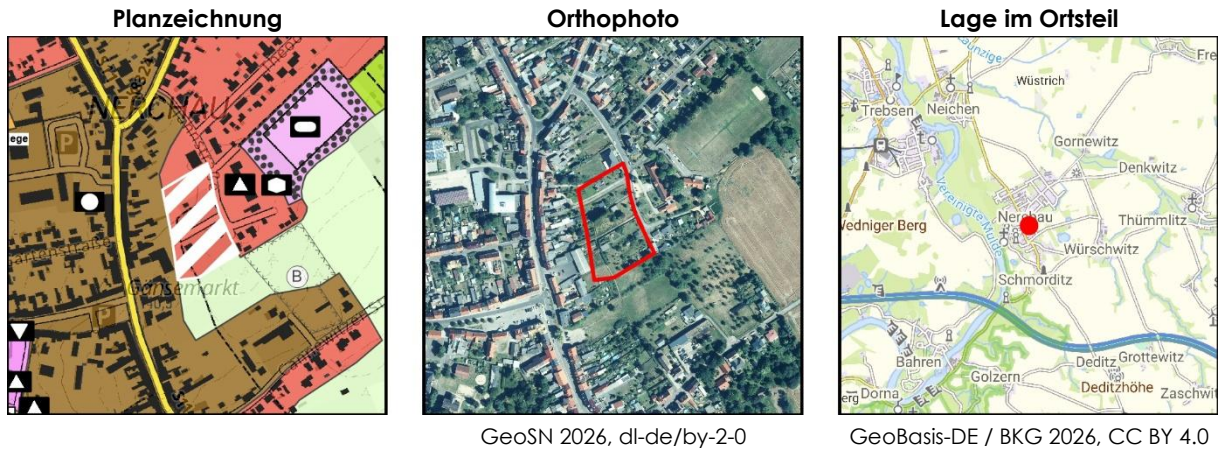
Die rund 0,5 ha große Fläche bietet potenziell Raum für 5 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise. Die Ackerfläche befindet sich in Siedlungsrandlage an der Straße „Florian-Geyer-Siedlung“, über die jedes potenzielle Baugrundstück für sich erschlossen werden kann. Eine bauliche Inanspruchnahme würde eine Spiegelung der vorhandenen Wohngebäude mit den Hausnummern 13 bis 19 bedeuten und den Siedlungskörper ergänzend abrunden.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan erfolgt in Fortführung des Umgebungscharakters im Anschluss an Wohnbauflächen, welche die Bestandsbebauung würdigen.

Ein geeignetes städtebauliches Instrument zur Entwicklung der Fläche ist die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Dabei würde die Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Dies ist aufgrund der vorhandenen Prägung der unmittelbaren Umgebung als Wohngebiet möglich und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Da sich die Zulässigkeit in der Folge nach den Regeln von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) richtet, kann die Entwicklung der Fläche als Innenentwicklung betrachtet werden. Hierfür spricht auch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und die topologische Einordnung in Ergänzung des vorhandenen Siedlungskörpers.

Das Instrument der Ergänzungssatzung ist auch unter Umweltaspekten (vgl. § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB) voraussichtlich anwendbar, da absehbar zwar ein Eingriff in den Boden notwendig sein wird, bei sachgemäßer Durchführung aber keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Zudem sind die Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

### 3.1.1.12 Nerchau, Jahnstraße



[alle Abbildungen maßstablos]

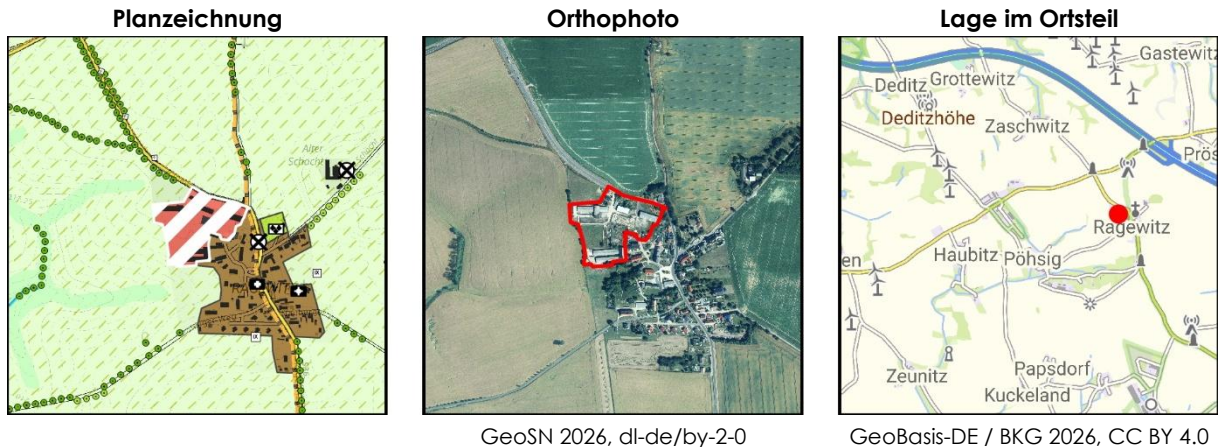
Auf der 0,9 ha großen Fläche können 8 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise eingeordnet werden.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan folgt dem Planziel, das Areal wohnbaulich zu nutzen und in Fortsetzung der sich nördlich anschließenden Wohnbauflächen.

Die Fläche wird im Vorplanungszustand als Garten- und Grabeland genutzt, sodass sich einzelne Flächenversiegelungen und Gehölze darauf befinden. Die Fläche wird an drei Seiten (West, Nord, Ost) vom Siedlungskörper umschlossen. Im Süden schließt sich eine Grünlandinsel an, doch bereits in 70 m Entfernung setzt sich auch hier der bestehende Siedlungskörper fort. Die innenstadtnahe Entwicklungsfläche befindet sich also inmitten des Nerchauer Siedlungskörpers. Eine Entwicklung hätte daher Lückenschlusscharakter.

Aufgrund dieser Umstände ist das geeignete städtebauliche Instrument für die dem Flächennutzungsplan nachgeordnete Entwicklung der Fläche ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB. Beim Beräumen der Fläche ist ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Dies vorausgesetzt, ist keine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB zu erwarten. Gleichmaßen sind Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

### 3.1.1.13 Ragewitz, Ragewitzer Straße



[alle Abbildungen maßstablos]

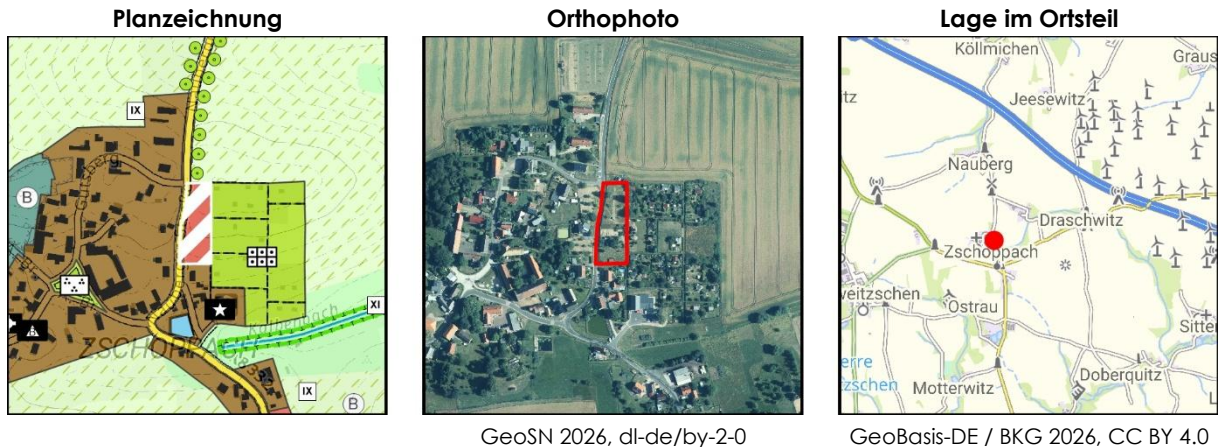
Die Fläche ist rund 3,0 ha groß. Sie wird zwar vollflächig als Wohnbaufläche dargestellt, soll aber nicht im Höchstmaß ausgenutzt werden. Stattdessen ist das Ziel eine lockere Bebauung mit viel Freifläche ohne eine flächendeckende bauliche Nutzung. Dies entspricht der Ortsrandlage und der Fortführung des Ortscharakters. Geschätzt wird, dass auf diese Weise etwa 10 Wohneinheiten hergestellt werden können.

Die Fläche steht trotz ihrer Siedlungsrandlage im Zeichen der Innenentwicklung, da eine baulich vorgenutzte und brachgefallene Fläche nachgenutzt werden soll. Auf der Fläche befinden sich im Vorplanungszustand bauliche Anlagen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Vorausgesetzt, dass beim weiteren Gebäuderückbau ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden wird, was gesetzlich unbedingt geboten ist, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB auszugehen. Zudem sind die Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Für die Entwicklung der Fläche kommt nachgeordnet, wenn auch unter Umweltaspekten möglich, eine Anwendung des § 13a BauGB aufgrund der auslaufenden siedlungsstrukturellen Lage nicht in Betracht.

Das geeignete Instrument zur Entwicklung der Fläche wäre also der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Konsequenterweise wird die Entwicklungsfläche daher in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) vertiefend betrachtet.

### 3.1.1.14 Zschoppach, Nauberger Straße



[alle Abbildungen maßstablos]

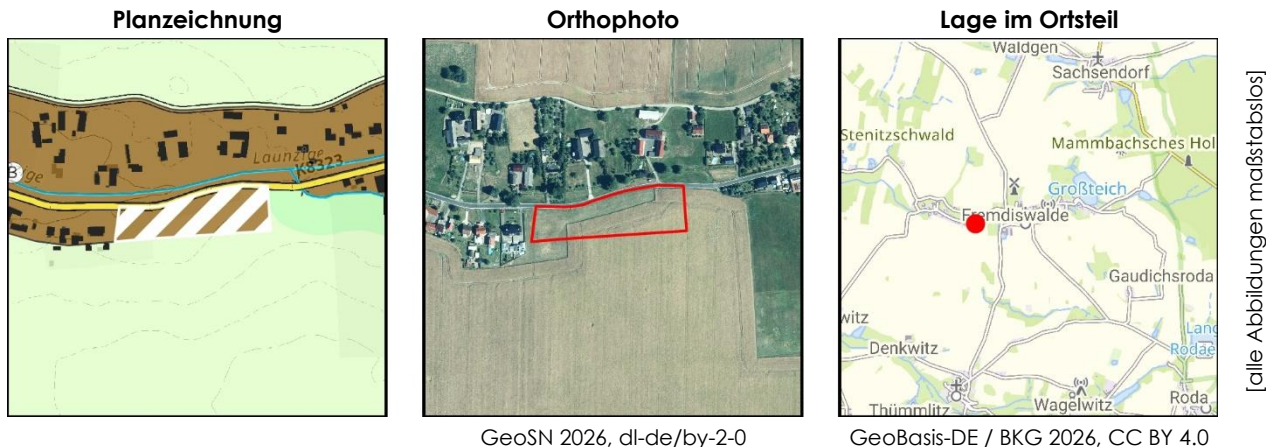
Die rund 0,4 ha große Fläche bietet potenziell Raum für 4 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise. Die bisherige, in Teilen gehölzbestandene Grünfläche wird durch die Nauberger Straße erschlossen. Im Westen, Süden und auch im Norden auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Zschoppacher Siedlungskörper, der als gemischte Baufläche dargestellt wird. Da die Entwicklungsfläche aber explizit der Wohnnutzung dienen soll, wird sie dem Planziel entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt. Hinterliegend (Osten) befindet sich eine Kleingartenanlage, sodass die Fläche insgesamt von Siedlungstätigkeit umgeben und als vormaliges Garten- und Grabeland auch selbst von ihr geprägt ist. Eine bauliche Inanspruchnahme würde eine Spiegelung und abrundende Ergänzung des vorhandenen Zschoppacher Siedlungskörpers bedeuten.

Ein geeignetes städtebauliches Instrument zur Entwicklung der Fläche ist die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Dabei würde die Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Dies ist aufgrund der vorhandenen baulichen Prägung der unmittelbaren Umgebung möglich und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Da sich die Zulässigkeit in der Folge nach den Regeln von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) richtet, kann die Entwicklung der Fläche als Innenentwicklung betrachtet werden. Hierfür spricht auch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und die topologische Einordnung in Ergänzung des vorhandenen Siedlungskörpers.

Das Instrument der Ergänzungssatzung ist auch unter Umweltaspekten (vgl. § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB) voraussichtlich anwendbar, da absehbar ein Eingriff in den Boden und eventuell in Gehölze notwendig sein wird, bei sachgemäßer Durchführung aber keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Zudem sind die Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

### 3.1.2 Entwicklungsflächen – Nutzungsart gemischte Bauflächen

#### 3.1.2.1 Fremdiswalde, Fremdiswalde



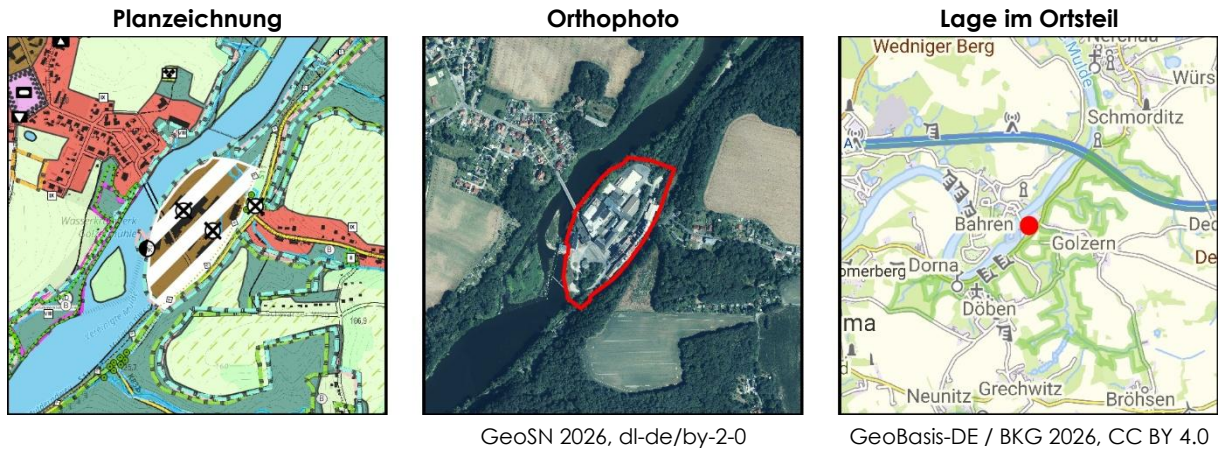
Es wird eingeschätzt, dass in Fortführung der vorhandenen Siedlungsstruktur auf rund 0,6 ha rund 5 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise entstehen können.

Die Entwicklung findet in randerschlossener Lage entlang des vorhandenen Straßenkörpers statt, so dass vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden können. Die geringfügige Siedlungsentwicklung findet in Fortführung der vorhandenen Bebauung diesseits der Straße und in Spiegelung der gegenüberliegenden Bebauung statt.

Ein geeignetes städtebauliches Instrument zur Entwicklung der Fläche ist die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Dabei würde die Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Dies ist aufgrund der vorhandenen baulichen Prägung der unmittelbaren Umgebung möglich und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Da sich die Zulässigkeit in der Folge nach den Regeln von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) richtet, kann die Entwicklung der Fläche als Innenentwicklung betrachtet werden. Hierfür spricht auch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und die topologische Einordnung in Ergänzung des vorhandenen Siedlungskörpers.

Das Instrument der Ergänzungssatzung ist auch unter Umweltaspekten (vgl. § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB) voraussichtlich anwendbar, da absehbar ein Eingriff in den Boden notwendig sein wird, bei sachgemäßer Durchführung aber keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Zudem sind die Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

### 3.1.2.2 Golzern, Zur Papierfabrik



Für die rund 6,4 ha große Fläche wird eingeschätzt, dass innerhalb der Nutzungsmischung rund 30 Wohneinheiten realisiert werden können. Um eine weitestgehende Nutzungsmischung zu ermöglichen, erfolgt im Flächennutzungsplan eine Darstellung als gemischte Baufläche.

Aus der aktuellen Konzeptstudie ist erkennbar, dass für eine Nutzung insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes beachtet werden müssen. Vorgeschlagen werden in diesem Sinne folgende Maßnahmen:

- Umsiedlung ATR Futtermittel GmbH & Co. KG Zweigniederlassung LHB Süd/Werk Golzern und Rückbau der zugehörigen Gebäudeteile,
- Wiederherstellung des ursprünglichen Muldearms (Mühlgraben),
- Neubau einer zweiten Erschließungsebene als Rettungsweg zum Festland,
- Freihalten der Erdgeschosssebene von dauerhaften Nutzungen und Ausbildung von hochwassergeschützten Infrastruktorkernen,
- Freihalten der Erdgeschossbereiche von dauerhaften Nutzungen und Schaffung von Durchflutungsräumen im Erdgeschoss.

Das Plankonzept sieht bislang zudem ein Belassen von Kellergeschossen zum Schutz von angesiedelten Tieren, insb. Fledermäusen, vor. Bei Um- und Rückbau von baulichen Anlagen müssen weiterhin allgemein Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Eingeschätzt wird, dass die Belange des Artenschutzes insgesamt zielführend berücksichtigt werden können.

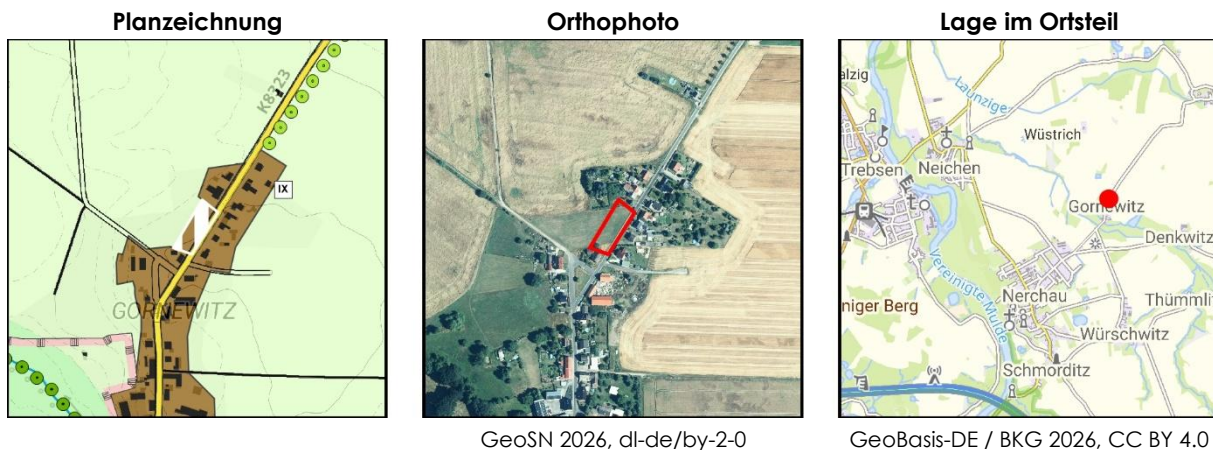
Die Papierfabrik Golzern (ehem. Schroedersche Papierfabrik) ist ein Kulturdenkmal nach § 2 SächsDSchG. Die Papierfabrik besteht aus drei zusammenhängenden Produktionsgebäuden, die sich um einen Hof gruppieren und teilweise noch über technische Ausstattung wie einen Kollergang verfügen. Ergänzt wird die Anlage durch ein weiteres Produktionsgebäude jenseits der Straße, ebenfalls mit erhaltener technischer Ausstattung. Zum Denkmal gehören außerdem Reste der ehemaligen Gleisanlage, ein Wasserkraftwerk sowie ein Turbinenhaus. Aus einem ursprünglichen Mühlengrundstück hervorgegangen, präsentiert sich die Fabrik als stattliche Anlage, die überwiegend aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert stammt und zu den bedeutenden Papierfabriken Sachsens zählt. In Verbindung mit der Arbeitersiedlung „Kamerun“ in Bahren besitzt sie hohen ortsgeschichtlichen Wert; zugleich ist sie wegen ihrer verschiedenartigen

Tragwerkskonstruktionen baugeschichtlich und aufgrund der in situ erhaltenen technischen Anlagen auch technikgeschichtlich von Bedeutung<sup>20</sup>.

Das aktuelle Planungskonzept sieht vor, denkmalgeschützte Bestandteile so weit als möglich (Abwägung: Naturschutz und Landschaftspflege, Hochwasserschutz) zu erhalten und nachträglich zugebaute, nicht denkmalgeschützte Teile des Komplexes zurückzubauen. Dadurch wird das historische Gebäudeensemble wiederhergestellt und denkmalgerecht saniert. Die Golzermühle selbst soll nach Rückbau (siehe oben zum Hochwasserschutz) nach historischer Referenz neu gebaut werden.

Es handelt sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Ob die Fläche mit dem städtebaulichen Instrument des Bebauungsplans nach § 13a BauGB bleibt aber aufgrund der komplexen Situation fraglich. Aus übergeordneter Sicht des Flächennutzungsplans kann nicht a priori ausgeschlossen werden, dass Umweltschutzgüter beeinträchtigt werden oder die Auswirkungen schwerer Unfälle im Hochwasserfall zu berücksichtigen sind. Nach aktuellem Kenntnisstand wird für die Entwicklung der Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplans im regulären zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung empfohlen. Folglich wird auf Ebene des Flächennutzungsplans eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) durchgeführt.

### 3.1.2.3 Gornewitz, Gornewitz



[alle Abbildungen maßstablos]

Es findet eine Siedlungserweiterung auf rund 0,15 ha Fläche statt, so dass rund 2 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise erwartbar sind.

Es handelt sich um eine bebauungsfreie Lücke auf rund 80 m Straße entlang der Straße „Gornewitz“, welche als Erschließungsstraße dient.

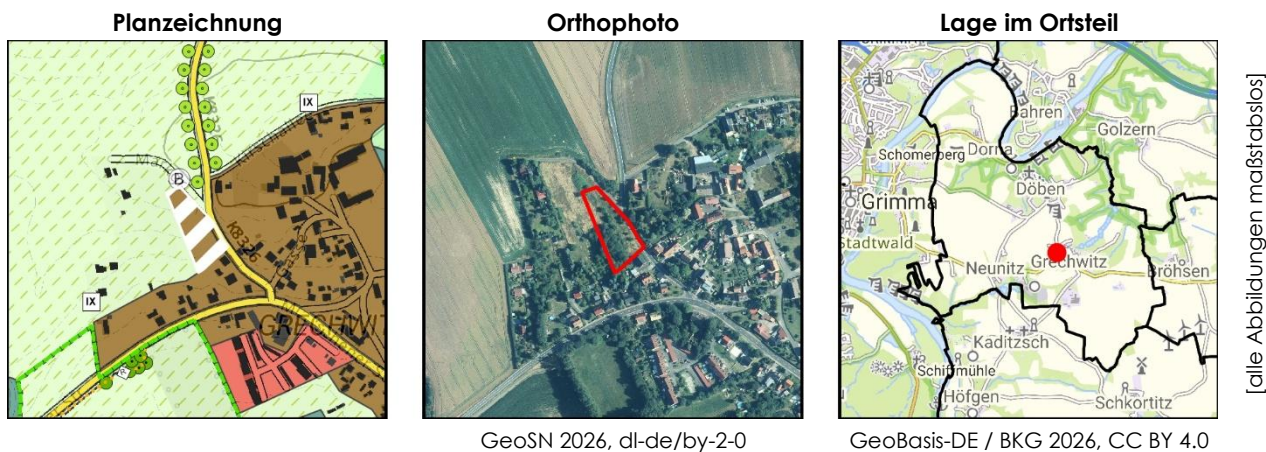
Ein geeignetes städtebauliches Instrument zur Entwicklung der Fläche ist die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Dabei würde die Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Dies ist aufgrund der vorhandenen baulichen Prägung der unmittelbaren Umgebung möglich und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Da sich die Zulässigkeit in der Folge nach den Regeln von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) richtet, kann die Entwicklung der Fläche als Innenentwicklung

<sup>20</sup> Landesamt für Denkmalpflege Sachsen: Denkmalliste Sachsen (DIVIS). Abgerufen in 05.01.2026.

betrachtet werden. Hierfür spricht auch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und die topologische Einordnung in Ergänzung des vorhandenen Siedlungskörpers.

Das Instrument der Ergänzungssatzung ist auch unter Umweltaspekten (vgl. § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB) voraussichtlich anwendbar, da absehbar ein Eingriff in den Boden notwendig sein wird, bei sachgemäßer Durchführung aber keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Zudem sind die Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

### 3.1.2.4 Grechwitz, Döbener Straße

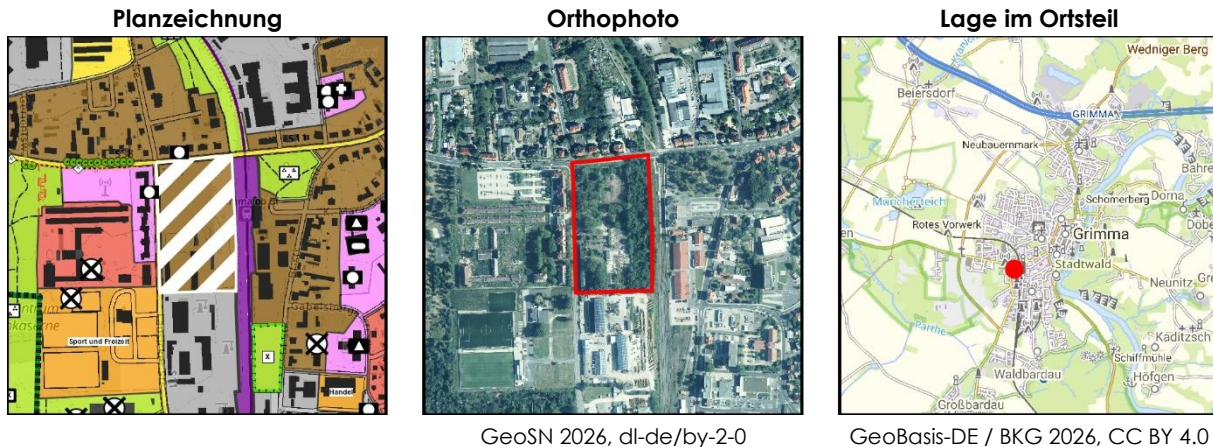


Auf rund 0,3 ha können schätzungsweise rund 3 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise realisiert werden. Die Ergänzung der Bebauung hat hier abrundenden Charakter in Bezug auf den Grechwitzter Siedlungskörper, der sich westlich und südlich anschließt.

Ein geeignetes städtebauliches Instrument zur Entwicklung der Fläche ist die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Dabei würde die Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Dies ist aufgrund der vorhandenen baulichen Prägung der unmittelbaren Umgebung möglich und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Da sich die Zulässigkeit in der Folge nach den Regeln von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) richtet, kann die Entwicklung der Fläche als Innenentwicklung betrachtet werden. Hierfür spricht auch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und die topologische Einordnung in Ergänzung des vorhandenen Siedlungskörpers.

Das Instrument der Ergänzungssatzung ist auch unter Umweltaspekten (vgl. § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB) voraussichtlich anwendbar, da absehbar ein Eingriff in den Boden sowie in vorhandene Gehölze notwendig sein wird, bei sachgemäßer Durchführung aber keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Zudem sind die Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

### 3.1.2.5 Grimma, Wilbers Gelände



[alle Abbildungen maßstablos]

Das rund 4,0 ha große Gelände bietet Raum für rund 20 Wohneinheiten.

Die Stadt Grimma hat das brachliegende Areal des früheren Wilbers-Geländes erworben (rd. 2,6 ha)

Die strategische Entwicklung des Geländes kann im Zusammenhang mit der Entwicklung im Stadtteil insgesamt (Husarenkaserne, Freizeitachse „Teletubbyland“) gesehen werden und trägt dazu bei, städtebauliche Missstände sukzessive zu überwinden.

Die innenstadtnahe Fläche liegt inmitten des Grimmaer Siedlungskörpers. Bei der konkreten Ausformung der Fläche sind die Belange des Immissionsschutzes aufgrund der angrenzenden Straßen- und Bahnverkehrsanlagen sowie der angrenzenden Gewerbe- und Sportnutzungen zu beachten. Zudem dürfen die Belange des Bahnverkehrs nicht beeinträchtigt werden. Dies scheint aus Sicht der verbindlichen Bauleitplanung aber lösbar.

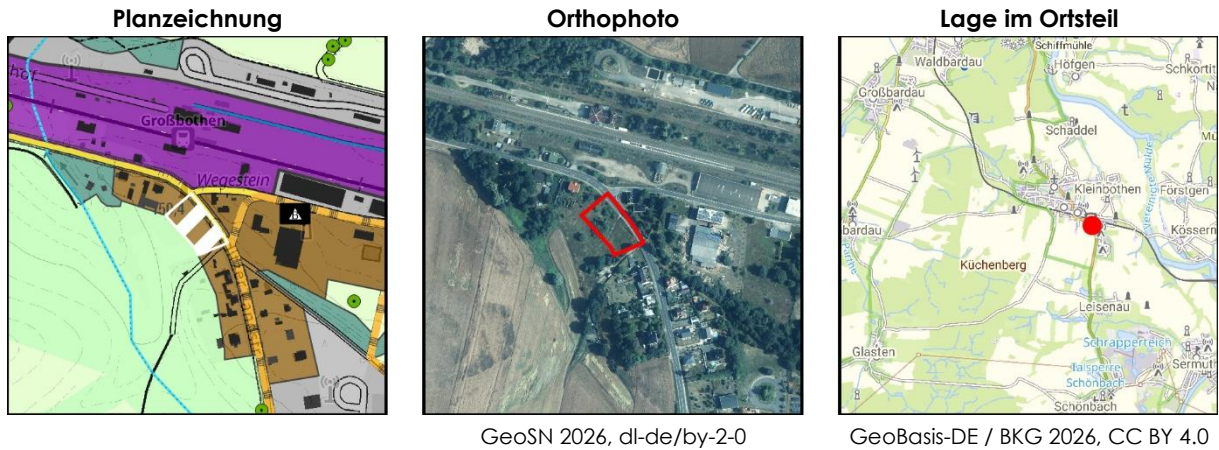
Es erfolgt eine Darstellung von gemischten Bauflächen in Fortführung der gemischten Bauflächen im Osten, die sich bis zur Kernstadt an der Mulde ziehen. Damit wird eine weite Nutzungsmischung offengehalten, sodass die Fläche flexibel entwickelt werden kann.

Die baulich vorgenutzte Fläche ist von Versiegelung und Bebauung geprägt. Gleichzeitig hat sich ein Gehölzaufwuchs etabliert. Bei der Beräumung der Fläche ist insbesondere das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Dies gelingt durch geeignete CEF-Maßnahmen<sup>21</sup>.

Im Übrigen ist keine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB zu erwarten. Gleichmaßen sind Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Das geeignete städtebauliche Instrument zur Entwicklung der Fläche ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

<sup>21</sup> CEF – continuous ecological functionality: vorgezogene Artenschutzmaßnahme (→ vor Eingriff), die sicherstellt, dass die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten ohne zeitliche Lücke erhalten bleibt.

### 3.1.2.6 Großbothen, Colditzer Landstraße



[alle Abbildungen maßstablos]

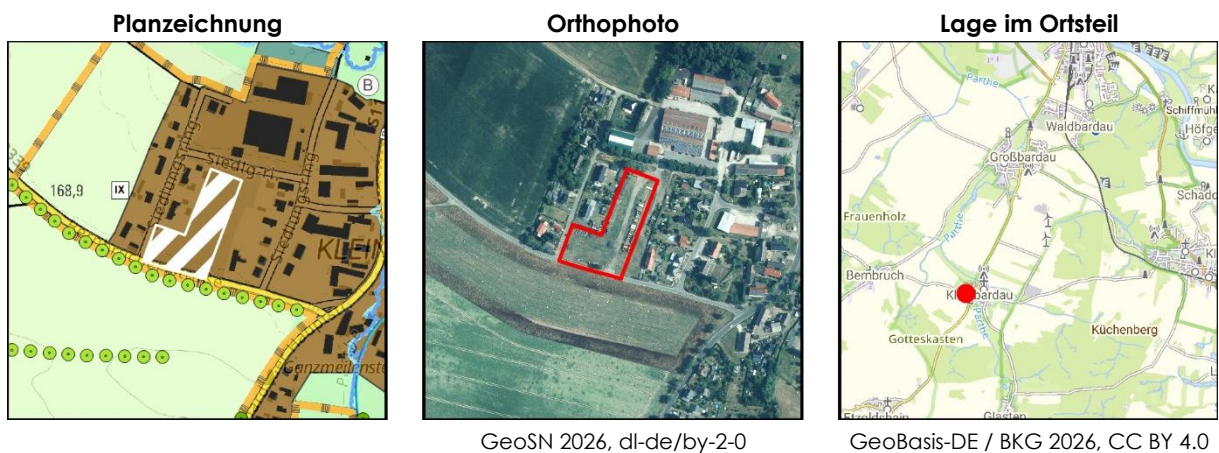
Die rund 0,3 ha große Fläche bietet Raum für 2 straßenbegleitend errichtete Einfamilienhäuser als Lückenschlussbebauung innerhalb der Bestandsbebauung.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan erfolgt in Fortsetzung der umgebenden Nutzungen im Stadtteil.

Für eine Bebauung als einfache Baulücke nach § 34 BauGB ist der Abstand zwischen Colditzer Landstraße 30 und 32 mit rund 150 m entlang der Straße zu groß. Ein geeignetes städtebauliches Instrument wäre die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Jedenfalls ist keine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB zu erwarten. Gleichmaßen sind Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

### 3.1.2.7 Kleinbardau, Bernbrucher Straße



[alle Abbildungen maßstablos]

Die rund 0,8 ha große Fläche bietet mit ihrer Geometrie unter Berücksichtigung der umliegenden Grundstücksgrößen als Orientierung Raum für höchstens 4 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise.

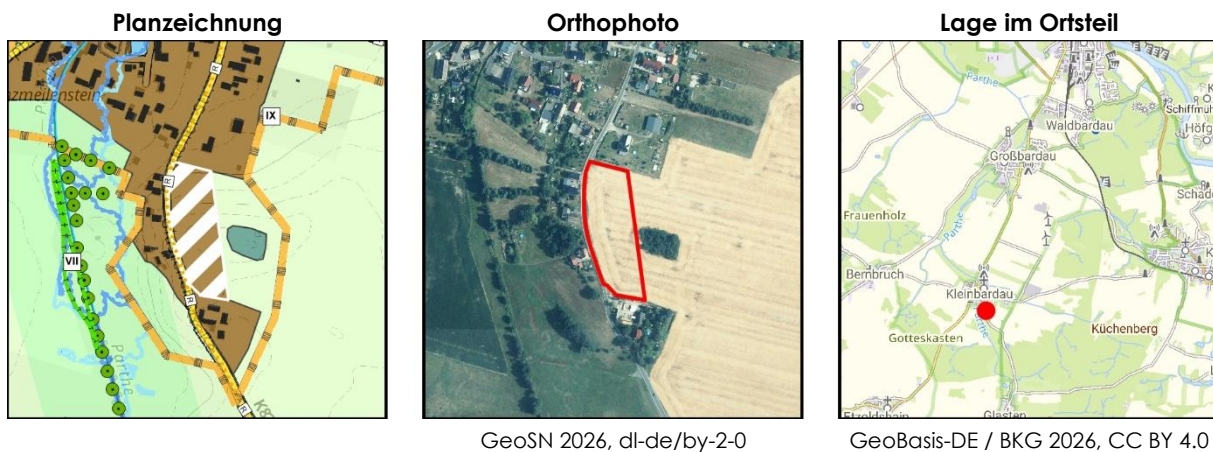
Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan erfolgt in Fortsetzung der umgebenden Nutzungen der Ortslage.

Im Vorplanungszustand wird die Fläche als Lagerfläche genutzt und ökologisch degradiert. Die Fläche ist bereits vollständig stadttechnisch erschlossen (frühere Projektierung). Aufgrund dessen sowie aufgrund der Tatsache, dass die Fläche mitten in der Ortslage liegt, also von drei Seiten von Siedlung umschlossen ist, drängt sich eine Entwicklung auf, um den örtlichen Bedarf zu decken.

. Geeignete Instrumente zur Entwicklung der Fläche wären die Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) oder ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Jedenfalls ist keine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB zu erwarten. Gleichmaßen sind Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

### 3.1.2.8 Kleinbardau, Glastener Straße



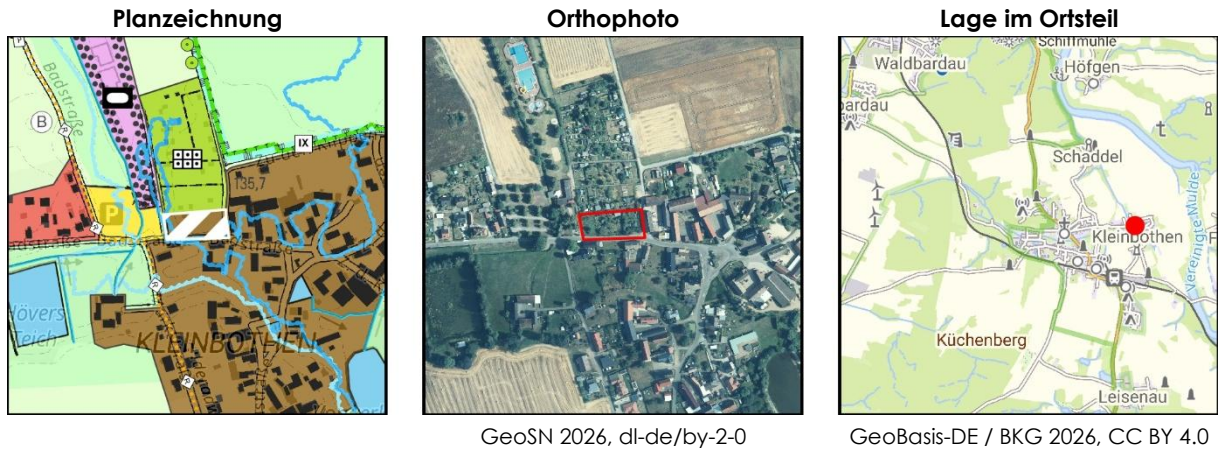
Die rund 1,0 ha große Fläche bietet straßenbegleitend Raum für schätzungsweise 5 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise auf 200 m Länge.

Die Fläche befindet sich in ackerbaulicher Nutzung.

Siedlungsstrukturell würde eine Entwicklung am Standort den Siedlungsschluss zwischen dem letzten Gebäude des im Zusammenhang bebauten Ortsteils diesseits der Glastener Straße (Hausnr. 13) und dem Gebäude mit der Hausnummer 31, welches sich in eigenständiger städtebaulicher Lage befindet, herstellen. Die Bebauung mit den Hausnummern 12 bis 16 wird dabei an der Straße gespiegelt.

Die Entwicklung der Fläche kann mit dem städtebaulichen Instrument der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB realisiert werden, da eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB nicht zu erwarten ist. Gleichmaßen sind Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

### 3.1.2.9 Kleinbothen, Badstraße



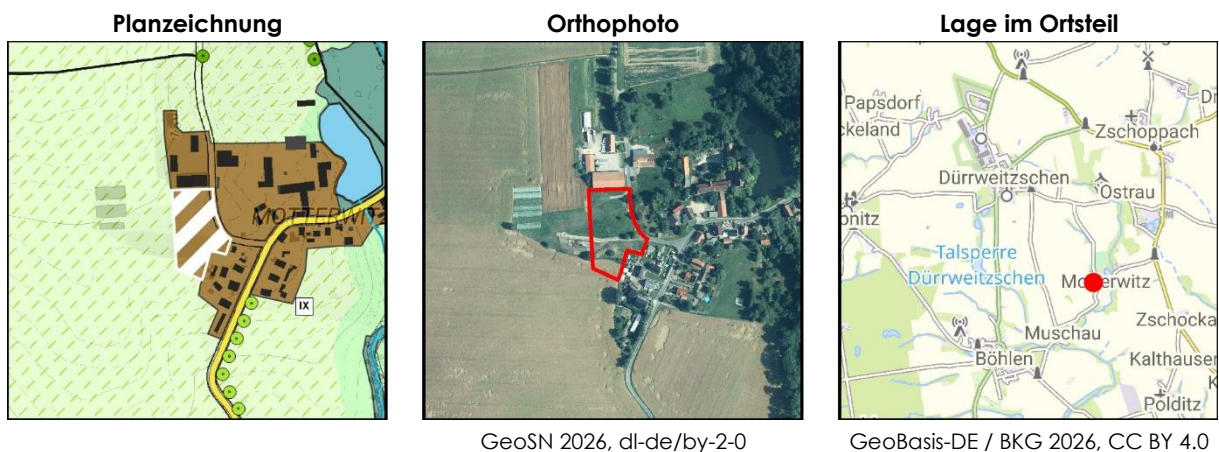
[alle Abbildungen maßstablos]

Innerhalb der weniger als 0,3 ha großen Fläche werden voraussichtlich höchstens 3 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise entstehen.

Die Fläche ist als Teil einer Kleingartenanlage bereits baulich vorgezogen. Die Fläche ist über die Badstraße, ggf. auch über die Straße „Zu den Klippen“, randgeschlossen und kann somit an vorhandene Erschließungsanlagen anbinden. Da sich westlich und südlich der im Zusammenhang bebaute Ortsteil anschließt, hat eine Siedlungsentwicklung am Standort abrundenden Charakter.

Die Entwicklung der Fläche kann mit dem städtebaulichen Instrument der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB realisiert werden, da eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB nicht zu erwarten ist. Gleichmaßen sind Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

### 3.1.2.10 Motterwitz, Alte Schäferei



[alle Abbildungen maßstablos]

Die rund 0,6 ha große Fläche bietet theoretisch Raum für bis zu 6 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise. Sollte die Fläche tatsächlich zum Wohnen genutzt werden, ist eine straßenbegleitende Bebauung wahrscheinlicher, wodurch innerhalb der Geometrie schätzungsweise 3 Wohneinheiten entstünden.

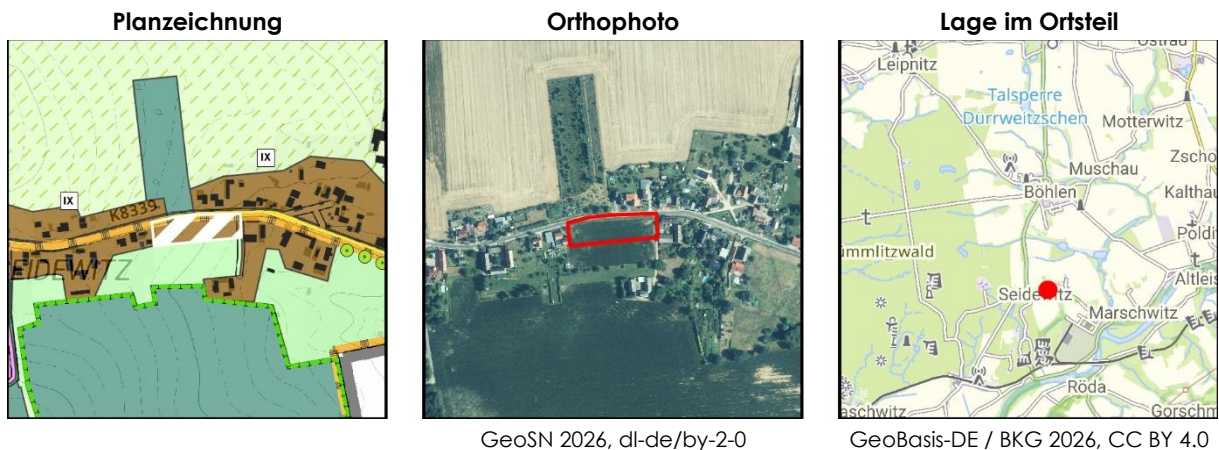
Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan erfolgt in Fortsetzung der umgebenden Nutzungen der Ortslage.

Innerhalb der Darstellung ist auch eine Erweiterung der Versuchstation Motterwitz der BioChem agrar Labor für biologische und chemische Analytik GmbH denkbar, in deren Eigentum sich die Fläche befindet.

Die Fläche wurde bereits baulich vorgeutzt. Der einstige Bestand an landwirtschaftlichen Anlagen wurde zurückgebaut, die Fläche entsiegelt. Die Bodenverhältnisse sind also bereits hochgradig gestört.

Bei einem erneuten Eingriff wäre keine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB zu erwarten. Gleichmaßen sind Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

### 3.1.2.11 Seidewitz, Thümmnitzwaldstraße

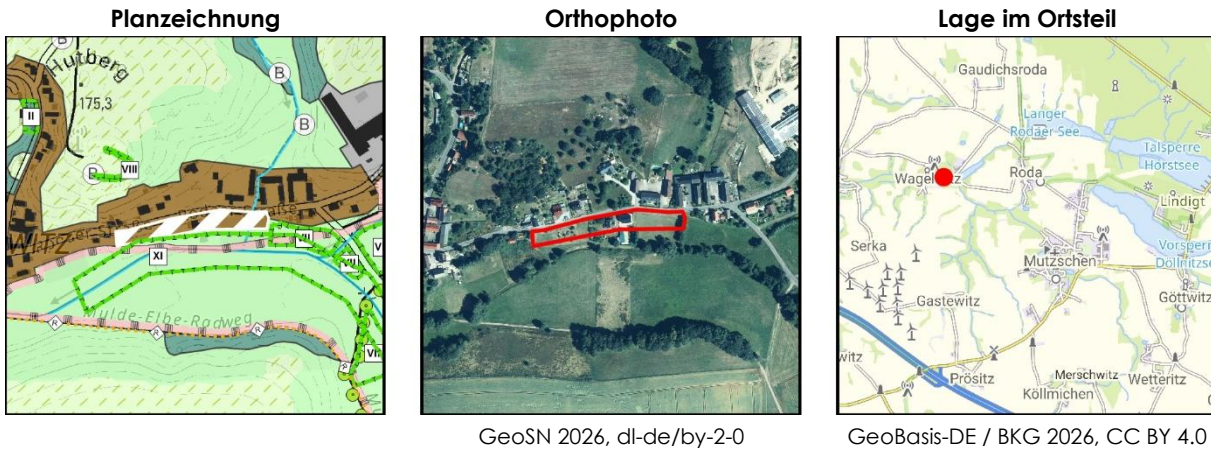


[alle Abbildungen maßstablos]

Auf der rund 0,4 ha großen Fläche können unter Berücksichtigung der örtlich charakteristischen Siedlungsstruktur rund 3 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise entstehen. Dabei wird eine rund 120 m lange Lücke entlang der Thümmnitzwaldstraße zwischen der im Osten und Westen angrenzenden Bebauung geschlossen, so dass eine Entwicklung füllenden bzw. ergänzenden Charakter hätte.

Die Entwicklung der Fläche kann mit dem städtebaulichen Instrument der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB realisiert werden, da eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB nicht zu erwarten ist. Gleichmaßen sind Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

### 3.1.2.12 Wagelwitz, Rodaer Straße



[alle Abbildungen maßstablos]

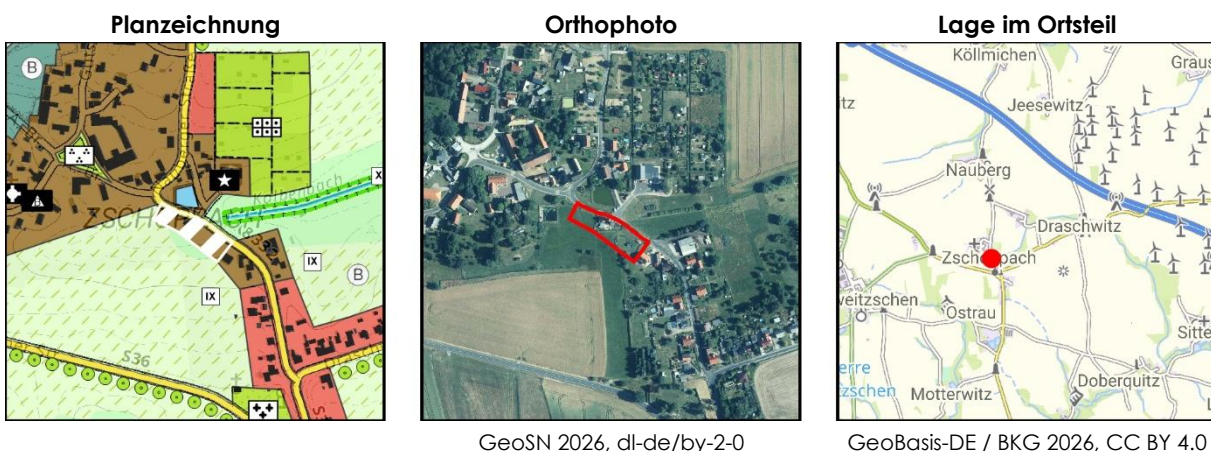
Für die 0,4 ha große Fläche, die bereits durch zwei Gebäude (Rodaer Straße 8 und 10) bebaut ist, wird eingeschätzt, dass sich bei Entwicklung noch 3 Wohneinheiten straßenbegleitend und in Einfamilienhausbauweise einordnen lassen.

Die Entwicklung der Fläche hat Lückenschlusscharakter und spiegelt die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Rodaer Straße. Für eine einfache Entwicklung nach § 34 BauGB im Sinne einer regulären Baulücke sind die Abstände zwischen den vorhandenen Bebauungen zu groß.

Das durch die Stadt strategisch steuerbare städtebauliche Instrument der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wäre der geeignete reguläre Weg zur Bebauung der Fläche.

Die Anwendung ist auch möglich, da absehbar keine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB stattfindet und Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant sind. Folglich wird auf Ebene des Flächennutzungsplans auf eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) verzichtet.

### 3.1.2.13 Zschoppach, Dorfteichstraße



[alle Abbildungen maßstablos]

Die 0,3 ha große Fläche ist zum Teil bereits baulich genutzt (Wohnhaus, Dorfteichstraße 2) und bietet Raum für 2 weitere Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise.

Die Fläche wird als Entwicklungsfläche betrachtet, könnte aber auch, zumindest im östlichen Teil als Baulücke interpretiert werden.

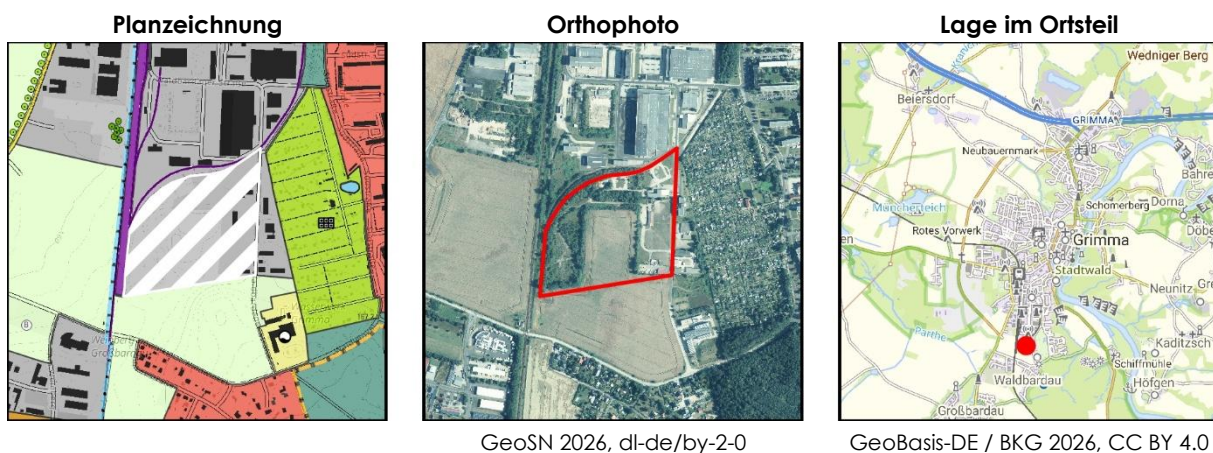
Die siedlungsstrukturelle Situation der Entwicklung ist atypisch. Während die Fläche südwestlich der Dorfteichstraße 2 (zur Hausnr. 4) als Baulücke interpretiert werden kann, ist die Fläche nach Westen (zur Adresse „Am Brunnen 8“) zu weit dafür (über 100 m). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Teich sowie die Zufahrt zur Ortswehr Zschoppach. Was allerdings fehlt, ist ein unmittelbar gegenüber angrenzender Siedlungszusammenhang. Dennoch ergibt sich aufgrund des allgemeinen Siedlungscharakters von Zschoppach am Standort bei einer Vor-Ort-Begehung der Eindruck der Geschlossenheit und eines weitständigen dörflichen Zusammenhangs.

Aufgrund der speziellen Situation ist die Anwendung des städtebaulichen Instruments der Ergänzungssatzung am Standort ausgeschlossen. Hilfsweise kann ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB im Sinne der Nachverdichtung der geographischen Ortsmitte zur Anwendung kommen.

Jedenfalls ist keine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB zu erwarten. Gleichmaßen sind Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für eine Entwicklung der Fläche nicht relevant. Eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) erübrigt sich daher.

### 3.1.3 Entwicklungsflächen – Nutzungsart gewerbliche Bauflächen

#### 3.1.3.1 Grimma, Waldbardauer Straße



Im Flächennutzungsplan ist eine rund 9,5 ha große Entwicklungsfläche dargestellt. 4,0 ha befinden sich bereits in gewerblicher Nutzung. Weitere 2,3 ha im Westen der Fläche wurden in der Vergangenheit als Lagerflächen genutzt. Auch wenn innerhalb des letztgenannten Bereiches aktuell Gehölzaufwuchs stattfindet, sind also insgesamt 6,3 ha Fläche vorgenutzt oder in Nutzung und ökologisch degradiert. Somit handelt es sich lediglich bei 3,2 ha der Fläche um eine tatsächliche Neuinanspruchnahme auf bisherigem Ackerland. Potenzial für gewerbliche Entwicklung besteht am Standort insgesamt auf 5,5 ha.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche erfolgt in Fortführung der nördlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebiete

bzw. gewerblichen Bauflächendarstellungen sowie in Würdigung des am Standort bereits vorhandenen Gewerbes.

Der Standort kann aufgrund seiner Lage ggf. auch immissionsstark entwickelt werden.

Die Fläche wurde größer gefasst, da der Bereich (9,5 ha) in Zusammenschau geordnet entwickelt werden sollte. Dazu ist ein Bebauungsplan mit Umweltprüfung notwendig, dessen Geltung den gesamten Bereich umfassen sollte.

Bei einer Gewerbeentwicklung am Standort sind verschiedene Belange zu beachten, voraussichtlich können dazu auch die erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB, die Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gehören. Folglich wird auf Ebene des Flächennutzungsplans eine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) durchgeführt.

### **3.2 Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen**

Dargestellt werden private und öffentliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie Sport- und Spielanlagen, die im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. a BauGB insbesondere der Allgemeinheit dienen. Jene des Gemeinbedarfs werden nach den folgenden Nutzungskategorien bzw. Zweckbestimmungen kategorisiert dargestellt:

- Religiöse Zwecke (z. B. Kirchen oder Kapellen),
- Öffentliche Verwaltung (z. B. Behörden, Jobcenter oder Bürgerbüros),
- Sicherheit und Ordnung (z. B. Feuerwehr, Polizei),
- Bildung und Forschung (z. B. Schulen, Kindertagesstätten, Museen oder Bibliotheken),
- Soziale Zwecke (Einrichtungen sozialer Träger, Jugendclubs oder Begegnungsstätten),
- Gesundheitliche Zwecke (z. B. medizinische Einrichtungen),
- Kulturelle Zwecke (z. B. Kulturzentren, Galerien oder sonstige Veranstaltungsorte).

Die Anlagen und Einrichtungen werden im Wesentlichen im Bestand dargestellt. Neu hinzu tritt ein geplanter Feuerwehrstandort als 0,5 ha große **Entwicklungsfläche „Nerchau, Alte Fabrikstraße“**. Seit die ehemals industriell genutzte und bebaute Fläche Anfang der 2000er Jahre entsiegelt wurde, liegt sie brach. Die Fläche soll ab 2028 durch die Feuerwehr genutzt werden. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Randlage (Außenbereichsinsel) ist hierfür ein Bebauungsplan notwendig. Da der Boden aufgrund der Vornutzung bereits vollständig gestört ist, kann insgesamt angenommen werden, dass bei einer Entwicklung der Fläche keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB stattfinden. Die Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung sind nicht relevant. Folglich wird auf Ebene des Flächennutzungsplans keine vertiefende Prüfung speziell für die Entwicklungsfläche in Abschnitt 2.2.7 des Umweltberichtes (Teil II) durchgeführt.

### **3.3 Zentrale Versorgungsbereiche**

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. d BauGB wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. Abschnitt 2.4) im Flächennutzungsplan dargestellt. Auf die Darstellung niederrangiger Nahversorgungsstandorte wird zunächst verzichtet, da sich das Konzept in Aufstellung befindet. *Sollten sich solche Standorte absehbar abschließend verfestigen, wird eine Darstellung im Flächennutzungsplan erneut geprüft und in die Entwurfsfassung integriert.*

### **3.4 Verkehr**

Dargestellt werden nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Flächen für den überörtlichen Verkehr sowie die örtlichen Hauptverkehrszüge verschiedener Verkehrsarten.

Für den Straßenverkehr werden die Bundesautobahn 14 sowie Bundes-, Staats- und Kreisstraßen als überörtliche Verbindungen und die wichtigsten Gemeindestraßen als örtliche Verbindungen dargestellt. Weitere untergeordnete Straßen aller Art sind also nicht dargestellt. Es gelten die Bauverbots- und -vorbehaltsregelungen aus § 9 FStrG für Autobahnen und Bundesstraßen, § 24 SächsStrG für Staats- und Kreisstraßen. Größere Flächen, wie Parkplätze, Garagenhöfe oder Raststätten, werden als Flächen für den ruhenden Verkehr subsummiert und dargestellt.

Für den Bahnverkehr werden Bahnstrecken entsprechend ihres Gleis- bzw. Trassenverlaufes dargestellt. Weiterhin werden Bahnhofflächen und sonstige Bahnanlagen dargestellt. Die Eisenbahnanlagen unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt. Es gilt § 23 AEG. Eine Überplanung der Flächen findet nicht statt.

Zu den sonstigen dargestellten überörtlichen Wegen und Hauptwegen zählen wichtige Rad-, Reit- und Wanderwege.

### **3.5 Versorgungsanlagen**

#### **3.5.1 Anlagen der stadttechnischen Erschließung**

Im Flächennutzungsplan werden im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB Versorgungsanlagen der stadttechnischen Erschließung dargestellt, z. B. für die Versorgung mit Wasser, Elektrizität oder die Abwasserentsorgung.

#### **3.5.2 Windenergieanlagen**

Windenergieanlagen (WEA) werden entsprechend ihrem (erwartbaren) Bestand dargestellt. Dazu werden alle Windenergieanlagen gemäß 4. BImSchV<sup>22</sup> dargestellt, sowohl solche in Betrieb als auch errichtete, noch nicht in Betrieb befindliche sowie solche, die sich in der Genehmigungsphase befinden.

Eine Windenergieplanung erfolgt mit der Flächennutzungsplanung nicht.

#### **3.5.3 Blockheizkraftwerke**

Folgende Blockheizkraftwerke werden in der Planzeichnung dargestellt:

- Bahnhofstraße 5 in Grimma (Balance Erneuerbare Energien GmbH),
- Bahnhofstraße 3 bis 5 in Grimma (EKT Energie und Kommunal-Technologie GmbH).

#### **3.5.4 Biogasanlagen**

Folgende Biogasanlagen werden in der Planzeichnung dargestellt:

- Neuer Weg 12 in Beiersdorf (Bio.S Biogas GmbH)
- Zum Gutewasser 8 in Pöhsig (Landservice Pöhsig GmbH)
- Kaditzscher Straße 10 in Grechwitz (Grechwitzer- Jungbullen- Handels GmbH).

Weitere Biogasanlagen existieren im Zusammenhang mit Landwirtschaftsbetrieben.

---

<sup>22</sup> nach LfULG: Windenergieanlagen gemäß 4. BImSchV im Freistaat Sachsen, Datenstand nach Länderinformationssystem Anlagen (LIS-A) ist der 17.01.2025, Datumstempel 06.03.2025

### **3.5.5 Wasserkraftwerke**

Folgende Wasserkraftwerke werden in der Planzeichnung dargestellt:

- Wasserkraftwerk Großmühle,
- Wasserkraftwerk Golzermühle.

### **3.6 Grünflächen**

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB werden im Flächennutzungsplan Grünflächen dargestellt, die insbesondere der Allgemeinheit dienen. Sie werden nach den folgenden Nutzungskategorien bzw. Zweckbestimmungen kategorisiert dargestellt:

- Dauerkleingärten (i. d. R. nach BKleingG),
- Friedhöfe,
- Parkanlagen.

### **3.7 Wasserflächen**

Größere, in Maßstab und Darstellungstiefe des Flächennutzungsplans interpretierbare, Wasserflächen stehender und fließender Gewässer werden im Flächennutzungsplan mit Flächensignatur dargestellt. Aufgrund der Kleinmaßstäbigkeit werden Fließgewässer geringerer Breite bis zu einer gewissen Größenordnung mit linearer Signatur dargestellt. Kleinstgewässer und untergeordnete Bachläufe entfallen in der generalisierten Darstellung.

### **3.8 Abgrabungen und Gewinnung von Bodenschätzen**

Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen sind folgende Tagebaue, Gruben und Steinbrüche im Stadtgebiet:

- Kiessandtagebau Kleinbardau,
- Kiessandtagebau Großbardau,
- Quarzporphyrbruch Altenhain,
- Quarzporphyrbruch Hohnstädt,
- Steinbruch Beiersdorf,
- Ton- und Lehmgrube Grechwitz,
- Tontagebau Hohnstädt.

### **3.9 Flächen für die Landwirtschaft**

Die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. b BauGB umfasst zunächst landwirtschaftliche Nutzflächen, wie Acker- oder Grünland. Im Flächennutzungsplan wird die Darstellungsart darüber hinaus als „Auffangdarstellung“ für alle Bereiche genutzt, für die sich keine andere selbstständige Darstellung aufdrängt.

Die Flächen für die Landwirtschaft können also einerseits durch verschiedene Deckdarstellungen, z. B. für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, belegt werden. Andererseits umfassen sie auch Siedlungsflächen und bauliche Anlagen, die ihrer Art nach in das Zulässigkeitsregime des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) fallen. Das können u. a. Nutzungen der Land- und Forstwirtschaft, des Gartenbaus, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Wärme, Wasser, der Abwasserwirtschaft oder eines ortsgebundenen gewerblichen Betriebes sein, für die aufgrund von Größe oder Nutzungsart keine Bauflächendarstellung erfolgt.

### 3.10 Wald

Flächen für den Wald nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. b BauGB stellen im Flächennutzungsplan die verschiedenen nach SächsWaldG festgesetzten, tatsächlichen und geplanten Waldflächen dar. Die Kategorien sind:

**Wald i. S. d. § 2 BWaldG i. V. m. § 2 SächsWaldG:** Die entsprechenden Waldflächen wurden durch die untere Forstbehörde mit Stand vom 03.02.2025 zur Verfügung gestellt. Es handelt sich in diesem Sinne um eine nachrichtliche Übernahme von nach SächsWaldG festgestellten Waldflächen i. S. d. § 5 Abs. 4 BauGB.

**Wald im ökologisch-funktionalen, tatsächlichen Sinne:** Neben diesen behördlich festgestellten Flächen gibt es im Plangebiet zahlreiche Gehölzbestände, die ebenso regelmäßig Flächengrößen von 1.000 m<sup>2</sup> und mehr sowie Breiten von über 10 m aufweisen. Dies können Linearstrukturen entlang von Gewässern oder flächige Gehölzbestände, auch innerhalb von Siedlungskörpern, sein. Sie werden landschaftsplanerisch im Sinne ihres Erhalts und der Fortführung ihrer ökologischen Funktion als Flächen für Wald im Flächennutzungsplan dargestellt.

**Regionalplanerische Festlegungen zum Wald:** Mit der Darstellung der vorhandenen ökologisch-funktionalen Waldflächen inkl. der Waldflächen i. S. d. § 2 SächsWaldG werden implizit alle im Stadtgebiet regionalplanerisch festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zum Schutz des vorhandenen Waldes als Flächen für Wald dargestellt. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehrung werden über den vorhandenen Waldbestand hinaus als Flächen für Wald im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Flächennutzungsplan werden rund 39,3 km<sup>2</sup> Flächen für Wald dargestellt.

Im Vorplanungszustand besteht im Stadtgebiet rund 36,0 km<sup>2</sup> tatsächliche Waldfläche, davon sind rund 32,1 km<sup>2</sup> Wald nach SächsWaldG. Durch die Übernahme der regionalplanerischen Festlegungen für die Waldmehrung treten rund 3,9 km<sup>2</sup> Aufforstungsfläche hinzu. Diese Bereiche werden im Flächennutzungsplan zusätzlich mit der Deckfestsetzung für Maßnahmenflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Siehe dazu auch Abschnitt 3.11.6 zu Aufforstungen.

### 3.11 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### 3.11.1 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

##### Auswahl von wesentlichen Zielen:

sparsamer Umgang mit Grund, Boden und Fläche („Bodenschutzklausel“ aus § 1a Abs. 2 BauGB); Sicherung von Bodenfunktionen (nach § 1 BBodSchG); Anpassung an den Klimawandel („Klimaschutzklausel“ aus § 1 Abs. 5 BauGB); Sicherung der Grundwasserneubildung; „30-ha-Ziel“ (Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie<sup>23</sup>); Innenentwicklung (u. a. Z 2.2.1.4 LEP)

##### Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan erfolgt keine spezifische Darstellung der Maßnahme. Die Umsetzung der Maßnahme ergibt sich aus der Bauflächendarstellung im

---

<sup>23</sup> Bundesregierung (2025): Transformation gemeinsam gerecht gestalten. Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Weiterentwicklung 2025.

Flächennutzungsplan, insbesondere aus den Bauflächendarstellungen von Entwicklungsflächen, die über den Bestand hinaus gehen.

#### **Erläuterung und Begründung:**

Die Flächenneuanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrsnutzungen soll auf das erforderliche Maß reduziert werden. Wie in den Abschnitten 3.1 (Entwicklungsflächen) und 2.1.3 (Brachflächen) dargestellt, basiert die mit der Flächennutzungsplanung angedachte Entwicklung auf der Nachnutzung von baulich bereits vorgeprägten Flächen und Flächen im Siedlungszusammenhang. Der Bedarf wurde in Abschnitt 1.4 geprüft und erörtert.

Flächensparen stellt eine wichtige Methode adaptiven Verhaltens im Klimawandel dar. Parallel zu dem allgemeinen Rückgang der Grundwasserstände wird so die Grundwasserneubildung durch Vermeidung von Flächenversiegelung gesichert.

#### **3.11.2 Entsiegelung und Renaturierung**

##### **Auswahl von wesentlichen Zielen:**

Wiederherstellung von Bodenfunktionen; Erhaltung der Grundwasserneubildung im Plangebiet; Anpassung an den Klimawandel; Aufwertung des Landschaftsbildes

##### **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB), in Verbindung mit zur Situation passenden selbstständigen Darstellungen, wie Flächen für die Landwirtschaft oder Grünflächen

##### **Erläuterung/Begründung:**

Die Auswirkungen von Versiegelung sind durch Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen kaum zu beheben. Eine Wiederherstellung von Bodenfunktion, insbesondere der biotischen Ertragsfunktion an anderer Stelle, durch Entsiegelung und Maßnahmen zur Bodenregeneration, kann eingeschränkt und sehr langfristig eine Teilkompensation verlorener Funktionen bewirken.

Entsiegelung stellt eine wichtige Methode adaptiven Verhaltens im Klimawandel dar. Parallel zu dem allgemeinen Rückgang der Grundwasserstände wird so die Grundwasserneubildung durch die Rücknahme von Flächenversiegelung gesichert.

Die Maßnahme soll auf den in Abschnitt 2.1.3 beschriebenen und den Maßnahmen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zugeordneten Brachflächen durchgeführt werden.

#### **3.11.3 Nutzungs- und Funktionstrennung**

##### **Auswahl von wesentlichen Zielen:**

„Trennungsgrundsatz“ nach 50 BImSchG; Lufthygiene, Vermeidung von Lärmbelastung, menschliche Gesundheit; Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes

##### **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Im Flächennutzungsplan erfolgt keine spezifische Darstellung der Maßnahme. Die Umsetzung der Maßnahme ergibt sich aus der Bauflächendarstellung bzw. der Anordnung der Bauflächen(-arten) zueinander im Flächennutzungsplan.

### **Erläuterung/Begründung:**

Im Sinne der Funktionstrennung der Charta von Athen und des Optimierungsgebotes aus § 50 BImSchG soll mit möglichst großen Abständen zwischen Emissionsquellen und sensiblen Nutzungen sichergestellt werden, dass belastende Immissionen, wie Schadstoffe, Geruch, Lärm oder Licht die sensiblen Nutzungen nicht erheblich beeinträchtigen.

#### **3.11.4 Erhalt und Sicherung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen**

##### **Auswahl von wesentlichen Zielen:**

Vermeidung der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (nach § 1a Abs. 2 BauGB); Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen, insb. der Ertragsfunktion; Sicherung der langfristigen Nutzbarkeit des Bodens für die Land- und Forstwirtschaft; Erhalt von Waldflächen, u. a. mit dem Ziel des Klimaschutzes bzw. dem Erhalt der Klimaschutzfunktion; Erhalt der Kulturlandschaft

##### **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Flächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. a (Flächen für die Landwirtschaft) und b (Wald) BauGB

##### **Erläuterung/Begründung:**

Der Erhalt von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sichert die Wirtschaftszweige und sichert vorhandene landschaftsästhetische und -ökologische Funktionen. In diesem Sinne werden vorhandene Flächen mit entsprechenden Darstellungen als Wald oder Flächen für die Landwirtschaft gewürdigt. Abweichungen hiervon, z. B. für Bauflächen oder andere landschaftspflegerische Maßnahmen, werden begründet.

#### **3.11.5 Waldumbau und Entwicklung strukturierter Waldränder**

##### **Auswahl von wesentlichen Zielen:**

Erhaltung und Entwicklung der Grundwasserneubildung; Förderung der biologischen Vielfalt; Erholungsfunktion; Anpassung an den Klimawandel; Biotopverbund; Gesundheit

##### **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Flächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. b BauGB (Wald)

##### **Erläuterung/Begründung:**

Ein beschleunigter Oberflächenabfluss resp. eine verringerte Sickerwasserrate resultiert aus einem Ursachenkomplex (Versiegelung, Verdichtung, Entwässerung) unter Einfluss der Landnutzung und verschiedenen ortskonkreten Parametern, wie der Reliefenergie. Hierdurch ergibt sich vorliegend in der Fläche die Erforderlichkeit Maßnahmen in situ zu bestimmen, was der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft bzw. nachgeordneten Planungen und Maßnahmen überlassen bleibt.

Zumindest in weitgehend als Flachland zu charakterisierenden Landschaftsteilen ist es jedoch grundsätzlich zielführend nadelholzreiche Waldbestände in Richtung laubholzreiche Mischbestände umzubauen, um die Grundwasserneubildung zu verbessern.

Standortgerechte Waldtypen sind waldbrandresistenter, was mit künftig ausdauernderen Trockenphasen zunehmend relevanter wird.

Aktuell und in Folge des künftigen Klimawandels kommt es zu phänologischen Veränderungen, zu denen auch eine Verdrängung heimischer Arten zählt. Vielfältig strukturierte Waldränder in ausreichender Breite fehlen in der aktuellen Landschaft, stellen aber eigentlich einen wichtigen Bereich als Lebensraum sowie für den Stoff- und Energieaustausch zwischen Wald und Offenland dar.

Zum Leitbild für die Kulturlandschaftsentwicklung der Region Leipzig-West Sachsen für die Porphyrhügellandschaften gehört der Erhalt und der Umbau von Wäldern zu naturnahen Wäldern mit gut strukturierten Waldrändern sowie die Arrondierung kleinerer Waldflächen in strukturarmen Bereichen als Teil eines Systems naturnaher Kleinstrukturen.

### **3.11.6 Aufforstung – Entwicklung und Pflege von Wäldern**

#### **Auswahl von wesentlichen Zielen:**

Immissionsschutz (Flächen ohne Immissionsquellen); Entwicklung des Biotopverbundes; Klimawandel: Mitigation und Adaption; biologische Vielfalt; Landschaftsbild

#### **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB), in Verbindung mit Flächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. b BauGB (Wald)

#### **Erläuterung/Begründung:**

Der Aufbau von Biotopverbänden stellt einen wichtigen Beitrag zur Anpassung der mobilen Flora und Fauna dar.

Die Aufforstung und Entwicklung von Wäldern, die Extensivierung von forstwirtschaftlicher Nutzung und die Neuwaldbildung durch Sukzession stellen einen zielführenden Beitrag zur Minderung des Klimawandels durch Etablierung von CO<sub>2</sub>-Senken dar.

Aufgeforstete Böden sind besser gegen eine im Klimawandel häufiger auftretende Austrocknung des Bodens geschützt.

Mit der Planung werden einige Flächen über den Bestand hinaus als Wald dargestellt. Hierbei handelt es sich um einige kommunale Planungen, insbesondere aber auch die Überführung der regionalplanerisch festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehrung. Zur Darstellung von Wald allgemein, siehe auch Abschnitt 3.10.

### **3.11.7 Erosionsschutzstreifen**

#### **Auswahl von wesentlichen Zielen:**

Entwicklung der biologischen Vielfalt durch Schaffung von Lebensräumen sowie durch Biotopvernetzung; Vermeidung von Bodenerosion (Windschutzpflanzungen, aber wirksam gegen Erosion durch Wasser); Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Ertragsfunktion; Verminderung der Phosphateinträge in Oberflächengewässer; Sicherung der Bodensubstanz zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit i. S. d. Landwirtschaft; Anpassung an den Klimawandel im Sinne erwartbar höherer Erosionsgefahr

§ 17 BBodSchG, § 8 BBodSchV, §§ 78 und 83 WHG zu Art. 13 EG-WRRL

#### **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

**Erläuterung/Begründung:**

Dringender Handlungsbedarf für Erosionsschutzmaßnahmen bei Wassererosion besteht ab einer mittleren bis sehr hohen Erosionsgefährdung (AgrarZahlVerpflV i. V. m. DIN 19706 und 19708).

Die Anlage von Erosionsschutzstreifen erfolgt bspw. durch Einsaat abflussbremsender Gras- oder Getreidestreifen (z. B. Wintergerste, die sich im Frühjahr üppig bestockt). Die Streifen sollten je nach Hangneigung in Abständen von 5 bis 30 m angelegt werden und 1 bis 3 m breit sein. Ein Einsatzschwerpunkt ist im Maisanbau.

Aufgrund der Zunahme von Extremwetterereignissen, wie Stürmen oder Starkniederschlägen, steigt das Erosionspotenzial im Klimawandel stetig. Erosionsschutzmaßnahmen dienen folglich auch der Anpassung an den Klimawandel.

Sie stellen darüber hinaus einen zusätzlichen Lebensraumtyp dar.

Aufgrund der geringen Breite der Streifen ist eine Verortung im Flächennutzungsplan nicht zielführend. Stattdessen sollen Schwerpunktbereiche höchster Erosionsgefährdung<sup>24</sup> dargestellt werden, innerhalb derer bei Ackernutzung entsprechende Streifen angelegt werden sollen.

**3.11.8 Erhalt von Hecken und Flurgehölzen, Baumreihen und Alleen**

**Auswahl von wesentlichen Zielen:**

Siehe unten, Abschnitt 3.11.9 („Anreicherung ...“).

**Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Gehölzsymbol i. S. d. Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

**Erläuterung/Begründung:**

Siehe unten, Abschnitt 3.11.9 („Anreicherung ...“).

**3.11.9 Anreicherung mit Hecken und Flurgehölzen, Baumreihen und Alleen**

**Auswahl von wesentlichen Zielen:**

Gliederung und Strukturierung im Sinne des Landschaftsbildes; Entwicklung der biologischen Vielfalt durch Schaffung von Lebensräumen sowie durch Biotopvernetzung; Vermeidung von Bodenerosion (Windschutzpflanzungen, Wassererosion) zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere auch der Ertragsfunktion; Verminderung der Phosphateinträge in Oberflächengewässer; Sicherung der Bodensubstanz zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit i. S. d. Landwirtschaft; Anpassung an den Klimawandel im Sinne erwartbar höherer Erosionsgefahr

§ 17 BBodSchG, § 8 BBodSchV, §§ 78 und 83 WHG zu Art. 13 EG-WRRL

**Darstellung im Flächennutzungsplan:**

---

<sup>24</sup> nach Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Erosionsgefährdungskarten Sachsen [WFS-Geodatendienst]. Abgerufen am 27.01.2026.

Gehölzsymbol i. S. d. Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

**Erläuterung/Begründung:**

Offenland soll durch ein Netz von Saum- oder Gehölzstrukturen gegliedert werden. Insbesondere sollen dabei (bestehende) Flurgehölze und Waldbestände miteinander verknüpft (und durch weitere Biotopstrukturen ergänzt) werden.

Ausgenommen sind Bereiche, die speziell als Offenland eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt oder den Artenschutz haben.

Ein Schwerpunkt liegt im regionalplanerisch festgelegten „Gebiet zur deutlichen Anreicherung mit Hecken und Flurgehölzen“, wo eine höhere Dichte angestrebt wird als in anderen strukturarmen Bereichen, da dem Strukturreichtum hier höheres Gewicht in der Abwägung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung als Acker oder Grünland zukommt.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in den Teilen des Stadtgebietes, die zu den Porphyrhügellandschaften zählen. Die Leitbilder der Kulturlandschaftsentwicklung der Region Leipzig-Westsachsen sehen hier Anreicherung mit Wald und Hecken vor. Dabei soll auch auf die Vernetzung bewaldeter Kuppen untereinander und mit anderen Wäldern allgemein geachtet werden.

Ein Schwerpunkt der Strukturanreicherung soll insbesondere auch in Lösshügellandschaften im Osten des Stadtgebietes liegen. Dabei sollen insbesondere Täler und Plateaus strukturiert und gegliedert werden, wie es das regionale Leitbild der Kulturlandschaftsentwicklung vorsieht.

Ein regionales Leitbild für das Döbelner Lösshügelland ist zudem die Säumung von Straßen und Wegen durch Alleen.

Bei Strukturanreicherung werden auch solche Bereiche besonders beachtet, die zu Höhenrücken, Kuppen und Kuppenlandschaften als Vorranggebiete Kulturlandschaftsschutz gehören.

Durch Windschutzpflanzungen soll der Bodenabtrag minimiert werden. Idealer Orientierungswert ist die vollständige Vermeidung des Bodenabtrags, wozu durch Windschutzpflanzungen erheblich beigetragen werden kann.

Idealerweise sollte für Windschutzpflanzungen eine „Kammerung der Landschaft“ erfolgen, indem Hauptschutzpflanzungen senkrecht zur Hauptwindrichtung und dazu orthogonale Nebenschutzpflanzungen angelegt werden. Insbesondere für letztere sind größere Bäume nur sparsam einzusetzen, um Beschattungen zu vermeiden. In der Praxis haben sich drei- bis fünfreihige Pflanzungen bewährt. Um die landwirtschaftliche Nutzung nur minimal einzuschränken, sollten sich die Pflanzungen an vorhandenen linearen Elementen, wie Straßen, Wegen oder Wasserläufen orientieren, bei Ost-West-Ausrichtung möglichst auf der Südseite.

Im Sinne des Schutzes gegen Wassererosion sollte hangparallel (entlang der Höhenlinien bzw. quer zur Hangneigung) gepflanzt werden und wiederum nicht „orthogonal“ (bergauf/bergab – in Falllinie).

Eine Windschutzwirkung wird nach DIN 19706 noch in einer Distanz entfaltet, die dem 25-fachen der Pflanzhöhe entspricht. Günstige Pflanzabstände sind daher regelmäßig 350 bis 600 m, bei starker Erosionsgefährdung 200 bis 300 m bzw. Schlagabgrenzung auf 5 bis 10 ha.

Aufgrund der Zunahme von Extremwetterereignissen, wie Stürmen oder Starkniederschlägen, steigt das Erosionspotenzial im Klimawandel stetig. Erosionsschutzmaßnahmen dienen folglich auch der Anpassung an den Klimawandel.

Aktuell und in Folge des künftigen Klimawandels kommt es zu phänologischen Veränderungen, zu den auch eine Verdrängung heimischer Arten zählt. Die Stärkung des Biotopverbundes stärkt die heimische Artenvielfalt, auch gegen Invasoren.

### **3.11.10 Grünlandnutzung**

#### **Auswahl von wesentlichen Zielen:**

Entwicklung der biologischen Vielfalt durch Schaffung von Lebensräumen; Vermeidung von Bodenerosion; Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Ertragsfunktion; Verminderung der Phosphateinträge in Oberflächengewässer; Sicherung der Bodensubstanz zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit i. S. d. Landwirtschaft; damit auch Anpassung an den Klimawandel im Sinne erwartbar höherer Erosionsgefahr

§ 17 BBodSchG, § 8 BBodSchV, §§ 78 und 83 WHG zu Art. 13 EG-WRRL

#### **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Flächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. a BauGB (Flächen für die Landwirtschaft)

#### **Erläuterung/Begründung:**

Besondere Schwerpunkte bilden die Lösshügellandschaften „Döbelner“ und „Mulde-Lösshügelland“. Nach dem Leitbild der Kulturlandschaftsentwicklung soll der Grünlandanteil insbesondere in den Talauen erhöht werden. Dazu sollen Ackerflächen in Tallagen schrittweise zu Grünland umgewandelt werden bzw. Talbereiche, die bereits von Grünlandnutzung geprägt sind, in dieser Form erhalten werden.

Bei sehr hoher Erosionsempfindlichkeit sollten Flächen vorzugsweise als Grünland oder Wald genutzt werden. Im Falle von geplanten Aufforstungen sind konkurrierende Landnutzungen wie Biotopschutz oder Landschaftsbild zu berücksichtigen.

Aufgrund der Zunahme von Extremwetterereignissen, wie Stürmen oder Starkniederschlägen, steigt das Erosionspotenzial im Klimawandel stetig. Erosionsschutzmaßnahmen dienen folglich auch der Anpassung an den Klimawandel.

Zur Implementierung in die Planung werden insbesondere die erosionsgefährdetsten Flächen<sup>25</sup> (erosionsgefährdete Abflussbahnen und Steillagen) sowie die fließgewässerbegleitenden Flächen<sup>26</sup> im Stadtgebiet dargestellt.

<sup>25</sup> Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Erosionsgefährdungskarten Sachsen [WFS-Geodatendienst]. Abgerufen am 26.01.2026. – Erosionsgefährdete Steillagen und Abflussbahnen + 10 m Randbereich.

<sup>26</sup> i. d. R. 50 m ab der Gewässerachse, 100 m bei Gewässern erster Ordnung – ortabhängige Korrekturen zur Vermeidung von Splitterflächen oder zur Orientierung an Grenzen, z. B. von Wasserschutzgebieten

Zudem werden die Flächen der Auen- und Moorkulisse<sup>27</sup> (Maßnahme GL 2b – Neues Dauergrünland aus Ackerland in Überflutungsauen und auf Moorflächen), die im Rahmen der Richtlinie NE/2014 gefördert werden oder gefördert werden können, geprüft und in den Flächennutzungsplan als Grünlandnutzung aufgenommen (Synergie zu Maßnahme „Wiedervernässung und extensive Nutzung“, siehe Abschnitt 3.11.11).

### **3.11.11 Wiedervernässung und extensive Grünlandnutzung**

#### **Auswahl von wesentlichen Zielen:**

Entwicklung der biologischen Vielfalt durch Schaffung von Lebensräumen; Reduzierung von Treibhausgasemissionen im Sinne des Klimaschutzes; Entwicklung der Biodiversität und Anpassung an den Klimawandel durch Vermeidung der Degradierung von Ökosystemen

#### **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) i. V. m. Flächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. a BauGB (Flächen für die Landwirtschaft)

#### **Erläuterung/Begründung:**

Pflege und Sicherung von Moorflächen: Die Sanierung von Mooren, auf denen entwässerungsbedingte Bodenzersetzung stattfindet, erfolgt vorzugsweise durch Wiedervernässung und extensive Grünlandnutzung.

Erhalt, Pflege und Entwicklung naturnaher Feuchtgrünlandflächen: Es erfolgt eine Beweidung mit differenziertem Pflegekonzept, welches die Arten der Feuchtgrünländer fördert.

Für die Flächenauswahl werden bekannte potenzielle Standorte (Geländebegehung, Beteiligung zum Flächennutzungsplan und Biotopkartierungen<sup>28</sup>) geprüft und in die Planung einbezogen.

Zudem werden die Flächen der Auen- und Moorkulisse<sup>29</sup> (Maßnahme GL 2b – Neues Dauergrünland aus Ackerland in Überflutungsauen und auf Moorflächen), die im Rahmen der Richtlinie NE/2014 gefördert werden oder gefördert werden können, geprüft und in den Flächennutzungsplan als Grünlandnutzung aufgenommen (Synergie zur Maßnahme „Grünlandnutzung“ (allgemein), siehe Abschnitt 3.11.10).

### **3.11.12 Fließgewässerrenaturierung, -öffnung und gewässerbegleitende Gehölzstreifen**

#### **Auswahl von wesentlichen Zielen:**

Anpassung an den Klimawandel; Biotopverbund, Biotopentwicklung, biologische Vielfalt, Verbesserung der Fließgewässerökologie und -morphologie, Hochwasserschutz/Retention

---

<sup>27</sup> Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Auen- und Moorkulisse (Geodatendienst, WFS). Letzte Änderung: 09.01.2025.

<sup>28</sup> Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Biotopkartierung 1996 bis 2002 (SBK2); Biotopkartierung 2006 bis 2008 (SBK3); Biotopkartierung ab 2009 (aktuelle Kartierung, insb. FFH-Grobmonitoring); Biotoptypen- und Landnutzungskartierung und Verzeichnis geschützter Biotope.

<sup>29</sup> Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Auen- und Moorkulisse (Geodatendienst, WFS). Letzte Änderung: 09.01.2025.

### **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

### **Erläuterung/Begründung:**

Aufgrund der Zunahme der Temperatur von Oberflächengewässern ist es zielführend entlang von Gewässern schattenspendende Gehölzstreifen anzulegen.

Eine Renaturierung von Fließgewässerläufen, zu der auch die Bettgestaltung, Laufverlängerung und Öffnung des Bettes gehören können, ist auch in Anbetracht zunehmender Häufigkeit von Niedrigwasser im Klimawandel zielführend.

Gleichzeitig wird der Wasserrückhalt erhöht bzw. der Durchfluss ausgeglichener.

Das Gewässer und Ufer bzw. sein Randbereich bietet selbst Lebensraum.

Für die Fließgewässer erster Ordnung (Mulde, Parthe) im Stadtgebiet ist die Landestalsperrenverwaltung die Trägerin der Unterhaltungslast. Die Stadt Grimma ist Trägerin der Unterhaltungslast für alle Fließgewässer ab der zweiten Ordnung absteigend, und betrachtet für die Maßnahme lediglich Gewässer in eigener Unterhaltungslast. In die Maßnahmenplanung aufgenommen werden solche Gewässerabschnitte im Offenlandbereich, die nach der Strukturkartierung der Fließgewässer<sup>30</sup> die Stufe „deutlich verändert“ (Stufe 4) oder Stufen noch höherer Veränderung, bis hin zu „völlig verändert“ (Stufe 7) erreichen. Zur Maßnahme zählen auch verrohrte Fließgewässerabschnitte außerhalb der Siedlungskörper. Diese sollen entsprechend freigelegt werden.

### **3.11.13 Sicherung und Entwicklung magerer Standorte**

#### **Auswahl von wesentlichen Zielen:**

Sicherung und Entwicklung der biologischen Vielfalt, Entwicklung der Kulturlandschaft

#### **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB), ggf. i. V. m. anderen selbstständigen Darstellungen, wie Flächen für die Landwirtschaft

#### **Erläuterung/Begründung:**

Zum Leitbild der Kulturlandschaftsentwicklung der Region Leipzig-West Sachsen für die Porphyrhügellandschaften gehört die dauerhafte Sicherung magerer Standorte auf Kuppen und an Talhängen sowie auf ehemaligem Militärgelände in Grimma.

Die mageren Standorte sind für die biologische Vielfalt aufgrund der Nährstoffknappheit infolge derer sich spezialisierte Arten ansiedeln wertvoll.

---

<sup>30</sup> Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). (2018). FLIESSGEWÄSSERSTRUKTUR\_2016\_in\_7\_Stufen [Geodatensatz]. Abruf am 27.01.2026.

Für die Flächenauswahl werden bekannte potenzielle Standorte (Geländebegehung, Beteiligung zum Flächennutzungsplan und Biotopkartierungen<sup>31)</sup>) geprüft und in die Planung einbezogen.

#### **3.11.14 Stadt- und Ortsrandgestaltung**

##### **Auswahl von wesentlichen Zielen:**

Erhalt und Entwicklung der Kulturlandschaft; Orts- und Landschaftsbild; ästhetisch und ökologisch landschaftsgerechter Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft; siedlungsnaher Entwicklung der biologischen Vielfalt; Erhalt der kulturhistorisch gewachsenen Siedlungsstruktur

##### **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB), in Verbindung mit zur Situation passenden selbstständigen Darstellungen, wie Flächen für die Landwirtschaft oder Grünflächen

##### **Erläuterung/Begründung:**

Zum Leitbild der Kulturlandschaftsentwicklung der Region Leipzig-West Sachsen für die Porphyrhügellandschaften gehört die Entwicklung von Ortsrandeingrünungen für ein noch besseres Einfügen der Dörfer in die Porphyrhügellandschaft. Das Leitbild der Kulturlandschaftsentwicklung umfasst weiterhin einen harmonischen Übergang zwischen der urbanen Landschaft (Kernstadt Grimma) und der freien Landschaft durch Vorlagerung von Grünflächen und Streuobstwiesen.

Auch in allen anderen Bereichen des Stadtgebietes soll ein harmonischer und vermittelnder Übergang zwischen den Siedlungskörpern und der freien Landschaft angestrebt werden.

#### **3.11.15 Freiraumsicherung als Grünverbindung und -zäsur**

##### **Auswahl von wesentlichen Zielen:**

Wasserrückhalt bzw. Verbesserung und Aufrechterhaltung der Retentionsfunktion; Aufrechterhaltung und Verbesserung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion, insbesondere innerhalb der Siedlungskörper; Erhalt der lufthygienischen Ausgleichsfunktion, Klimawandelanpassung i. S. d. § 1 Abs. 5 BauGB, Biotopverbund, biologische Vielfalt; Orts- und Landschaftsbild (Erhalt von historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen)

##### **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) i. V. m. Grünflächen o. Flächen f. d. Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. a BauGB, zum Teil auch Waldflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. b BauGB

##### **Erläuterung/Begründung:**

Mit der Offenhaltung soll explizit eine Bebauung oder sonstige funktionswidrige Nutzung der Bereiche (z. B. Bepflanzungen mit ungünstiger Sperrwirkung) ausgeschlossen werden.

---

<sup>31</sup> Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Biotopkartierung 1996 bis 2002 (SBK2); Biotopkartierung 2006 bis 2008 (SBK3); Biotopkartierung ab 2009 (aktuelle Kartierung, insb. FFH-Grobmonitoring); Biotoptypen- und Landnutzungskartierung und Verzeichnis geschützter Biotope.

Die Maßnahme zielt damit auf den Schutz bestehender Ausgleichsräume und Luftleitbahnen gegenüber potenziellen zukünftigen Nutzungen, also der Freihaltung der für den Luftaustausch bedeutsamen Bereiche. Zudem sollen vielfältig strukturierte, innerörtliche Freiräume als klimatische Ausgleichsflächen erhalten werden. Bauflächenausweisungen in bioklimatisch ungünstigen Bereichen werden anhand der Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme (vgl. Abschnitt 2.1.4 des Umweltberichtes (Teil II) und Karten in Anlage 1.7 und 1.8) vermieden.

Einige solcher Bereiche beinhalten Gewässerläufe. Mit der Freihaltung und Vergrößerung des Hochwasserabflussquerschnittes im Siedlungsraum resp. Auenbereich kann die Retentionsfunktion gesteigert werden.

Der Erhalt von offenen Flächen und Grünflächen dient der Verbesserung der Luftqualität für umgebende Nutzungen, da die Flächen einerseits emissionsfrei sind und andererseits, bei geeigneter Begrünung, Luftschadstoffe binden können.

Mit der Maßnahme werden weiterhin die regionalplanerisch festgelegten Grünzäsuren (vgl. Abschnitt 2.3.2.1, insb. Tabelle 10) auf die Ebene der Bauleitplanung übersetzt, um den Freiraum zwischen Siedlungskörpern zu sichern und ein Zusammenwachsen der Siedlungen zu verhindern.

### **3.12 Kennzeichnungen, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.12.1 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen**

**Altlasten** sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte). **Altlastverdächtige Flächen** sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 5 u. 6 BBodSchG).

Alle im Freistaat Sachsen bekannten altlastverdächtigen Flächen und Altlasten i. S. d. BBodSchG werden im „Sächsischen Altlastenkataster“ (SALKA) erfasst. Ein SALKA-Auszug für das Plangebiet findet sich in den Anlagen zur vorliegenden Planbegründung. Die Flächen werden nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB, jedoch unabhängig davon, ob eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die Kennzeichnung zeigt dabei die Lage, nicht jedoch die genaue Abgrenzung an.

#### **3.12.2 Weitere erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden**

Neben den in Abschnitt 3.12.1 beschriebenen Flächen werden im Flächennutzungsplan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB, jedoch unabhängig von der vorgesehenen baulichen Nutzung, gekennzeichnet.

Nach Kenntnisstand sind dies die Deponie auf dem ehemaligen Steinbruch Ruhmberg (ab 1977 genutzt) sowie die Haldenfläche westlich und südlich des Quarzporphybruches Hohnstädt, welche bereits durch den Bebauungsplan Nr. 87 „Industrie- und Gewerbegebiet Nord II - Am Hengstberg“ überplant wird.

Weitere Informationen zu belasteten Flächen folgen ggf. nach der weiteren Beteiligung der für Abfall, Altlasten, Bodenschutz zuständigen Behörden und werden ergänzt.

### **3.12.3 Gegenstände des Kulturdenkmalschutzes**

Nach § 5 Abs. 4 BauGB sollen im Flächennutzungsplan lediglich denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen bzw. bei Inaussichtstellung vermerkt werden.

Unter denkmalgeschützten Mehrheiten werden Sachgesamtheiten verstanden, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt und die deshalb im Sinne des nach § 2 SächsDSchG Gegenstände des Kulturdenkmalschutzes sind.

Aktuell wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans Daten für 1.731 Gegenstände des Kulturdenkmalschutzes durch das Landesamt für Denkmalpflege sowie für weitere 343 archäologische Denkmale durch das vom Landesamt für Archäologie zur Verfügung gestellt. Eine zielführende nachrichtliche Übernahme aller ist nicht möglich.

Das Filtern, welche Bereiche unter den Begriff der denkmalgeschützten Mehrheit nach § 5 Abs. 4 BauGB fallen, war mit vertretbarem Aufwand durch die Stadt Grimma bis dato selbstständig nicht möglich. Die für den Kulturdenkmalschutz zuständigen Behörden werden daher im Rahmen des Scopingprozesses nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, näher einzugrenzen, welche Objekte der bekannten Kulturdenkmale unter den Begriff der denkmalgeschützten Mehrheit fallen.

Alternativ erwägt die Stadt einen Verzicht auf nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan. Dies würde im Umkehrschluss nicht bedeuten, dass die Belange des Denkmalschutzes mit der Flächennutzungsplanung oder bei nachgeordneten Planungen unberücksichtigt bleiben. Die relevanten Gegenstände des Denkmalschutzes sind der Stadt Grimma bekannt und können grundsätzlich von jedermann eingesehen werden<sup>32</sup>.

Das vorgeschlagene „Denkmalschutzgebiet Altstadt Grimma“ mit Gegenständen des Denkmalschutzes ab dem 13. Jahrhundert wird im Flächennutzungsplan als in Aussicht gestellt vermerkt.

### **3.12.4 Schutzgebiete und Objekte des Naturschutzrechts**

Im Plangebiet sind verschiedene Schutzgebiete des Naturschutzrechts, insbesondere Naturschutzgebiete (NSG, § 23 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (LSG, § 26 BNatSchG), Flächennaturdenkmäler (FND, § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG) und Natura-2000-Gebiete, also Vogelschutzgebiete (SPA für „Special Protection Area“, RL 2009/147/EG) und FFH-Gebiete (SAC für „Special Area of Conservation“, RL 92/43/EWG).

Tabelle 12 enthält eine Liste solcher Gebiete, die das Stadtgebiet ganz oder z. T. überlagern.

Darüber hinaus kommen zahlreiche Objekte des Naturschutzrechts, wie Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG) und Kompensationsmaßnahmen für naturschutzrechtliche Eingriffe (§ 13 ff. BNatSchG) vor.

---

<sup>32</sup> Landesamt für Denkmalpflege Sachsen: DIVIS – Die Denkmaldatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen. URL: <https://www.lfd.sachsen.de/denkmalliste>. Abruf am 28.10.2025.

Die Gebiete und Objekte werden nach Kenntnisstand i. S. d. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Sie bzw. ihr Schutzzweck sollen infolge der städtebaulichen Planung nicht beeinträchtigt werden. Es sei darauf hingewiesen, dass das tatsächliche Vorhandensein vom Kenntnisstand abweichen kann, da bspw. Biotope entstehen oder degradieren können oder FFH-Schattengebiete vorhanden sein können.

Im Kompensationsflächenkataster<sup>33</sup> eingetragene Maßnahmen werden hinweisgebend in die Planzeichnung übernommen, sodass Planungskonflikte erkannt bzw. ausgeschlossen werden können. Insoweit es sich um Gehölzstrukturen, wie Einzelbäume, Baumreihen- oder Gruppen handelt, werden diese als „Erhalt von Gehölzstrukturen“ (vgl. Abschnitt 3.11) eingetragen. Übrige Maßnahmen werden als Maßnahmen des Katasters gekennzeichnet.

### **3.12.5 Gebiete des Wasserrechts**

Innerhalb des Plangebietes liegen festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 72 SächsWG), überschwemmungsgefährdete Gebiete (§ 75 SächsWG) und Trinkwasserschutzgebiete (§ 51 WHG i. V. m. § 46 SächsWG). Restriktionen für die Bodennutzung ergeben sich aus den jeweiligen gesetzlichen Normen und Verordnungen. Eine Übersicht dazu findet sich in Tabelle 13. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme oder schutzzweckwidrige Bodennutzung innerhalb der Gebiete soll vermieden werden.

---

<sup>33</sup> Kompensationsflächenkataster nach § 17 Abs. 6 Satz 1 BNatSchG i. V. m. § 11 Abs. 2 SächsNatSchG, Stand vom 30.12.2025

Tabelle 12: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht im Stadtgebiet.

| Typ | Nr.  | Name  |
|-----|------|---|
| NSG | 17   | „Döbelner Wald“   |
| NSG | 18   | „Alte See-Ruhmberg“   |
| FND | 26   | Stentsch  |
| FND | 31   | Eichberg  |
| FND | 41   | Mühlteich Böhlen  |
| FND | 42   | Bruchlöcher Seidewitz   |
| FND | 51   | Birkenwäldchen am Müncherteich  |
| FND | 52   | Große Seggenwiese (Müncherteich)  |
| FND | 53   | Aueteich Nimbschen  |
| FND | 55   | Wüstriche   |
| FND | 57   | Totenberg Großbardau  |
| FND | 59   | Muschauer Berg  |
| FND | 64   | Feldgehölz Wasserwerk Schkortitz  |
| FND | 66   | Ziegelteich   |
| FND | 67   | Schlummerstube Bahren   |
| FND | 68   | Altteich Bahren   |
| FND | 80   | Steinbruch Ostrau   |
| FND | 81   | Buchteich Großbardau  |
| LSG | 14   | Großsteinberg-Ammelshain  |
| LSG | 15   | Wernsdorfer Forst   |
| LSG | 16   | Colditzer Forst   |
| LSG | 22   | Thümmnitzwald-Muldetal  |
| LSG | 32   | Partheaue   |
| SAC | 052E | Laubwaldgebiete zwischen Brandis und Grimma                               |
| SAC | 065E | Vereinigte Mulde und Muldeauen  |
| SAC | 204  | Döllnitz und Mutzschener Wasser   |
| SAC | 214  | Laubwaldgebiete der Oberen Partheaue                                      |
| SAC | 237  | Muldentäler oberhalb des Zusammenflusses                                  |
| SAC | 239  | Separate Fledermausquartiere und -habitate in Mittel- und Nordwestsachsen |
| SPA | 06   | Laubwaldgebiete östlich Leipzig   |
| SPA | 19   | Vereinigte Mulde  |
| SPA | 23   | Wernsdorfer Teich- und Waldgebiet   |
| SPA | 24   | Täler in Mittelsachsen  |

**Spalten:** Typ: Gebietstyp | Nr.: Gebietsnummer (Sachsen) innerhalb des Gebietstyps, z. B. NSG NR. 17 | Name: ... des Gebietes

**Verordnungen und Beschlüsse:** **NSG Nr. 17:** Verordnung des Regierungspräsidiums Leipzig zur Festsetzung des Naturschutzgebietes "Döbener Wald" vom 30.07.2004 (SächsABl. S. 860) Verordnung des Regierungspräsidiums Leipzig zur Änderung der zur Festsetzung des Naturschutzgebietes "Döbener Wald" | **NSG-Nr. 18:** Verordnung des Landkreises Leipzig zur Festsetzung des Naturschutzgebietes "Alte See Ruhmberg" vom 24.03.2015 (SächsGVBl. S. 379) und Verordnung des Landratsamtes Leipzig vom 09.07.2021 (SächsGVBl. S. 1224) | **FND-Nr. 26:** Beschluss des Rates des Kreises Wurzen 127-26/86 vom 19.12.1986 | **FND Nr. 31, 41, 42, 51, 52, 53, 55, 59, 64, 66, 67, 68, 80, 81:** Beschluss des Rates des Kreises Grimma 483/VIII/82 vom 03.03.1982 | **FND Nr. 57:** Verordnung des Muldentalkreises, Beschluss 241/II/02 vom 28.02.2002 | **LSG Nr. 14:** Beschluss Nr. 13-3/63 des Rates des Bezirkes Leipzig vom 15.02.1963 (MittBl. Bezirkstages und Rates des Bezirkes Leipzig Nr. 2) Verordnung des Landratsamtes Leipzig zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Großsteinberg-Ammelshain" | **LSG Nr. 15:** Beschluss des Rates des Bezirkes Nr. 13 -3/63 Bestätigung von Landschaftsschutz- und Erholungsgebieten im Bezirk Leipzig vom 15.02.1963 (Beschluss des Bezirkstages) Verordnung des Landratsamtes Nordsachsen zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Wernsdorfer Forst“ | **LSG Nr. 16:** Verordnung des Landkreises Leipzig zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes "Colditzer Forst" vom 15.11.2010 (SächsGVBl. S. 451) | **LSG Nr. 22:** Beschluss 68/VIII/84 des BT Leipzig vom 20.09.1984 Verordnung des Landratsamtes Leipzig zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Thümmnitzwald-Muldetal“ vom 10. Juli 2020 (SächsGVBl. S. 471) | **LSG Nr. 32:** Verordnung des Regierungspräsidiums Leipzig zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes "Partheaue" (SächsGVBl. S. 692) Verordnung des Landratsamtes Leipzig vom 10.06.2021 (SächsGVBl. 2022 S. 13) | **SAC 052E, 065E, 204, 214, 237 und 239:** Grundschutzverordnung Sachsen für FFH-Gebiete vom 26. November 2012 (SächsABl. S. 1499) | **SPA 06, 19, 23 und 24:** Verordnung der Landesdirektion Sachsen zur Bestimmung von Europäischen Vogelschutzgebieten vom 26. November 2012 (SächsABl. S. 1513)

Tabelle 13: Gebiete des Wasserrechts im Stadtgebiet.

| Typ   | Nr.                    | Name                                      | Art  |
|-------|------------------------|---|--|
| TWSG  | T-5371562              | Mutzschen, Truthahn                       | § 46 SächsWG   |
| TWSG  | T-5421690              | "Heilige Quelle" Polkenberg               | § 46 SächsWG   |
| TWSG  | T-5491560              | WW Grimma I, Fassung Muldenaue            | § 46 SächsWG   |
| TWSG  | T-5661557              | WW Naunhof I und II                       | § 46 SächsWG   |
| TWSG  | T-5661559              | WW Grimma I                               | § 46 SächsWG   |
| UEG   | U-5372018<br>U-5372022 | Döllnitz                                  | § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG                              |
| UEG   | U-5661037              | Parthe                                    | § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG                              |
| UEG   | U-5421027              | Freiberger Mulde                          | § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG                              |
| UEG   | U-5491011              | Vereinigte Mulde                          | § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG                              |
| UEG   | U-5421028              | Freiberger Mulde F -km 4 +420 bis 19 +480 | § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG                              |
| UEGEF | F-5421002<br>F-5421003 | Freiberger Mulde                          | § 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG<br>§ 75 Abs. 1 Nr. 2 SächsWG |
| UEGEF | F-5421004              | Freiberger Mulde F -km 4 +420 bis 19 +480 | § 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG                              |
| UEGEF | F-5491001              | Vereinigte Mulde                          | § 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG                              |
| UEGEF | F-5661005              | Parthe                                    | § 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG                              |

**Spalten:** Typ: Gebietstyp | Nr.: Gebietsnummer (Sachsen) | Name: ... des Gebietes | Art: Gebietsart (gesetzliche Grundlage)

**Verordnungen und Bekanntmachungen:** **TWSG T-5371562:** Verordnung des ehemaligen Landkreises Grimma vom 18.06.1986 | **TWSG T-5421690:** Verordnung des Landkreises Mittelsachsen vom 25.10.2018 | **TWSG T-5491560:** Verordnung des ehemaligen Landkreises Grimma vom 28.09.1988 | **TWSG T-5661557:** Verordnung des ehemaligen Landkreises Muldentalkreis vom 11.05.2001 | **TWSG T-5661559:** Verordnung des ehemaligen Landkreises Grimma vom 19.06.1968 | **UEG U-5372018 und U-5372022:** Festsetzung vom 22.12.2007 | **UEG U-5661037:** Festsetzung vom 11.07.2023 | **UEG U-5421027:** Festsetzung vom 08.02.2023 | **UEG U-5491011:** Festsetzung vom 08.02.2023 | **UEG U-5421028:** Festsetzung vom 20.06.2023 | **UEGEF F-5421002 und F-5421003:** öffentlich bekannt gemacht am 08.02.2023 | **UEGEF F-5421004:** öffentlich bekannt gemacht am 05.09.2023 | **UEGEF F-5491001:** öffentlich bekannt gemacht am 08.02.2023 | **UEGEF F-5661005 (§ 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG):** öffentlich bekannt gemacht am 11.07.2023

### 3.13 Flächen ohne Darstellung („Weißflächen“)

Aus der Flächennutzungsplanung sind einzelne Flächen im Ortsteil Bahren, Bereich Loreleystraße, Feldweg, Feldsiedlung nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausgenommen.

Es handelt sich um einen Bereich, für den sich der Bebauungsplan Nr. 93 „Loreley Bahren“ in Aufstellung befindet. Abweichend von den Festsetzungen des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 09.12.2019 wird das Gebiet aufgrund eines nicht vorhersehbaren Planungsergebnisses im Flächennutzungsplan als Weißfläche dargestellt. Aufgrund der komplexen Problemlage am Standort muss eine Lösung aktuell noch ermittelt werden, welche gleichzeitig im Sinne der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist und alle öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abwägt.

## II UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht (§§ 2 Abs. 4 u. 2a u. 4c BauGB) beizufügen.

#### 1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Der Flächennutzungsplan stellt nach § 5 Abs. 1 BauGB die Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen dar. Die Siedlungsentwicklung soll mit Fokus auf bestehende Siedlungskörper stattfinden. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild sollen qualitativ und quantitativ erhalten und entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll im Raum konzentriert werden. Ortsteile sollen als eigenständige Siedlungen in ihrer Siedlungsform erhalten werden. Mit der Planung wird der Größte Teil der geplanten Wohnbauentwicklungen in rechtskräftigen Satzungen, Baulücken und Brachflächen angedacht. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist aufgrund eines absehbaren Bedarfes erforderlich. Eine Ergänzung gewerblicher Bauflächen findet nur in geringfügigem Maße statt.

Mit der Planung werden insgesamt (innerhalb und außerhalb bestehender baulicher Nutzungen) rund 43,5 ha Entwicklungsflächen dargestellt. Davon sind 17,7 ha Wohnbauflächen, 15,6 ha gemischte Bauflächen und 5,5 ha gewerbliche Bauflächen. Zu beachten ist, dass die Flächen zum Teil bereits genutzt werden, sodass die Flächengröße nicht durchgehend dem vorhandenen Potenzial für eine zusätzliche Bebauung entspricht.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

##### Stand Vorentwurf des Flächennutzungsplans:

Die Umweltprüfung befindet sich in Durchführung. Dazu wurde bereits ein Scoping-Prozess eingeleitet, bei dem u. a. die untere Naturschutzbehörde aber auch andere Umweltbehörden und Umweltverbände beteiligt wurden. Die frühzeitige Beteiligung zum Flächennutzungsplan nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird mit der Vorentwurfsfassung fortgesetzt. Die wichtigsten Ziele des Umweltschutzes werden an dieser Stelle zum Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellt.

Unabhängig davon werden wichtige Ziele des Umweltschutzes in den folgenden Kapiteln an den entsprechend betreffenden Stellen benannt und erörtert. Dies können beispielsweise Normen aus Fachgesetzen, nach Fachrecht festgesetzte Gebiete oder Objekte sowie regionalplanerisch festgelegte Erfordernisse sein.

## 2 Umweltauswirkungen

### 2.1 Basisszenario und Umweltentwicklung ohne Planung

Für die Bestandsaufnahme des derzeitigen<sup>34</sup> Umweltzustandes (Basisszenario) werden die Umweltmerkmale innerhalb des Plangebietes, also im Stadtgebiet in seinen administrativen Grenzen, betrachtet. Gebiete außerhalb werden infolge der Planung voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst.

Das Basisszenario wird im Folgenden als Bestandserfassung und -bewertung schutzgutbezogen und anhand von Werten und Funktionen allgemeiner und besonderer Bedeutung beschrieben.

Zugehörige kartographische Darstellungen finden sich in den Anlagen 1.1 bis 1.9.

Ein Planverzicht ist keine Alternative<sup>35</sup>. Würde die Planung dennoch nicht durchgeführt, würde sich der Umweltzustand unter den Bedingungen des allgemeinen ökonomischen und ökologischen Wandels entwickeln. Wesentliche<sup>36</sup> erwartbare Entwicklungen für das Plangebiet ohne Flächennutzungsplanung werden in den folgenden Abschnitten zu den jeweiligen Schutzgütern kurz umrissen.

#### 2.1.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Zur Beschreibung des Basisszenarios werden die Ausprägungen von zwei Funktionen, der Lebensraumfunktion (vereint allgemeine und spezielle Lebensraumfunktionen) sowie der Biotopverbundfunktion, bewertet.

Die **allgemeine Lebensraumfunktion** beschreibt die Fähigkeit von Landschaftsteilen, Arten und Lebensgemeinschaften Lebensstätten zu bieten, sodass das Überleben der Arten bzw. Lebensgemeinschaften entsprechend der charakteristischen naturräumlichen Ausstattung sowie die damit in Verbindung stehenden abiotischen Naturhaushaltsfunktionen und landschaftsästhetischen Funktionen gewährleistet werden.

Die **spezifische Lebensraumfunktion** ist die Fähigkeit von Landschaftsteilen, spezifischen Arten/Lebensgemeinschaften Lebensräume zu bieten, sodass das Überleben der Arten bzw. Lebensgemeinschaften entsprechend der charakteristischen naturräumlichen Ausstattung gewährleistet.

Für eine flächendeckende Bestimmung der spezifischen Lebensraumfunktion fehlen Daten für das Plangebiet. Diese können im Rahmen der Planung auch nicht erfasst werden. Hilfsweise werden die allgemeine und spezifische zu einer Lebensraumfunktion zusammengefasst. In die Bewertung gehen grundsätzlich die Biotopwerte der einzelnen Landnutzungen ein. Bereiche von FFH-Lebensraumtypen, FFH-Arthabitaten oder (sonstigen) gesetzlich geschützten Biotopen werden stets als höchst wertvoll eingestuft.

Bewertungskriterien finden sich in Tabelle 14, eine kartographische Darstellung in Anlage 1.1.

---

<sup>34</sup> im Zeitraum der Umweltprüfung resp. während der Planaufstellung aktuelle Informationen

<sup>35</sup> Die Flächennutzungsplanung ist nach § 2 Abs. 2 SächsGemO verpflichtend und i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

<sup>36</sup> Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 3 BauGB). Auf weiter- oder tiefergehende Betrachtungen wird daher verzichtet, auch da ein Planverzicht alternativlos ist. Das Gesetz (Anlage 1 zum BauGB) verlangt hier lediglich eine Prognose, soweit die Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

Hohe und sehr hohe Werte werden in den im Verhältnis zu den übrigen Flächen naturnäheren, weniger gestörten und strukturreicheren Landschaftsabschnitten erreicht. Die wertvollsten Flächen sind oft mit linearen Strukturen, wie Flussläufen verbunden, da beeinträchtigende Nutzungen hier einen gewissen Abstand halten. Bereiche, die von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung oder starker Versiegelung geprägt sind, sind entsprechend geringer eingestuft.

Die **Biotopverbundfunktion** ist die Fähigkeit von Landschaftsteilen, den Individuenaustausch von Arten verschiedener (Teil-)Populationen zwischen (Teil-)Lebensräumen zu ermöglichen, durch Gen-Austausch ein Überleben im natürlichen Verbreitungsgebiet zu sichern oder die Voraussetzungen für eine Wiederbesiedlung zu bieten.

Bewertungskriterien finden sich in Tabelle 15, eine kartographische Darstellung in Anlage 1.2.

Die Verteilung von hochwertigen Bereichen folgt erwartungsgemäß grob der Verteilung von Flächen hoher und sehr hoher Wertausprägung der Lebensraumfunktion. Die Biotopverbundfunktion ist aber „räumlich breiter“ ausgeprägt, begleitet die wertvollsten Lebensräume also oftmals bandartig und erreicht zum Teil auch hohe Wertstufen in Bereichen, in denen die Lebensraumfunktion nur mittlere oder geringere Werte erreicht.

Im Plangebiet finden sich weiterhin **naturschutzrechtliche Gebietsfestsetzungen**, und zwar festgesetzte Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Flächennaturdenkmäler (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete, also Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete. Eine Liste findet sich in Tabelle 12 zu I3.12.4 (S. 89).

### **Nullvariante (Prognose bei Planverzicht)**

Mit der Änderung von Klimaparametern (vgl. Abschnitt 2.1.4 „Luft und Klima“) im Klimawandel und somit des Wasserhaushalts (vgl. Abschnitt 2.1.3 „Wasser“) ändern sich die Standortbedingungen. Eine Änderung von Lebensräumen bzw. des Arteninventars ist erwartbar. Ohne Planung würde die Siedlungsaktivität ungeplant stattfinden, was eine stetige sukzessive Erweiterung des Siedlungskörpers ohne Gesamtkonzept, das die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt berücksichtigt, bedeuten würde. Eine detaillierte Modellierung für die einzelnen Flächen (Biotop, Lebensräume etc.) im Plangebiet ist vorliegend (Umweltbericht) nicht möglich, aber auch nicht erforderlich.

### **2.1.2 Boden und Fläche**

Zur Beschreibung des Basisszenarios werden die Ausprägungen der biotischen Standortfunktion sowie zusammengefasst der natürlichen Boden- und Archivfunktionen bewertet.

Die **biotische Standortfunktion** ist die Fähigkeit von Landschaftsteilen, aufgrund der natürlichen Bodenfruchtbarkeit das Wachstum höherer Pflanzen zu ermöglichen.

Bewertungskriterien finden sich in Tabelle 16, eine kartographische Darstellung in Anlage 1.3.

Es zeigt sich, dass im Plangebiet insgesamt ein hohes Niveau der Funktionsausprägung vorliegt. Hervorzuheben sind Bereiche mit flächendeckend besonders hoher Funktionsausprägung, dort wo der Mulde viel Auenraum zur Verfügung steht (zwischen Kleinbothen und Nimbschen sowie Bahren bis Nerchau) sowie großflächig östlich der Mulde bis zur Stadtgrenze (kleinflächig von erosionsgefährdeten Steillagen unterbrochen).

Die **natürlichen Boden- und Archivfunktionen** beschreiben die Fähigkeit von Landschaftsteilen, primär aufgrund ihres Bodens potenzielle Standorte für hoch spezialisierte natürliche bzw. naturnahe Ökosysteme zu sein (Biotopentwicklungspotenzial), durch die Filter- und Pufferfunktion sowie mechanische Filterfunktion des Bodens zur Sorption, Adsorption und ggf. zum biologischen Abbau von Stoffen beizutragen (Regulationsfunktion) bzw. Natur- und Kulturgeschichte zu dokumentieren (Archivfunktion).

Bewertungskriterien finden sich in Tabelle 17, eine kartographische Darstellung in Anlage 1.4.

In der großen Fläche ist die Funktion im Plangebiet eher gering ausgeprägt. Wertvolle Bereiche aufgrund von besonderer Feuchte oder Trockenheit des Bodens oder seiner Archivfunktion sind dispers im Plangebiet verteilt und erhöhen die Funktionsausprägung lokal. In der Fläche höhere Funktionsausprägungen finden sich in der Mulde sowie in einzelnen größeren Flächen im Osten des Stadtgebietes.

Die **Erosionsgefährdung** des Bodens durch Wasser ist insbesondere im offenen und landwirtschaftlich genutzten Bereich östlich der Mulde besonders erhöht und in der Fläche sehr hoch<sup>37</sup>. Zum Teil gibt es stark gefährdete Abflussbahnen. Die Gefährdung durch Winderosion ist im Allgemein geringer und wiederum insbesondere westlich der Mulde und nördlich im Bereich um Fremdiswalde erhöht.

#### **Nullvariante (Prognose bei Planverzicht)**

Im Rahmen der Änderung von Klimaparametern (vgl. Abschnitt 2.1.4 „Luft und Klima“) im Klimawandel sind infolge von Trockenheit und Starkregen erhöhte Erosionsrate zu erwarten, insbesondere auch, da keine Änderung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet zu erwarten ist. Eine Gefährdung des Bodens ist mit der Gefährdung landwirtschaftlicher Erträge korreliert und steigt. Mit dem Abtrag des Bodens werden alle Bodenfunktionen des § 1 BBodSchG (außer ggf. Siedlungsfunktion als Bauplatz) beeinträchtigt. Ohne Flächennutzungsplanung würde die Siedlungsaktivität ungeplant und voraussichtlich ähnlich wie in der Vergangenheit stattfinden. Das hieße eine stetige sukzessive Erweiterung des Siedlungskörpers ohne Gesamtkonzept.

### **2.1.3 Wasser**

Zur Beschreibung des Basisszenarios werden die Ausprägungen von zwei Funktionen, der Grundwasserneubildungs- und der Retentionsfunktion.

Die **Grundwasserneubildungsfunktion** ist die Fähigkeit von Landschaftsteilen, in Abhängigkeit von klimatischen Faktoren und der Beschaffenheit der Landoberfläche (Boden und Pflanzen) infiltriertem Wasser Zugang zum Grundwasser zu gewährleisten.

Bewertungskriterien finden sich in Tabelle 18. Eine kartographische Darstellung in Anlage 1.5.

Da an keiner Stelle im Plangebiet mittlere Grundwasserneubildungsraten von mehr als 150 mm/a zu erwarten sind<sup>38</sup>, liegen keine Landschaftsteile mit hoher oder sehr hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung allein aufgrund der Raten in mm/a vor.

<sup>37</sup> LfULG: Erosionsgefährdungskarten Freistaat Sachsen. WMS-Dienst. Letzter Abruf: 24.11.2025.

<sup>38</sup> Das LfULG stellt flächendeckende projizierte Daten zur Grundwasserneubildung für verschiedene Zeiträume (Wasserhaushaltsmodells ArcEGMO) zur Verfügung, von denen die Werte für den Projektionszeitraum 2021-2050 zugrunde gelegt werden, in dem auch der Planungshorizont des Flächennutzungsplans liegt.

Die Grundwasserneubildungsfunktion spezieller Landschaftsteile ist auch für die Trinkwasserversorgung von hoher Bedeutung. Nach Z 5.2.1 RP sollen deshalb in den VRG und VBG Wasserversorgung die dauerhafte Regenerationsfähigkeit des Wasserdargebots gewährleistet und eine Beeinträchtigung des Naturhaushalts vermieden werden. Die regionalplanerischen Festlegungen schützen bestimmte für die aktuelle und potenzielle regionale Trinkwasserversorgung wichtige Bereiche (Kriterien: vgl. Kap. 5.2 RP, insb. zu Z 5.2.1 RP, u. a. Teile von TWSG und Bereiche ohne wasserrechtliche Festsetzung). Da ein ausgeglichener Wasserhaushalt (insb. Neubildung vs. Nutzung von Grundwasser) in diesen Bereichen einen hervorgehobenen Stellenwert hat, werden die Bereiche im Rahmen der Schutzgutbewertung, unabhängig von absoluten Neubildungsraten, gesondert gewürdigt.

Die **Retentionsfunktion** ist die Fähigkeit von Landschaftsteilen, aufgrund von Reliefbedingungen, Vegetationsstruktur und Bodenverhältnissen Oberflächenwasser zurückzuhalten und damit zu ausgeglichenen Abflussverhältnissen in Fließgewässern beizutragen.

Bewertungskriterien finden sich in Tabelle 19. Eine kartographische Darstellung in Anlage 1.6.

Landschaftsteile besonderer Bedeutung für die Retentionsfunktion werden i. S. d. allgemeinen Hochwasserschutzes insbesondere durch wasserrechtliche Regelungen und regionalplanerische Ausweisungen abgebildet. Eine hohe und sehr hohe Bedeutung für die Retention haben insbesondere die Auenbereiche der Mulde und Parthe. Eine mittlere Bedeutung kommt großflächig dem Bereich des Plangebietes östlich der Mulde zu.

Das Plangebiet überlagert fünf verschiedene **Grundwasserkörper**. Lage- und flächenmäßig zentral ist der Grundwasserkörper „Vereinigte Mulde 1“. Zustände werden in Tabelle 20 zusammengefasst. Die Wasserkörper sind zum Teil chemisch belastet. Ein wesentliches Problem ist die Grundwasserentnahme, welche die zur Verfügung stehende Grundwassermenge überschreitet, sodass verschiedene Grundwasserspiegel sinken.

Wesentliche **Fließgewässer**, die ganz oder teilweise im Plangebiet liegen, sind hinsichtlich ihres Zustandes in Tabelle 21 zusammengefasst. Das größte Oberflächengewässer ist die Mulde, hier mit dem Oberflächenwasserkörper „Mulde-7“. Die Gewässer sind insgesamt in keinem guten chemischen oder ökologischen Zustand und insgesamt nährstoffbelastet.

Die größten **stehenden Gewässer** im Plangebiet sind Langer Rodaer See, Wiesenteich und die Talsperre Göttwitzsee. Spezielle Daten liegen für diese nicht vor, sie sind aber maßgeblich von den mit ihnen in Verbindung stehenden Fließgewässern abhängig.

Im Plangebiet finden sich weiterhin **wasserrechtliche Gebietsfestsetzungen**, und zwar festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 72 SächsWG), überschwemmungsgefährdete Gebiete (§ 75 SächsWG) und Trinkwasserschutzgebiete (§ 51 WHG i. V. m. § 46 SächsWG). Eine Liste dieser Gebiete findet sich in Tabelle 13 zu I3.12.5 (S. 90).

### **Nullvariante (Prognose bei Planverzicht)**

Das Schutzgut Wasser hängt maßgeblich mit dem Schutzgut Klima zusammen. In Abschnitt 2.1.4 „Luft und Klima“ wird die Änderung einzelner Klimaparameter beschrieben, die auch Teil des Wasserhaushalts sind. Ein erhöhtes Risiko für Hochwasser aufgrund gesteigerter Gebietsabflüsse infolge von zunehmender Trockenheit und vermehrtem Starkregen ist eine Folge. Die Retentionsfunktion von Landschaftsteilen gewinnt an Bedeutung. Die Änderung

des Niederschlagsregimes bedingt aber auch eine zunehmende Gefährdung, dass das Wasserdargebot für alle Arten von Wasserkörpern zurückgeht. Die Grundwasserneubildung sinkt in allen Gebietsteilen, da weniger Wasser zur Verfügung steht. Das heißt, mit der Änderung des Klimas wird die Grundwasserneubildungsfunktion in der gesamten Fläche stark beeinträchtigt.

#### **2.1.4 Luft und Klima**

Zur Beschreibung des Basisszenarios dienen die Ausprägungen von zwei Funktionen, der bioklimatischen Ausgleichsfunktion sowie der Luftregenerations- und Klimaschutzfunktion.

Die **bioklimatische Ausgleichsfunktion** beschreibt die Fähigkeit von Landschaftsteilen, während austauscharmer Wetterlagen aufgrund ihrer Vegetationsstruktur und ihrer Bodenfeuchte wirksam durch Produktion von Kaltluft und Transport von Kalt- oder Frischluft zur Verbesserung bioklimatischer Zustände und zur Entstehung von Luftaustauschprozessen beizutragen.

Bewertungskriterien finden sich in Tabelle 22, eine kartographische Darstellung in Anlage 1.7.

Bereiche mit sehr hoher Bedeutung für den bioklimatischen Ausgleich im Sinne der Methodik finden sich nicht im Stadtgebiet, da die überregionale Bedeutsamkeit vorhandener Luftbahnen fehlt. In der Fläche ist die bioklimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet in der mittleren Stufe ausgeprägt. In den Bereichen, die mit den Siedlungskörpern von Grimma, Nerchau, Großbothen und Mutzschen in Verbindung stehen, nimmt sie zu und erreicht ein hohes Niveau, da die Flächen größere Siedlungen resp. relativ viele Menschen versorgen.

Die **Luftregenerations- und Klimaschutzfunktion** ist die Fähigkeit von Landschaftsteilen, aufgrund ihrer Vegetationsstruktur Luftschadstoffe auszufiltern und festzuhalten oder durch pflanzlichen Gasaustausch in ihrer Konzentration zu verdünnen (Luftregenerationsfunktion) oder klimarelevante Gase, insbesondere Kohlenstoff, zu speichern (Senkenfunktion).

Bewertungskriterien finden sich in Tabelle 23, eine kartographische Darstellung in Anlage 1.8.

Im Maßstab des gesamten Stadtgebietes liegen in der Regel keine hochwertigen Merkmalsausprägungen der Luftregenerations- und Klimaschutzfunktion vor. Lediglich in bewaldeten Bereichen wird die mittlere Bedeutungsstufe erreicht. Hohe und sehr hohe Werte werden in kleineren im Plangebiet dispers verteilten Flächen, erreicht. Eine größere Fläche (Niedermoorboden in Acker- und Grünlandnutzung) liegt im Westen von Bernbruch.

#### **Nullvariante (Prognose bei Planverzicht)**

Der Klimawandel findet unabhängig von der Planung statt. Daten des Regionalen Klimainformationssystems<sup>39</sup> zeigen eine entsprechende Entwicklung für Grimma auf. Die Entwicklung einzelner Klimaparameter ist in Tabelle 24 und Tabelle 25 dargestellt.

Die Temperatur steigt im Jahresmittel, bei starker Zunahme von sommerlicher Hitze. Dauerfrost wird unwahrscheinlicher und Kälteperioden nehmen ab. Die Bedeutung des bioklimatischen Ausgleiches nimmt zu. Neue Krankheitsüberträger und Erreger sowie ein erhöhtes Schädlingsaufkommen sind zu erwarten.

---

<sup>39</sup> LfULG (2025): Klimaentwicklung Grimma: Klimainformationen – Klimawandel in Ihrer Region [Faktenblatt]. Fachzentrum Klima, ReKIS.

Der Jahresniederschlag ändert sich nur geringfügig. Im Sommer nimmt der Niederschlag aber ab, im Winter dagegen zu. Es kommt zu einem Wechsel von Starkregen und Trockenheit. Dies begünstigt auch einen schnellen Gebietsabfluss. Die Bedeutung des Wasserrückhalts am Niederschlagsort nimmt zu. Da die Verdunstungsraten zusätzlich über die Zeit steigen, wird das Wasserdargebot zusätzlich geringer. Dies stellt eine zunehmende Gefahr für die Sicherstellung der landwirtschaftlichen Produktion sowie des Trinkwasserdargebots dar.

### **2.1.5 Landschaft**

Zur Beschreibung des Basisszenarios wird die Bedeutung von Landschaftsausschnitten für die Erfüllung der **landschaftsästhetischen Funktion** bewertet. Die Funktion beschreibt die Fähigkeit von Landschaftseinheiten und Landschaftselementen, aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit positive Sinneswahrnehmungen zu ermöglichen und aufgrund ihrer natur- oder kulturräumlichen sowie infrastrukturellen Ausstattung, Erreichbarkeit und Betretbarkeit zur Regeneration erschöpfter körperlicher, geistiger oder seelischer Kräfte des Menschen durch landschaftsgebundene und umweltverträgliche Erholungsformen beizutragen.

Bewertungskriterien finden sich in Tabelle 26, eine kartographische Darstellung in Anlage 1.9.

Bei der Bewertung werden Vorbelastungen beachtet. In unmittelbarer Nähe (Radius 200 m) von Windenergieanlagen (WEA) wird die Bewertungsstufe, die sich ohne Beachtung der WEA ergibt, um drei Stufen herabgesetzt, also immer auf eine der Stufen „gering“ oder „sehr gering“. Im weiteren erheblich beeinträchtigten Bereich (Radius 1.500 m) erfolgt eine Abstufung um zwei Stufen. Die landschaftsästhetische Funktion kann hier also höchstens eine mittlere Merkmalsausprägung erreichen. 500 m beidseitig von Autobahnen und großen Hochspannungsleitungen wird die Bewertung um eine Stufe abgesenkt. Überschneiden sich die genannten Pufferflächen bzw. Radien um die Infrastrukturanlagen, wirkt die Beeinträchtigung ( $\cong$  Abwertung in Wertstufen) kumulativ.

Im Ergebnis zeigt sich, zunächst unabhängig von vorhandenen Infrastrukturanlagen, dass weite Teile des Plangebietes eine mittlere Wertausprägung haben. Gleichzeitig haben weite Teile des Stadtgebietes eine hohe und sehr hohe Bedeutung im Sinne der Landschaftsästhetik. Hervorzuheben sind das Muldetal, das Parthetal, der Thümmnitzwald und weitere, oft mit Gewässern verbundene Landschaftsausschnitte. Tatsächlich werden aber große Teile des Landschaftsbildes durch Infrastrukturanlagen beeinträchtigt, insbesondere durch die Bundesautobahn sowie die zahlreichen WEA.

#### **Nullvariante (Prognose bei Planverzicht)**

Soweit bedingt durch Klimaänderungen Landschaftskompartimente beeinträchtigt werden (siehe oben: vorhergehende Abschnitte zu den einzelnen Schutzgütern) hat dies direkte Rückwirkungen auf das Landschaftserleben. Jedoch bleiben die Relationen von landschaftsästhetisch hochwertigen und geringwertigen Gebieten im Stadtgebiet absehbar konstant. Die innere Verteilung von Eigenart, Schönheit und Erholungswert im Stadtgebiet bleibt erhalten.

Abweichend davon ist für die Entwicklung des Landschaftsbildes die Entwicklung von Infrastrukturanlagen, insbesondere aus dem Bereich der Energiewende, ausschlaggebend. Die zunehmende Privilegierung (vgl. § 35 BauGB) von Freiflächensolaranlagen,

Windkraftanlagen und Speicheranlagen im Außenbereich sowie die benötigten Trassenführungen können das Landschaftsbild stark überformen. Ohne Planung erfolgt der Ausbau eher zufällig nach Flächenverfügbarkeit und ohne kommunalen Einfluss.

Tabelle 14: Bewertungskriterien für die Lebensraumfunktion.

| Stufe | Kriterien   |
|-------|---|
| V     | <b>Landschaftsteile mit sehr hoher Bedeutung für die allgemeine Lebensraumfunktion</b><br>- Biotoptypen und Landnutzungen mit sehr hohem Biotopwert <sup>40</sup> , wie Gewässer und ihre Begleitvegetation, Frisch- oder Streuobstwiesen oder Gehölzstrukturen in offener Umgebung (Einzelgehölze, Baumreihen/-gruppen etc.)<br>- Lebensraumtypen gemäß Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie<br>- Habitate von Tier- und Pflanzenarten Anhangs II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie<br>- gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG |
| VI    | <b>Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für die allgemeine Lebensraumfunktion</b><br>- Biotoptypen und Landnutzungen mit hohem Biotopwert, wie Laubholzforste, bestimmte Weideflächen oder bestimmte Ruderalfluren  |
| III   | <b>Landschaftsteile mit mittlerer Bedeutung für die allgemeine Lebensraumfunktion</b><br>- Biotoptypen und Landnutzungen mit mittlerem Biotopwert, wie bestimmte Ruderalfluren, Parkanlagen oder bestimmte Kurzumtriebsplantagen  |
| II    | <b>Landschaftsteile mit geringer Bedeutung für die allgemeine Lebensraumfunktion</b><br>- Biotoptypen und Landnutzungen mit geringem Biotopwert, wie bestimmte Teile von Garten- und Grabeland, Kleingärten oder Obstbaumplantagen  |
| I     | <b>Landschaftsteile mit sehr geringer Bedeutung für die allgemeine Lebensraumfunktion</b><br>- Biotoptypen und Landnutzungen mit sehr geringem Biotopwert, wie intensiv genutzte Ackerflächen, Gewerbegebiete oder sonstige Flächenversiegelung   |

Tabelle 15: Bewertungskriterien für die Biotopverbundfunktion.

| Stufe | Kriterien  |
|-------|--|
| V     | <b>Landschaftsteile mit sehr hoher Bedeutung ...</b><br>- Lebensräume von Arten des Anhangs IV der der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie <sup>[1]</sup><br>- bundes- oder landesweit bedeutsame Verbindungsflächen und -elemente in Konkretisierung der bundes- oder landesweiten Planung (Gebietskulisse nach Landesentwicklungsplan und Fachvorschläge für Kernflächen) |
| VI    | <b>Landschaftsteile mit hoher Bedeutung ...</b><br>- Regional bedeutsame Verbindungsflächen und -elemente sowie Trittsteine in Konkretisierung der Regionalplanung   |
| III   | <b>Landschaftsteile mit mittlerer Bedeutung ...</b><br>- örtlich bedeutsame Verbindungsflächen und -elemente sowie Trittsteine in Konkretisierung der Landschaftsplanung <sup>[1]</sup> , wie Biotopverbundachsen für Wald-, Halboffenland- und Gewässerlebensräume oder Gehölzstrukturen in offenen Umgebungen (Einzelgehölze, Baumreihen und -gruppen etc.)          |
| II    | <b>Landschaftsteile mit geringer Bedeutung ...</b><br>- Landschaftsteile mit geringer Bedeutung für den Biotopverbund (geringe Biotopwerte [vgl. allg. Lebensraumfkt.], geringe Habitatvoraussetzung)  |
| I     | <b>Landschaftsteile mit sehr geringer Bedeutung ...</b><br>- Landschaftsteile mit sehr geringer Bedeutung für den Biotopverbund (geringe Biotopwerte [vgl. allg. Lebensraumfkt.], sehr geringe Habitatvoraussetzung)   |

[1] Beachtung Landschaftspläne Grimma/Nerchau Stand 04/2010 und Grimma/Trebsen/Mutzschen 11/2012 und FFH-Daten

<sup>40</sup> Die Einordnung in „sehr geringe“ bis „sehr hohe“ Biotopwerte erfolgt nach der Anlage 2 „Biotopwertliste Sachsen“ i. V. m. Anlage 3 Nr. 1 „Erfassung und Bewertung der allgemeinen Lebensraumfunktion“ der Grundlagen für die Anlagen zur Sächsischen Kompensationsverordnung (Schmidt et al.) mit Stand vom 25.01.2017.

Tabelle 16: Bewertungskriterien für die biotische Standortfunktion.

| Stufe | Kriterien  |
|-------|--|
| V     | <b>Landschaftsteile mit sehr hoher Bedeutung für den Bodenschutz</b><br>- Böden mit der Bewertungsstufe für natürlichen Bodenfruchtbarkeit „sehr hoch“ <sup>41</sup><br>- Vorranggebiete Landwirtschaft gemäß Regionalplan |
| VI    | <b>Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für den Bodenschutz</b><br>- Böden mit der Bewertungsstufe für natürlichen Bodenfruchtbarkeit „hoch“<br>- Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft gemäß Regionalplan                      |
| III   | <b>Landschaftsteile mit mittlerer Bedeutung für den Bodenschutz</b><br>- Böden mit der Bewertungsstufe für natürlichen Bodenfruchtbarkeit „mittel“   |
| II    | <b>Landschaftsteile mit geringer Bedeutung für den Bodenschutz</b><br>- Böden mit der Bewertungsstufe für natürlichen Bodenfruchtbarkeit „gering“  |
| I     | <b>Landschaftsteile mit sehr geringer Bedeutung für den Bodenschutz</b><br>- Böden mit der Bewertungsstufe für natürlichen Bodenfruchtbarkeit „sehr gering“  |

**Hinweis:** Bereiche innerhalb erosionsgefährdeter Steillagen werden eine Stufe abgewertet.

Tabelle 17: Bewertungskriterien für die natürlichen Boden- und Archivfunktionen.

| Stufe | Kriterien  |
|-------|--|
| V     | <b>Landschaftsteile mit sehr hoher Bedeutung für den Bodenschutz</b><br>- sehr nasse oder trockene Böden<br>(Empfindlichkeit gegenüber Austrocknung bzw. Bewässerung, Stufe V nach LfULG <sup>42</sup> )<br>- Moorböden<br>- Archäologische Kulturdenkmale |
| VI    | <b>Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für den Bodenschutz</b><br>- nasse Bodenarten: Gleye (auch Gley-Pseudogleye, Auengley, Vega-Gley), Vegas<br>- Böden mit Archivfunktion <sup>43</sup> (hohe landschaftsgeschichtliche Bedeutung)                    |
| III   | <b>Landschaftsteile mit mittlerer Bedeutung für den Bodenschutz</b><br>- Böden mit geringem Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe   |
| II    | <b>Landschaftsteile mit geringer Bedeutung für den Bodenschutz</b><br>- Böden mit mittlerem und hohem Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe   |
| I     | <b>Landschaftsteile mit sehr geringer Bedeutung für den Bodenschutz</b><br>- Böden mit sehr hohem Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe*  |

\* im Plangebiet nicht vorhanden

<sup>41</sup> LfULG: Natürliche Bodenfruchtbarkeit auf Basis der Bodenschätzung im Maßstab 1:5.000. Download Stand 06.08.2025.

<sup>42</sup> LfULG: Bodenempfindlichkeitskarten auf Basis der Bodenschätzung im Maßstab 1:5.000. Download Stand 06.08.2025.

<sup>43</sup> LfULG: Natürliche Funktionen des Bodens mit Archivfunktion. Download Stand 06.08.2025.

Tabelle 18: Bewertungskriterien für die Grundwasserneubildungsfunktion.

| Stufe | Kriterien   |
|-------|---|
| V     | <b>Landschaftsteile mit sehr hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung</b><br>- Bereiche mit einer Grundwasserneubildungsrate > 250 mm/a<br>- Vorranggebiete Wasserversorgung (Regionalplan)  |
| VI    | <b>Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung</b><br>- Bereiche mit einer Grundwasserneubildungsrate 150 bis 250 mm/a<br>- Vorbehaltsgebiete Wasserversorgung (Regionalplan)  |
| III   | <b>Landschaftsteile mit mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung</b><br>- Bereiche mit einer Grundwasserneubildungsrate 100 bis 150 mm/a   |
| II    | <b>Landschaftsteile mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung</b><br>- Bereiche mit einer Grundwasserneubildungsrate 50 bis 100 mm/a   |
| I     | <b>Landschaftsteile mit sehr geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung</b><br>- Bereiche mit einer Grundwasserneubildungsrate < 50 mm/a<br>- Siedlungsbereiche, Infrastruktur- und Industrieanlagen und sonstige bauliche Strukturen mit hohem Versiegelungsgrad (außer Grün- und Freiflächen) |

Tabelle 19: Bewertungskriterien für die Retentionsfunktion.

| Stufe | Kriterien  |
|-------|--|
| V     | <b>Landschaftsteile mit sehr hoher Bedeutung für die Retention</b><br>- Flächen in Überschwemmungsgebieten HQ 100 (§ 76 WHG i. V. m. § 72 SächsWG)<br>- Flächen, die gezielt zum Rückhalt genutzt werden können:<br>Vorbehaltsstandort Technischer Hochwasserschutz<br>(Hochwasserrückhaltebecken Kleinbardau (Parthe); V ≈ ca. 0,2 Mio. m³)<br>- Vorranggebiete des vorbeugenden Hochwasserschutzes (Regionalplan)<br>(Überschwemmungsbereichs- und Risikobereiche) |
| VI    | <b>Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für die Retention</b><br>- Flächen in überschwemmungsgefährdeten Gebieten (§ 75 SächsWG)<br>- Vorbehaltsgebiete des vorbeugenden Hochwasserschutzes (Regionalplan)   |
| III   | <b>Landschaftsteile mit mittlerer Bedeutung für die Retention</b><br>- Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts (Regionalplan)  |
| II    | <b>Landschaftsteile mit geringer Bedeutung für die Retention</b><br>- Flächen, die nicht den Wertstufen I und III bis V zugeordnet werden  |
| I     | <b>Landschaftsteile mit sehr geringer Bedeutung für die Retention</b><br>- Siedlungsbereiche, Infrastruktur- und Industrieanlagen und sonstige bauliche Strukturen mit hohem Versiegelungsgrad (außer Grün- und Freiflächen)   |

Tabelle 20: Zustand der Grundwasserkörper im Plangebiet (WRRL).

| Grundwasserkörper<br>(ID, Name)   | Zustand               |                       | Belastungen und Auswirkungen   |
|---|-----------------------|-----------------------|--|
|   | Menge                 | Chemie                |  |
| DESN_SAL-GW-058<br><b>Eulagebiet</b><br>(217 km <sup>2</sup> )          | gut<br>Risiko         | schlecht<br>Risiko    | Zielwerte für Metazachlor-ESA sind überschritten. Belastungen stammen aus diffusen Quellen, wie der Landwirtschaft. Die Wasserentnahme, auch zur öffentlichen Versorgung, überschreitet verfügbare Ressourcen. Der Wasserspiegel sinkt. Der Wasserkörper ist durch Chemikalien verschmutzt.  |
| DESN_SAL-GW-060<br><b>Parthegebiet</b><br>(284 km <sup>2</sup> )        | schlecht<br>Risiko    | schlecht<br>Risiko    | Zielwerte für Cobalt, Metazachlor-ESA, Sulfat sind überschritten. Belastungen stammen aus diffusen Quellen, der Landwirtschaft und dem Bergbau und der Wasserentnahme. Die Quellen sind z. T. unbekannt. Die Wasserentnahme, auch zur öffentlichen Versorgung, überschreitet verfügbare Ressourcen. Der Wasserspiegel sinkt. Der Wasserkörper ist durch Chemikalien verschmutzt. |
| DESN_VM-1-2-1<br><b>Vereinigte Mulde 1</b><br>(396 km <sup>2</sup> )    | schlecht<br>Risiko    | gut<br>kein<br>Risiko | Die Wasserentnahme zur öffentlichen Wasserversorgung überschreitet verfügbare Grundwasserressourcen. Der Wasserspiegel sinkt.<br>Die Wasserentnahme, auch zur öffentlichen Versorgung, überschreitet verfügbare Ressourcen. Der Wasserspiegel sinkt.   |
| DESN_FM-2-1<br><b>Untere Freiburger Mulde</b><br>(310 km <sup>2</sup> ) | gut<br>kein<br>Risiko | gut<br>kein<br>Risiko | Es gibt keine Treiber für signifikante Belastungen des Wasserkörpers.  |
| DESN_EL-2-5-6<br><b>Döllnitz-Dahle</b><br>(491 km <sup>2</sup> )        | gut<br>Risiko         | schlecht<br>Risiko    | Zielwerte für Nitrat sind überschritten. Die Belastung stammt aus diffusen Quellen der Landwirtschaft. Die Wasserentnahme, auch zur öffentlichen Versorgung, überschreitet verfügbare Ressourcen. Der Wasserspiegel sinkt. Der Wasserkörper ist durch Chemikalien verschmutzt.   |

Quelle: LfULG: Wasserkörper Steckbriefe. URL: <https://luis.sachsen.de/wasser/wrll/steckbriefe.html>. Abruf: 01.10.2025.

Tabelle 21: Zustand ausgewählter Fließgewässer im Plangebiet (WRRL).

| Oberflächenwasserkörper<br>(ID, Name)       | Zustand        |           | Belastungen und Auswirkungen   |
|---|----------------|-----------|--|
|   | Ökologie       | Chemie    |  |
| DESN_5668-2<br><b>Parthe-2</b>              | schlecht       | nicht gut | Verschmutzung durch Chemikalien; Belastung mit organischen Verbindungen; Veränderte Habitate (Morphologie/Durchgängigkeit) |
| DESN_549132<br><b>Schadelgraben</b>         | unbefriedigend | nicht gut | Verschmutzung durch Chemikalien; Belastung mit organischen Verbindungen; Veränderte Habitate (Morphologie/Durchgängigkeit) |
| DESN_549138<br><b>Kranichbach</b>           | unbefriedigend | nicht gut | Verschmutzung durch Chemikalien; Belastung mit Nährstoffen; Veränderte Habitate (Morphologie/Durchgängigkeit)              |
| DESN_54-7<br><b>Mulde-7</b>                 | mäßig          | nicht gut | Verschmutzung durch Chemikalien; Belastung mit Nährstoffen   |
| DESN_54912<br><b>Thümmlitzbach</b>          | schlecht       | nicht gut | Verschmutzung durch Chemikalien; Belastung mit Nährstoffen; Veränderte Habitate (Morphologie/Durchgängigkeit)              |
| DESN_54914-2<br><b>Mutzschener Wasser-2</b> | unbefriedigend | nicht gut | Verschmutzung durch Chemikalien; Belastung mit Nährstoffen; Veränderte Habitate (Morphologie/Durchgängigkeit)              |
| DESN_549152<br><b>Launzige</b>              | schlecht       | nicht gut | Verschmutzung durch Chemikalien; Belastung mit Nährstoffen; Veränderte Habitate (Morphologie/Durchgängigkeit)              |
| DESN_54296<br><b>Fritzschbach</b>           | schlecht       | nicht gut | Verschmutzung durch Chemikalien; Belastung mit Nährstoffen; Veränderte Habitate (Morphologie/Durchgängigkeit)              |
| DESN_53736-1<br><b>Döllnitz-1</b>           | schlecht       | nicht gut | Verschmutzung durch Chemikalien; Belastung mit Nährstoffen; Veränderte Habitate (Morphologie/Durchgängigkeit)              |

Quelle: LfULG: Wasserkörper Steckbriefe. URL: <https://luis.sachsen.de/wasser/wrll/steckbriefe.html>. Abruf: 01.10.2025.

Tabelle 22: Bewertungskriterien für die bioklimatische Ausgleichsfunktion.

| Stufe | Kriterien  |
|-------|--|
| V     | <b>Landschaftsteile mit sehr hoher Bedeutung für den bioklimatischen Ausgleich</b><br>- siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftbahnen gemäß Regionalplan, sofern sie überregional bedeutsam sind <sup>[1]</sup>  |
| VI    | <b>Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für den bioklimatischen Ausgleich</b><br>- siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftbahnen gemäß Regionalplan, sofern sie regional bedeutsam<br>- klimatisch wirksame Grünflächen innerhalb bebauter Gebiete (A > 1 ha)<br>- Kaltluftentstehungsgebiete, die dem bioklimatischen Ausgleich eines besonders überwärmten Wirkraumes <sup>[2]</sup> dienen <sup>[3]</sup> |
| III   | <b>Landschaftsteile mit mittlerer Bedeutung für den bioklimatischen Ausgleich</b><br>- klimatisch wirksame Grünflächen innerhalb bebauter Gebiete (A = 0,5 bis 1 ha)<br>- Kaltluftentstehungsgebiete, die dem bioklimatischen Ausgleich eines überwärmten Wirkraumes <sup>[4]</sup> dienen <sup>[5]</sup>  |
| II    | <b>Landschaftsteile mit geringer Bedeutung für den bioklimatischen Ausgleich</b><br>- Bereiche mit einem Versiegelungsgrad zwischen 10 und 15 %<br>- Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete ohne Siedlungsbezug <sup>[6]</sup>   |
| I     | <b>Landschaftsteile mit sehr geringer Bedeutung für den bioklimatischen Ausgleich</b><br>- Bereiche mit einem Versiegelungsgrad > 50 %   |

[1] im Plangebiet nicht vorhanden

[2] Versiegelungsgrad > 50 % innerhalb der Siedlungskörper von Grimma, Nerchau, Großbothen und Mutzschen

[3] Innerhalb desselben (Teil)Einzugsgebietes, wie oben genannte Siedlungskörper

[4] Versiegelungsgrad < 10 % innerhalb der Siedlungskörper

[5] innerhalb des (Teil)Einzugsgebietes, welches die Siedlung enthält

[6] (Teil)Einzugsbereich ohne (gewichtigen) Siedlungskörper

Tabelle 23: Bewertungskriterien für die Luftregenerations- und Klimaschutzfunktion.

| Stufe | Kriterien   |
|-------|---|
| V     | <b>Landschaftsteile mit sehr hoher Bedeutung für den bioklimatischen Ausgleich</b><br>- intakte Moore, leicht entwässerte/degradierte Moore und vergleichbare Standorte, die dauerhaft vegetationsbedeckt sind          |
| VI    | <b>Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für den bioklimatischen Ausgleich</b><br>- organische und hydromorphe Böden mit einer der hpnV <sup>44</sup> <sup>[1]</sup> entsprechenden Bestockung <sup>[2]</sup> (Auwälder) |
| III   | <b>Landschaftsteile mit mittlerer Bedeutung für den bioklimatischen Ausgleich</b><br>- organische Böden mit dauerhaftem Vegetationsaufwuchs<br>- (sonstige) Wälder  |
| II    | <b>Landschaftsteile mit geringer Bedeutung für den bioklimatischen Ausgleich</b><br>- landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Grünland)   |
| I     | <b>Landschaftsteile mit sehr geringer Bedeutung für den bioklimatischen Ausgleich</b><br>- Bereiche mit einem Versiegelungsgrad > 25 %  |

[1] heutige potenzielle Vegetation

[2] vorliegend im Plangebiet: Auwälder

<sup>44</sup> LfULG: Potenzielle natürliche Vegetation (pnV) in Sachsen. Digital publiziert am 10.08.2015.

Tabelle 24: Entwicklung von Klimaparametern der Temperatur.

| Zeit-<br>raum         | Temperatur<br>(Jahresmittel)<br><br>in °C |           | Sommer-<br>tage<br>(Temperatur-<br>maximum > 25 °C)<br>Anzahl in Tagen |            | Heiße Tage<br>(Temperatur-<br>maximum > 30 °C)<br>Anzahl in Tagen |            | Frost-<br>tage<br>(Temperatur-<br>minimum < 0 °C)<br>Anzahl in Tagen |            | Eis-<br>tage<br>(Temperatur-<br>maximum > 0<br>in °C |            |
|-----------------------|---|-----------|--|------------|---|------------|--|------------|--|------------|
|                       | absolut                                   | Δ         | absolut  | Δ          | absolut   | Δ          | absolut  | Δ          | absolut  | Δ          |
| 1961-<br>1990         | 9,1                                       | ± 0       | 32   | ± 0        | 5   | ± 0        | 86   | ± 0        | 24   | ± 0        |
| 1991-<br>2020         | 10,2                                      | +1,1      | 47   | +15        | 11  | +6         | 73   | -13        | 18   | -6         |
| <b>2021-<br/>2050</b> | <b>11,1</b>                               | <b>+2</b> | <b>60</b>  | <b>+28</b> | <b>17</b>   | <b>+12</b> | <b>49</b>  | <b>-27</b> | <b>12</b>  | <b>-12</b> |
| 2071-<br>2100         | 13,7                                      | +4,6      | 98   | +66        | 44  | +39        | 29   | -57        | 3  | -21        |

**Markierung:** Entwicklung im für den Flächennutzungsplan relevanten Planungshorizont.

Tabelle 25: Entwicklung von Klimaparametern des Niederschlags.

| Zeit-<br>raum | Niederschlag<br>(Jahresmittel)<br><br>in mm |     | Regentage<br>(ND-Summe > 1 mm)<br><br>Anzahl in Tagen |     | Starkregentage<br>(ND-Summe > 90 %-Perzentil<br>bezogen auf Zeitraum 1961-1990)<br><br>Anzahl in Tagen |     |
|---------------|---|-----|---|-----|--|-----|
|               | absolut                                     | Δ   | absolut   | Δ   | absolut  | Δ   |
| 1961-<br>1990 | 703   | ± 0 | 135   | ± 0 | 18   | ± 0 |
| 1991-<br>2020 | 708   | +5  | 131   | -4  | 21   | +3  |
| 2021-<br>2050 | 707   | +4  | 132   | -3  | 22   | +1  |
| 2071-<br>2100 | 703   | 0   | 121   | -11 | 20   | +2  |

**Markierung:** Entwicklung im für den Flächennutzungsplan relevanten Planungshorizont.

Tabelle 26: Bewertungskriterien für die landschaftsästhetische Funktion.

| Stufe | Kriterien   |
|-------|---|
| V     | <p><b>Landschaftsteile mit sehr hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturschutzgebiete</li> <li>- Natura-2000-Gebiete</li> <li>- Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz</li> <li>- Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz „Historisches Jagd- und Teichgebiet Wermsdorf“</li> <li>- sichtexponierte Bereiche mit hoher Bedeutung</li> <li>- Landschaftsteile mit sehr hohem Identitätsstiftendem Charakter</li> <li>- Landschaftsteile mit einer sehr hohen Natur- und Kulturraumtypischen Eigenart innerhalb von Schutzgebieten</li> </ul>                                     |
| VI    | <p><b>Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbehaltsgebiete Kulturlandschaftsschutz</li> <li>- historische Kulturlandschaften besonderer Eigenart als Landschaftsteile mit einem hohen Anteil historisch bedeutsamer Landnutzungs- und Siedlungsformen (Altstadt, historische Ortskerne)</li> <li>- Waldgebiete mit Erholungsstufe 1</li> <li>- Gebiete mit außerörtlicher Bedeutung für die Erholung (Campingplätze, Gasthöfe)</li> <li>- Landschaftseinheiten mit hoher kulturraumtypischer Eigenart außerhalb von Landschaftsschutzgebieten</li> </ul> |
| III   | <p><b>Landschaftsteile mit mittlerer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsteile vermindert überformt, aber noch erkennbar</li> <li>- Landschaftsteile mit mittlerer kulturraumtypischer Ausbildung (Forste, Agrarnutzung)</li> <li>- Waldgebiete mit Erholungsstufe 2</li> <li>- Gebiete mit örtlicher Bedeutung für die Erholung (Sportanlagen, Kleingartenanlagen)</li> </ul>  |
| II    | <p><b>Landschaftsteile mit geringer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsteile mit überformter/zerstörter natur- und kulturraumtypischer Eigenart</li> <li>- (sub)urbane Landschaften mit geringem Freiraumanteil oder geringer städtebaulicher Attraktivität des Ortsbildes</li> <li>- technische Infrastruktur (Funkmasten, Windenergie, Hochspannungsleitungen)</li> </ul>  |
| I     | <p><b>Landschaftsteile mit geringer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsteile mit vollständig überformter/zerstörter natur- und kulturraumtyp. Eigenart</li> <li>- Industriegebiete, große Infrastrukturachsen (z.B. Autobahnen)</li> <li>- Solarparks</li> </ul>   |

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **2.2.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Ein direkter Eingriff in Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete oder Flächennaturdenkmäler findet nicht statt. Einige Flächenentwicklungen finden in räumlicher Nähe oder direkter Nachbarschaft zu Natura-2000-Gebieten statt. In der Regel handelt es sich dabei um kleinflächige Siedlungserweiterungen in Wagelwitz, Nerchau, Bahren und Döben, die sich so an oder in die Siedlungskörper einfügen, dass wesentliche weitwirkende Auswirkungen über die aufgrund des Siedlungsbestandes hinaus nicht zu erwarten sind.

Abweichend hiervon liegt die Entwicklungsfläche „Golzern, zur Papierfabrik“ zwar nicht innerhalb der Grenzen von Natura-2000-Gebieten, jedoch ist sie allseitig von solchen Gebieten umgeben (siehe dazu: Abschnitt 2.2.7.4).

Geschützte Biotope werden in der Regel nicht überplant. Eine Ausnahme stellt die Entwicklungsfläche „Döben, Schomergasse“ dar. Im Rahmen der Alternativenprüfung zeigte sich hier, dass aus dem Eingriff an diesem Standort die geringste Eingriffsintensität folgt (siehe dazu: Abschnitt 2.2.7.3).

Vereinzelte Flächenentwicklungen finden innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Thümmlitzwald-Muldetal“ statt. Im Gegensatz zu den übrigen Landschaftsschutzgebieten im Stadtgebiet, die nach Bundesrecht festgesetzt sind, überdeckt das noch nicht in Bundesrecht überführte LSG „Thümmlitzwald-Muldetal“ alle Siedlungskörper innerhalb seiner äußeren Grenzen vollflächig. Folglich findet hier auch die Siedlungsentwicklung, insbesondere in Bahren, Golzern, Döben, Ragewitz und Großbothen unvermeidbar innerhalb des LSG statt. Da Flächenentwicklungen hier aber immer im Zusammenhang mit den Siedlungskörpern, oftmals auf baulich vorgenenutzten Flächen, stattfinden, wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Gebietscharakters und des Schutzzweckes ausgegangen.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanung werden Eingriffe in Landschaftsteile mit besonderer Bedeutung für die Lebensraumfunktion (vgl. Abschnitt 2.1.1 und Anlage 1.1) weitgehend vermieden. Die einzige Abweichung stellt die Entwicklungsfläche „Beiersdorf, Neue Hohnstädter Straße“ dar, für welche eine sehr hohe Bedeutung festgestellt wurde (siehe dazu: Abschnitt 2.2.7.1). Insgesamt kann aber festgestellt werden, dass die allgemeine Lebensraumfunktion bezogen auf das gesamte Plangebiet infolge der Bauflächenentwicklung nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Auch können Eingriffe in Landschaftsteile mit besonderer Bedeutung für die Biotopverbundfunktion (vgl. Abschnitt 2.1.1 und Anlage 1.2) weitgehend von Eingriffen freigehalten werden. Ausnahmen bilden die Entwicklungsflächen „Kleinbardau, Glastener Straße“, „Bahren Internatsweg“, „Golzern, Zur Papierfabrik“ (siehe dazu: siehe dazu: Abschnitt 2.2.7.4) und „Wagelwitz“, Rodaer Straße“. Da all diese Flächen entweder siedlungsstrukturell arrondierenden bzw. geringfügig ergänzenden Charakter haben oder sich direkt innerhalb von bestehenden Siedlungen befinden und zum Teil baulich vorgeprägt sind, findet keine erhebliche Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion statt.

Insgesamt werden die für die Lebensraum- und für die Biotopverbundfunktion wichtigsten Bereiche im Plangebiet mit nach der Flächennutzungsplanung von zusätzlicher Bebauung und sonstigen funktionsbeeinträchtigenden Nutzungen freigehalten.

Ein baulicher Eingriff in regionalplanerisch festgelegte Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz findet nicht statt. Einzig die Entwicklungsfläche „Zschoppach, Dorfteichstraße“ liegt innerhalb eines Vorranggebietes Arten- und Biotopschutz. Aktuell wird hier aber kein Konflikt gesehen, da die regionalplanerische Ausweisung über den Siedlungskörper hinweg erfolgte und die in der Fläche vorhandene Bebauung überdeckt. Eine geringfügige Ergänzung mit Lückenschlusscharakter muss dem Ausweisungszweck also nicht entgegenstehen. **Die Raumordnungsbehörde sowie der Planungsverband werden dazu nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.**

Der in den Flächennutzungsplan implementierte landschaftsplanerische Teil sieht verschiedene Maßnahmen vor, die zum Erhalt und zur Aufwertung der Biotopverbundes und des Plangebietes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen beitragen.

Gerade in großflächig ausgeräumten Agrarlandschaften östlich der Mulde ist die Bedeutung der Flächen als Lebensraum oder für den Biotopverbund im Vorplanungszustand von untergeordneter Bedeutung. Durch u. a. Entsiegelungsmaßnahmen, Gehölzpflanzungen, Gewässerrenaturierung und Grünlandnutzung wird die Lebensraumfunktion durch Entwicklung standortgerechter und (im Gegensatz zur ackerbaulichen Nutzung) ausdauernder Biotope gestärkt. Gleichzeitig werden damit Verbindungselemente erhalten und hergestellt, sodass der Biotopverbund klein- und großflächig gestärkt wird.

Dazu trägt auch durch das gezielte Offenhalten von Freiraumbereichen bei, indem funktionsbeeinträchtigende (insbesondere bauliche) Nutzung teilweise explizit ausgeschlossen werden. Andererseits erfolgt eine Sicherung des Freiraums bereits implizit durch die Minimierung der Flächeninanspruchnahme und den Erhalt der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Plangebiet.

### **2.2.2 Boden und Fläche**

In Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft wird infolge der Planung nicht eingegriffen – eine Überlagerung von Bauflächen und solchen regionalplanerischen Festlegungen findet nicht statt. **Abweichend tangiert die Entwicklungsfläche „Kleinbardau, Glastener Straße“ ein Vorranggebiet Landwirtschaft. Da es sich um eine siedlungsstrukturell geringfügige Ergänzung resp. Abrundung des Siedlungskörpers handelt und die Flächeninanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen nur randlich am großflächigeren Vorranggebiet geschieht, wird dies seitens der Stadt zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans zunächst als unerheblich für das Planziel des Erhalts der Landwirtschaft und der Agrarstruktur gesehen. Eine Prüfung erfolgt mit der frühzeitigen Beteiligung der Raumordnungsbehörde nach § 4 Abs. 1 BauGB.**

Da die im Flächennutzungsplan vorgesehene Flächenentwicklung im Wesentlichen im Siedlungszusammenhang stattfindet, kann ein Eingriff in Bereiche mit besonderer biotischer Standortfunktion weitgehend, aber nicht vollständig, vermieden werden (vgl. 2.1.2 und Anlage 1.3). Ein großflächiger Eingriff in Landschaftsteile mit hervorgehobener Bedeutung für die biotische Standortfunktion soll mit der Entwicklungsfläche „Beiersdorf, Neue Hohnstädter Straße“ auf rund 2,8 ha erfolgen (siehe dazu: Abschnitt 2.2.7.1). Kleinflächigere Eingriffe in höherwertige Bereiche finden mit den Flächenentwicklungen „Kleinbardau, Glastener Straße“ (siehe oben), „Mutzschen, Florian-Geyer-Siedlung“ (geringfügige Ergänzung in Spiegelung des baulichen Bestandes), „Nerchau, Alte Fabrikstraße“

(Gemeinbedarf – Feuerwehr in Erweiterung eines Gewerbegebietes) und „Grimma, Am Rumberg“ (kleinflächige Arrondierung des Siedlungskörpers) statt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der biotischen Standortfunktion bezogen auf das gesamte Plangebiet findet aber infolge der Planung nicht statt.

Die Flächenplanung ist in der Regel so angelegt, dass erhebliche Eingriffe in Bereiche in Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für die natürlichen Boden- und Archivfunktionen vermieden werden (vgl. Abschnitt 2.1.2 und Anlage 1.4). Vereinzelt Entwicklungsflächen („Motterwitz, Alte Schäferei“ und z. T. „Zschoppach, Nauberger Straße“) berühren Landschaftsteile mit einer hohen Bedeutung für die natürliche Boden- und Archivfunktion. Die Bedeutung stammt aus der Lage innerhalb von größeren Bereichen, die als archäologische Kulturdenkmale bekannt sind. Dies muss bei der nachgeordneten tatsächlichen Flächeninanspruchnahme bei Baumaßnahmen beachtet werden, stellt aber keine erhebliche Beeinträchtigung von Umweltschutzgütern im Sinne von natürlichen Bodenfunktionen dar.

Mit der in den Flächennutzungsplan integrierten Maßnahmenplanung wird dem Schutzgut Boden und Fläche zunächst grundsätzlich Rechnung getragen, indem die Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt notwendige Maß reduziert wird. Beeinträchtigte Bodenfunktionen können nicht wiederhergestellt, aber an einzelnen Standorten durch Entsiegelungsmaßnahmen (wieder) aufgewertet werden. Ein Schutz der Nutzungsfunktion des Bodens findet im landschaftsplanerischen Konzept insbesondere durch solche Maßnahmen statt, die dem Erosionsschutz und damit dem Erhalt von Landwirtschaftsflächen dienen.

In der Summe, also in der Summe aus der Wirkung von Bauflächendarstellungen und Maßnahmen zur Entwicklung des Bodens, werden die Bodenfunktionen im Planzustand gegenüber einem theoretischen Planverzicht stärker bewahrt, sodass bezogen auf das Plangebiet insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung stattfindet.

### **2.2.3 Wasser**

Ein baulicher Eingriff in festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdete Gebiete wird mit dem Flächennutzungsplan nicht vorbereitet. Ebenso findet keine Neuinanspruchnahme innerhalb von regionalplanerischen Festlegungen aus dem Bereich „Wasser“ (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Wasserversorgung, vorbeugender Hochwasserschutz und Vorbehaltsstandort technischer Hochwasserschutz sowie Gebiete zur Verbesserung des Wasserrückhalts) statt.

Einzig die baulich bereits vorgenutzte Entwicklungsfläche „Golzern, zur Papierfabrik“ (siehe dazu: Abschnitt 2.2.7.4) liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, zum Teil auch innerhalb weiterer überschwemmungsgefährdeter Gebiete sowie innerhalb eines Vorranggebietes vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereichs.)

In die Bereiche größter Bedeutung bezüglich der Grundwasserneubildungsfunktion (vgl. Abschnitt 2.1.3 und Anlage 1.5) wird nicht eingegriffen. Vereinzelt liegen Entwicklungsflächen („Nerchau, Alte Fabrikstraße“ und „Mutzschen, Florian-Geyer-Siedlung“) in Bereichen mittlerer Bedeutung, sind jedoch lediglich kleinflächig und siedlungsarrondierend, dass sie keine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsfunktion im Plangebiet zu Folge haben.

Flächen mit hervorgehobener Bedeutung für die Retentionsfunktion (vgl. Abschnitt 2.1.3 und Anlage 1.6) werden von der Bauflächenplanung im Flächennutzungsplan nicht berührt. Einzige Ausnahme ist die Entwicklungsfläche „Golzern, zur Papierfabrik“ (siehe oben), die aber bereits baulich vorgeplant und mit großen Kubatoren besetzt ist.

Mit dem im Flächennutzungsplan integrierten landschaftsplanerischen Konzept, werden Maßnahmen gegen Bodenerosion eingeführt, die infolge der Vermeidung von Massenumlagerungen auch Phosphateinträge in Gewässer verhindern und somit zur chemischen Gewässerqualität beitragen. Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung tragen zu einer Verbesserung der Morphologie und Ökologie von Fließgewässern im Plangebiet bei. Damit trägt die Planung zu einer Verbesserung des allgemein unguten ökologischen und chemischen Zustandes insbesondere der Fließgewässer im Plangebiet bei. Mit dem dargestellten Maßnahmenpaket wird zudem der Wasserrückhalt in der Fläche stark verbessert, insbesondere dort, wo sich aktuell großflächig offene Agrarlandschaft findet.

Insgesamt folgt aus der Flächennutzungsplanung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Die Grundwasserneubildungsfunktion sowie die Retentionsfunktion im Plangebiet werden infolge der Planung nicht erheblich beeinträchtigt und teilweise aufgewertet.

#### **2.2.4 Luft und Klima**

In regionalplanerisch festgelegte Kaltluft- oder Frischluftentstehungsgebiete sowie in Kalt- und Frischluftabflussbahnen wird mit der Planung nicht eingegriffen. Zudem findet kein Eingriff in Flächen statt, die eine hohe Bedeutung für die bioklimatische Ausgleichfunktion haben (vgl. Abschnitt 2.1.4 und Anlage 1.7). Damit wird die bioklimatische Ausgleichfunktion im Plangebiet infolge der Planung nicht beeinträchtigt.

Die gewerbliche Entwicklungsfläche „Grimma, Waldbardauer Straße“ enthält zwar potenziell bioklimatisch wirksame Funktionen, jedoch ohne einen relevanten Siedlungsbezug, sodass auch hier von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen wird (siehe dazu: Abschnitt 2.2.7.5).

Die Luftregenerations- und Klimaschutzfunktion (vgl. Abschnitt 2.1.4 und Anlage 1.8) im Plangebiet wird infolge der Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt, da Landschaftsteile hoher Bedeutung ohnehin kaum vorhanden sind und folglich auch keine bauliche Entwicklung auf solchen vorbereitet wird.

Aus dem Maßnahmenkonzept des Flächennutzungsplans sind in Hinblick auf eine Bindung von CO<sub>2</sub> bzw. die Vermeidung einer Zunahme des CO<sub>2</sub>-Gehalts in der Atmosphäre die Wiedervernässung von Flächen sowie Aufforstungsmaßnahmen hervorzuheben. Im Übrigen sind aber auch eine vermehrte Grünlandnutzung und Gehölzpflanzungen den Klimaschutz betreffend wirksam.

Im Übrigen dienen verschiedene Maßnahmen der Anpassung an den Klimawandel, wobei insbesondere solche hervorzuheben sind, die dem Wasserrückhalt (vermehrte Trockenheit) oder dem Erosionsschutz (vermehrte Starkregen) dienen. Mit der Planung wird der Wasserrückhalt in der Fläche erhöht. Dazu tragen auch Entsiegelungsmaßnahmen bei.

### **2.2.5 Landschaft**

Die Planung von Bauflächen findet außerhalb der regionalplanerisch festgelegten Vorranggebiete Kulturlandschaftsschutz (landschaftsprägende Höhenrücken und Kuppen sowie historische Jagd- und Teichgebiete Wernsdorf) statt. Zudem findet die Siedlungsentwicklung außerhalb von regionalplanerisch festgelegten Vorranggebieten Arten- und Biotopschutz und außerhalb von naturschutzrechtlichen Gebietsfestsetzungen (außer Landschaftsschutzgebieten) statt. Vereinzelt Flächenentwicklungen finden innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Thümlitzwald-Muldetal“ statt. Im Gegensatz zu den übrigen Landschaftsschutzgebieten im Stadtgebiet, die nach Bundesrecht festgesetzt sind, überdeckt das noch nicht in Bundesrecht überführte LSG „Thümlitzwald-Muldetal“ alle Siedlungskörper innerhalb seiner äußeren Grenzen vollflächig. Folglich findet hier auch die Siedlungsentwicklung, insbesondere in Bahren, Golzern, Döben, Ragewitz und Großbothen unvermeidbar innerhalb des LSG statt. Da Flächenentwicklungen hier aber immer im Zusammenhang mit den Siedlungskörpern, oftmals auf baulich vorgezogenen Flächen, stattfinden wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Gebietscharakters und des Schutzzweckes ausgegangen. In der Folge wird auch von keiner erheblichen Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Funktion allein aufgrund der Lage einer Entwicklung innerhalb des LSG ausgegangen.

Entwicklungsflächen liegen in der Regel außerhalb der Landschaftsteile mit besonders hoher Bedeutung für die landschaftsästhetische Funktion im Plangebiet (vgl. Abschnitt 2.1.5 und Anlage 1.9). Eine Ausnahme stellt die Entwicklungsfläche „Zschoppach, Dorfteichstraße“ dar, die randlich einen Bereich hoher Bedeutung tangiert. Eine erhebliche Beeinträchtigung findet aber nicht statt, da die Fläche Lückenschlusscharakter hat und eine geringfügige zusätzliche Bebauung keine erhebliche Änderung des Orts- und Landschaftsbildes nach sich zieht.

Mit der Planung werden charakteristische Siedlungsformen innerhalb der historischen Prägung der Kulturlandschaft erhalten. Insbesondere auf Grünlandnutzung und Gehölzetaulierung zielende Maßnahmen des landschaftsplanerischen Konzeptes des Flächennutzungsplans tragen zu einer Aufwertung der landschaftsästhetischen Funktion im Plangebiet bei, insbesondere dort, wo gliedernde Elemente in die bisher strukturarme Landschaft eingebracht werden oder sich die Aufenthaltsqualität auf Wegen durch begleitende Gehölzpflanzung erhöht und damit die Zugänglichkeit resp. Erlebbarkeit der Landschaft gesteigert wird. Zudem wird an verschiedenen Stellen im Plangebiet eine Ortsrandgestaltung angestrebt, mit der vorhandene Siedlungen besser in die Kulturlandschaft eingebettet werden sollen.

Insgesamt findet mit der Planung keine Beeinträchtigung, aber eine Aufwertung der landschaftsästhetischen Funktion im Plangebiet statt.

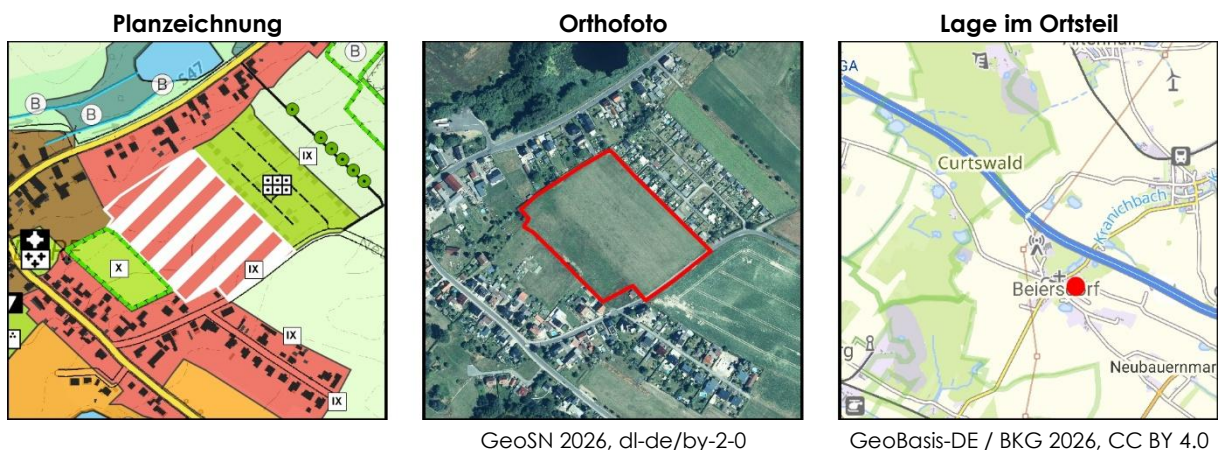
## 2.2.6 Weitere Belange

Über die in den vorhergehenden Abschnitten prognostizierten Umweltauswirkungen hinaus wurden mit Planungsstand keine erheblichen Entwicklungen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis i BauGB erkannt. Solche Belange könnten u. a. den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, die Vermeidung von Emissionen sowie den Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung von Energie oder die Luftqualität betreffen. Eine Prüfung auf mögliche Betroffenheit erfolgt erneut mit der Beteiligung zum Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

## 2.2.7 Betrachtung einzelner Flächenentwicklungen

Der Umweltbericht soll die Umweltauswirkungen einerseits bezogen auf das Plangebiet insgesamt und andererseits bezogen auf einzelne Flächenentwicklungen aufzeigen, die während der Umweltprüfung unter Beteiligung verschiedener Akteure nach §§ 3 und 4 BauGB herausgefiltert werden.

### 2.2.7.1 Beiersdorf, neue Hohnstädter Straße



### Zusammenfassung:

|   |  |
|---|--|
| <b>Planziel</b>   | Wohnbaufläche, rd. 25 WE in EFH-Bauweise   |
| <b>Landnutzung (aktuell)</b>  | Grünland   |
| <b>Flächengröße</b>   | rd. 2,8 ha   |
| <b>weitere Erläuterungen</b>  | siehe Teil I „städtebauliche Begründung“, Abschnitt 3.1.1.4                                    |
| <b>erhebliche Beeinträchtigung</b> (in Darstellungstiefe und Maßstab des FNP) |  |
|   | - <b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b> infolge der Minderung der Lebensraumfunktion |
|   | - <b>Boden und Fläche</b> infolge des Verlustes der biotischen Standortfunktion                |
| <b>Hinweise/Sonstiges</b>   |  |
|   | - hohes Wasserspeichervermögen des Bodens, aber keine besondere Retentionsfunktion             |

### Erläuterung:

**Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:** Die Fläche enthält keine geschützten Biotope und wird von keiner Schutzgebietsfestsetzung oder regionalplanerischen Festlegung überlagert. Dem Grünland in Siedlungsrandlage wurde eine sehr hohe Bedeutung für die Lebensraumfunktion zugeordnet. Infolge einer Bebauung wird diese erheblich

beeinträchtigt, da die Fläche dem weniger bedeutsamen Siedlungskörper zufällt. Für den Biotopverbund hat die Fläche hingegen keine besondere Bedeutung.

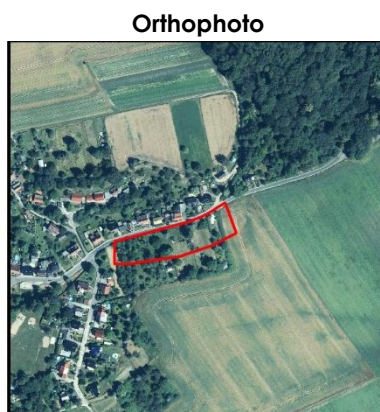
**Boden und Fläche:** Die Fläche ist kein Teil einer regionalplanerischen Gebietsfestlegung zur Landwirtschaft. Dennoch hat die Fläche aufgrund ihrer sehr hohen Bodenfruchtbarkeit eine sehr hohe Bedeutung im Sinne der biotischen Standortfunktion des Bodens. Mit der Überbauung werden die Bodenverhältnisse nachhaltig gestört und die Funktion geht vollständig verloren. Die Fläche wird in diesem Sinne also erheblich beeinträchtigt, nachdem die Fläche als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt wird. Hinsichtlich der übrigen natürlichen Boden- und Archivfunktionen hat die Fläche bereits im Vorplanungszustand eine nur geringe Bedeutung.

**Wasser:** Die Fläche liegt außerhalb von gesetzlichen Gebietsfestsetzungen und regionalplanerischen Festlegungen. Für die Grundwasserneubildung und die Retentionsfunktion hat die Fläche eine untergeordnete Bedeutung. Dennoch hat der Boden hier ein hohes Wasserspeichervermögen (210 bis 300 mm), welches infolge der Planung beeinträchtigt wird. Bezogen auf die Retentionsfunktion insgesamt, die bereits nur gering bedeutsam ausgeprägt ist, findet keine erhebliche Beeinträchtigung statt.

**Luft und Klima:** Mit der Versiegelung und Überbauung von Teilen der Fläche wird diese im Verhältnis zur Grünlandnutzung überwärmt. Allerdings ist ortstypisch von einer hinreichenden Durchgrünung und Durchlüftung der Fläche auszugehen, sodass weder in der Fläche noch in der Umgebung zu einer Art Hitzeinseleffekt kommt. Besondere Auswirkungen bzgl. der bioklimatischen Ausgleichfunktion sind also nicht zu erwarten. Da der Fläche entsprechend wirksame Strukturen, wie Gehölze, im Wesentlichen fehlen, hat sie im Vorplanungszustand keine besondere Bedeutung für die Luftregenerations- und Klimaschutzfunktion. Folglich findet auch keine erhebliche Beeinträchtigung dieser infolge der Flächeninanspruchnahme statt.

**Landschaft:** Mit der Kulturlandschaft verbundene regionalplanerische Festlegungen oder naturschutzrechtliche Gebietsfestsetzungen, insbesondere Landschaftsschutzgebiete, sind von der Planung an dieser Stelle nicht betroffen. Die landschaftsästhetische Funktion wurde an dieser Stelle mit einer nur geringen Bedeutung bewertet, sodass bei einer baulichen Überprägung der Fläche ein nur geringfügiger Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten ist.

### 2.2.7.2 Döben, Kohlenstraße



GeoSN 2026, dl-de/by-2-0

GeoBasis-DE / BKG 2026, CC BY 4.0

[alle Abbildungen maßstablos]

**Zusammenfassung:**

|  |   |
|--|---|
| <b>Planziel</b>  | Wohnbaufläche, rd. 5 WE in EFH-Bauweise                     |
| <b>Landnutzung (aktuell)</b>   | Streuobstwiese  |
| <b>Flächengröße</b>  | rd. 0,5 ha  |
| <b>weitere Erläuterungen</b>   | siehe Teil I „städtebauliche Begründung“, Abschnitt 3.1.1.5 |
| <b>erhebliche Beeinträchtigung</b> (in Darstellungstiefe und Maßstab des FNP)  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b> aufgrund der Minderung der Lebensraumfunktion infolge des Eingriffs in eine Streuobstwiese</li> <li>- <b>Landschaft</b> aufgrund der Minderung der landschaftsästhetischen Funktion infolge des Verlustes von Streuobstwiesenflächen</li> </ul> |   |
| <b>Hinweise/Sonstiges</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage innerhalb des LSG „Thümmlitzwald-Muldetal“ aufgrund der Ausweisungsmethodik nach DDR-Recht (LSG noch nicht in Bundesrecht überführt)</li> <li>- geschütztes Biotop (Streuobstwiese) betroffen</li> </ul>   |   |

**Erläuterung:**

**Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:** Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Thümmlitzwald-Muldetal“, was für sich aber kein Planungshindernis darstellt (siehe dazu: Abschnitt 2.2.1). Regionalplanerische Festlegungen werden nicht raumbedeutsam berührt. Innerhalb der Fläche liegt ein geschütztes Biotop. Es handelt sich um eine Streuobstwiese. Deren Überplanung wird aber notwendig, nachdem sich in der Alternativenprüfung herausgestellt hat, dass ein Ausweichen auf andere Standorte die Eingriffsintensität erhöhen würde (siehe dazu: Teil I, Abschnitt 3.1). Der gehölzbestandene Fläche hat Bedeutung für die Lebensraumfunktion. Auch wenn die Gehölze zum Teil ggf. erhalten werden können und Verluste ersetzt werden, findet mit der baulichen Inanspruchnahme eine **erhebliche Beeinträchtigung** der Funktion statt. Für die Biotopverbundfunktion hat die Fläche keine besonderen wertgebenden Eigenschaften.

**Boden und Fläche:** Eine regionalplanerische Gebietsfestlegung ist nicht betroffen. Mit ihrer Landnutzung nah am Siedlungskörper (Ergänzung in randerschlössener Lage) und außerhalb der landwirtschaftlich nutzbaren Freiflächen hat die Fläche keine besondere biotische Standortfunktion. Die Fläche ragt nicht in das benachbarte Vorranggebiet Landwirtschaft. Auch die natürlichen Bodenfunktionen haben am Standort keine besondere Wertausprägung. In Anbetracht der Situation und aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffs im Maßstab der Flächennutzungsplanung wird keine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Fläche erkannt.

**Wasser:** Gesetzliche Gebietsfestsetzungen oder regionalplanerische Festlegungen sind am Standort nicht betroffen. Das östlich gelegene Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltes ist nicht betroffen. Ein relevanter Zusammenhang mit Gewässern besteht nicht. Die Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildungsfunktion und die Retention ist gering. Mit der Flächeninanspruchnahme findet also in der Dimension des Flächennutzungsplans keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser statt.

**Luft und Klima:** Die Fläche hat keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung, auch ist keine Luftleitbahn betroffen. Aufgrund der geringen Bedeutung für die bioklimatische Ausgleichsfunktion sowie die Luftregenerations- und

Klimaschutzfunktion ist infolge der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionen zu erwarten.

**Landschaft:** Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet, was aber kein erhebliches Planungshindernis darstellt (siehe oben). Regionalplanerische Festlegungen sind nicht betroffen. Für den Standort wurde eine mittlere Bedeutsamkeit bzgl. der landschaftsästhetischen Funktion ermittelt. Das vorhandene Streuobst prägt das Ortsbild. Mit einer baulichen Inanspruchnahme kommt es also zu einer **erheblichen Beeinträchtigung**.

### 2.2.7.3 Döben, Schomergasse



Planzeichnung



Orthophoto



Lage im Ortsteil

GeoSN 2026, dl-de/by-2-0

GeoBasis-DE / BKG 2026, CC BY 4.0

[alle Abbildungen maßstablos]

#### Zusammenfassung:

|  |   |
|--|---|
| <b>Planziel</b>  | Wohnbaufläche, rd. 3 WE in EFH-Bauweise                     |
| <b>Landnutzung (aktuell)</b>   | Streuobstwiese  |
| <b>Flächengröße</b>  | rd. 0,4 ha  |
| <b>weitere Erläuterungen</b>   | siehe Teil I „städtebauliche Begründung“, Abschnitt 3.1.1.6 |
| <b>erhebliche Beeinträchtigung</b> (in Darstellungstiefe und Maßstab des FNP)  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b> aufgrund der Minderung der Lebensraumfunktion infolge des Eingriffs in eine Streuobstwiese</li> <li>- <b>Landschaft</b> aufgrund der Minderung der landschaftsästhetischen Funktion infolge des Verlustes von Streuobstwiesenflächen</li> </ul> |   |
| <b>Hinweise/Sonstiges</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage innerhalb des LSG „Thümmnitzwald-Muldetal“ aufgrund der Ausweisungsmethodik nach DDR-Recht (LSG noch nicht in Bundesrecht überführt)</li> <li>- geschütztes Biotop (Streuobstwiese) betroffen</li> </ul>   |   |

#### Erläuterung:

**Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:** Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Thümmnitzwald-Muldetal“, was für sich aber kein Planungshindernis darstellt (siehe dazu: Abschnitt 2.2.1). Regionalplanerische Festlegungen werden nicht berührt. Innerhalb der Fläche liegt ein geschütztes Biotop. Es handelt sich um eine Streuobstwiese. Deren Überplanung wird aber notwendig, nachdem sich in der Alternativenprüfung herausgestellt hat, dass ein Ausweichen auf andere Standorte die Eingriffsintensität erhöhen würde (siehe dazu: Teil I, Abschnitt 3.1). Die gehölzbestandene Fläche hat eine sehr hohe Bedeutung für die Lebensraumfunktion. Auch wenn die Gehölze

zum Teil ggf. erhalten werden können und Verluste ersetzt werden, findet mit der baulichen Inanspruchnahme eine **erhebliche Beeinträchtigung** der Funktion statt. Die Fläche liegt an der Grenze zu einer größeren, der Mulde folgenden Fläche, die zu den landesplanerischen Fachvorschlägen für Biotopkomplexe gehört. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion wird aber nicht erwartet.

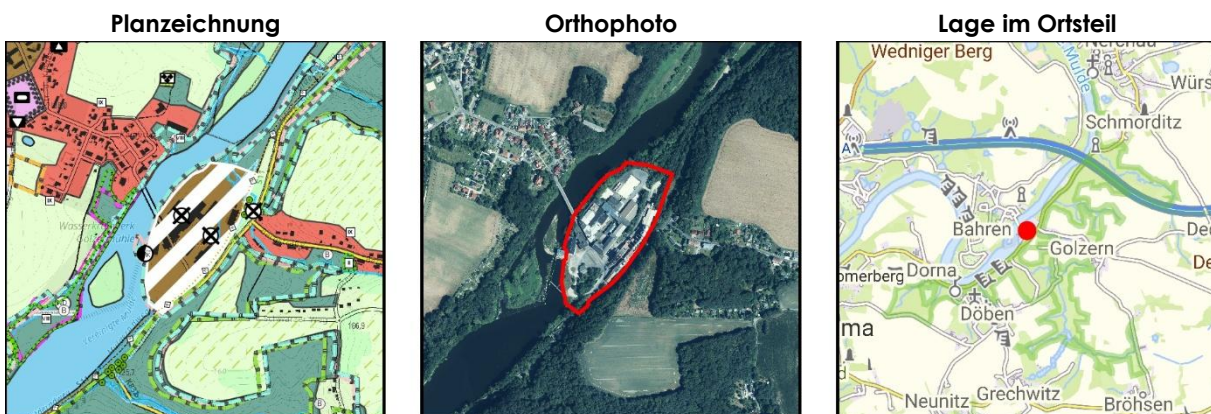
**Boden und Fläche:** Eine regionalplanerische Gebietsfestlegung ist nicht betroffen. Mit ihrer Landnutzung innerhalb Siedlungskörpers (Lückencharakter) und außerhalb der landwirtschaftlich nutzbaren Freiflächen hat die Fläche keine besondere biotische Standortfunktion. Auch die natürlichen Bodenfunktionen haben am Standort keine besondere Wertausprägung. Einzig die Archivfunktion wird als besonders bedeutsam bewertet, da die Fläche ein archäologisches Kulturdenkmal überdeckt. Da dieses beim Bau regelkonform Beachtung finden muss, stellt dies aber kein Planungshindernis dar. In Anbetracht der Situation und aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffs im Maßstab der Flächennutzungsplanung wird keine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Fläche erkannt.

**Wasser:** Gesetzliche Gebietsfestsetzungen oder regionalplanerische Festlegungen sind am Standort nicht betroffen. Ein relevanter Zusammenhang mit Gewässern besteht nicht. Die Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildungsfunktion und die Retention ist gering. Mit der Flächeninanspruchnahme findet also in der Dimension des Flächennutzungsplans keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser statt.

**Luft und Klima:** Die Fläche hat keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung, auch ist keine Luftleitbahn betroffen. Aufgrund der geringen Bedeutung für die bioklimatische Ausgleichsfunktion sowie die Luftregenerations- und Klimaschutzfunktion ist infolge der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionen zu erwarten.

**Landschaft:** Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet, was aber kein erhebliches Planungshindernis darstellt (siehe oben). Regionalplanerische Festlegungen sind nicht betroffen. Für den Standort wurde eine mittlere Bedeutsamkeit bzgl. der landschaftsästhetischen Funktion ermittelt. Das vorhandene Streuobst prägt das Ortsbild. Mit einer baulichen Inanspruchnahme kommt es also zu einer erheblichen Beeinträchtigung.

#### 2.2.7.4 Golzern, Zur Papierfabrik



[alle Abbildungen maßstablos]

**Zusammenfassung:**

|   |   |
|---|---|
| <b>Planziel</b>   | gemischte Baufläche, rd. 30 WE + sonst. Nutzungen           |
| <b>Landnutzung (aktuell)</b>  | Industrie-/Gewerbegebiet, technische Infrastruktur          |
| <b>Flächengröße</b>   | rd. 6,4 ha  |
| <b>weitere Erläuterungen</b>  | siehe Teil I „städtebauliche Begründung“, Abschnitt 3.1.2.2 |
| <b>erhebliche Beeinträchtigung</b> (in Darstellungstiefe und Maßstab des FNP)   |   |
| - keine erheblichen Beeinträchtigungen (Beachtung: unten stehende Prämissen)  |   |
| <b>Hinweise/Sonstiges</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt unter der Prämisse, dass dem FNP nachgeordnete konkretisierende Vorhaben so ausgestaltet werden, dass sie unter Beachtung von Artenschutz und Natura-2000-Verträglichkeit durchgeführt werden können.</li> <li>- Keine erhebliche Beeinträchtigung der Retentionsfunktion unter der Prämisse, dass die Belange des Hochwasserschutzes bei dem FNP nachgeordneten und konkretisierenden Vorhaben vollumfänglich beachtet werden können.</li> </ul> |   |

**Erläuterung:**

**Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:** Die Entwicklungsfläche liegt nicht innerhalb einer regionalplanerischen Festlegung, ist wohl aber allseitig von Vorranggebieten Arten- und Biotopschutz umgeben. Gleichermaßen wird die Fläche von Natura-2000-Gebieten (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen“ und europäisches Vogelschutzgebiet „Vereinigte Mulde“) umschlossen. Im Südosten grenzt das Naturschutzgebiet „Döbener Wald“ an. Die Mulde wird in diesem Bereich von geschützten Biotopen begleitet. So befinden sich am gegenüberliegenden Ufer in weniger als 100 m Entfernung großflächige geschützte Biotope, einerseits die Mulde mit ihrem Ufer- und Auenbereich<sup>45</sup> (die hier auch FFH-Lebensraumtypen beherbergt: den Fluss mit seinen Schlammhängen und angrenzende Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder), andererseits eine offene Feldbildung im Südwesten, die gleichzeitig zum Flächennaturdenkmal „Schlummerstube Bahren“ gehört. Zwar überschneidet die Entwicklungsfläche keinen der vorgenannten Bereiche, die hohe Empfindlichkeit des Landschaftsausschnittes wird aber allein durch die räumliche Nähe zu all diesen wertvollen Bereichen klar.

So wurde auch mit der Bewertung der Situation hinsichtlich der Lebensraumfunktion (vgl. Abschnitt 2.1.1 und Anlage 1.1) die sehr hohe Bedeutung der die Entwicklungsfläche umgebenden Bereiche erkannt. Die Fläche selbst hat im Kontrast dazu aufgrund ihrer gewerblich-industriellen Prägung aber gleichzeitig einen nur sehr geringen Wert. In diesem Sinne hätte eine weitere Nutzung des Geländes keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge. Im Gegenteil: Mit dem Übergang von einer de facto industriell-gewerblich genutzten Fläche zu einer gemischten Baufläche nimmt die Nutzungsintensität ab.

Die Fläche liegt ebenso innerhalb eines Bereiches mit sehr hoher Bedeutung für den Biotopverbund, insbesondere der Gewässerlebensräume. Da die Fläche aktuell bereits

<sup>45</sup> natürlicher/naturnaher Bereich eines fließenden Binnengewässers einschließlich seiner Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen und naturnahen Vegetation sowie regelmäßig vom Gewässer überschwemmter Bereiche

hochgradig baulich ausgenutzt wird, ist aber keine zusätzliche Beeinträchtigung infolge der Planung durch eine weniger intensive Nutzung zu besorgen.

Dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion sowie der Biotopverbundfunktion infolge der Planung stattfinden, gilt jedoch nur unter der Prämisse, dass mit der nachgeordneten Bebauungsplanung und/oder mit konkretem Vorhabenbezug die Verträglichkeit der dann zu legalisierenden Nutzung auch in Bezug auf die Umgebung nachgewiesen wird. Die Lebensraum- und Biotopverbundfunktion darf nicht beeinträchtigt werden. Dazu sind nachgeordnet mindestens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie Natura-2000-Verträglichkeitsprüfungen in Bezug auf die umgebenden europäischen Schutzgebiete durchzuführen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist dies nicht möglich, da er zu allgemein darstellt (fehlende Vorhabenkonkretisierung) und lediglich rechtswirksam, nicht jedoch rechtskräftig ist (also weder „Baurecht schafft“ noch einen Eingriff in Natur und Landschaft auslöst).

Zwar befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mindestens Fledermausquartiere als auch Brutstätten von Vögeln innerhalb des Gebäudebestandes. Die Vermeidung von Zugriffsverboten aus § 44 BNatSchG kann und wird aber nicht in Maßstab und Darstellungstiefe des Flächennutzungsplans behandelbar sein, sondern muss im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhabenbezug oder dem Bebauungsplan nachgeordnet stattfinden.

Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Thümmlitzwald-Muldetal“, was für sich aber kein Planungshindernis darstellt (siehe dazu: Abschnitt 2.2.1), da das LSG noch nicht in Bundesrecht überführt wurde und deshalb nicht in einer Weise verfasst ist, die zwischen Siedlungstätigkeit und Freiraumschutz unterscheidet. So sind alle umgebenden Siedlungsflächen (hier: Bahren und Golzern) vom LSG überdeckt. Eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters und des Schutzzweckes des LSG ist infolge der Planung nicht zu erwarten.

**Boden und Fläche:** Aufgrund der intensiven Siedlungstätigkeit und gewerblich-industriellen Überprägung der Fläche sind die Böden am Standort hochgradig gestört resp. zerstört. Die Entwicklungsfläche ist daher weder für die biotische Standortfunktion des Bodens noch für die natürlichen Boden- und Archivfunktionen besonders bedeutsam. Eine Nachnutzung der Fläche hätte folglich keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge.

**Wasser:** Die Fläche hat nur geringste Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Gesetzlich festgesetzte oder regionalplanerisch festgelegte Gebiete mit Bezug zum Trinkwasserschutz bzw. zur Wasserversorgung sind nicht betroffen.

Die Entwicklungsfläche liegt zum größten Teil innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG. Der östliche Bereich liegt innerhalb eines Überschwemmungsgefährdeten Gebietes nach § 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG. Entsprechend wird die Fläche in Teilen jeweils von regionalplanerisch festgelegten Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz ‚Überschwemmungsschutz‘ und ‚Risikobereich‘ überlagert.

Mit der Bewertung der Retentionsfunktion (vgl. Abschnitt 2.1.3 und Anlage 1.6) wurde die hohe Bedeutung des angrenzenden „Flussraumes“ (Fluss, Ufer und Aue) erkannt. Der Fläche selbst allerdings wurde nur ein sehr geringer Wert zugeordnet, da sie im Vorplanungszustand

aufgrund ihrer intensiven Versiegelung und Verbauung kaum zum Wasserrückhalt beitragen kann. Insofern würde sich die Retentionsfunktion infolge der Planung nicht verschlechtern.

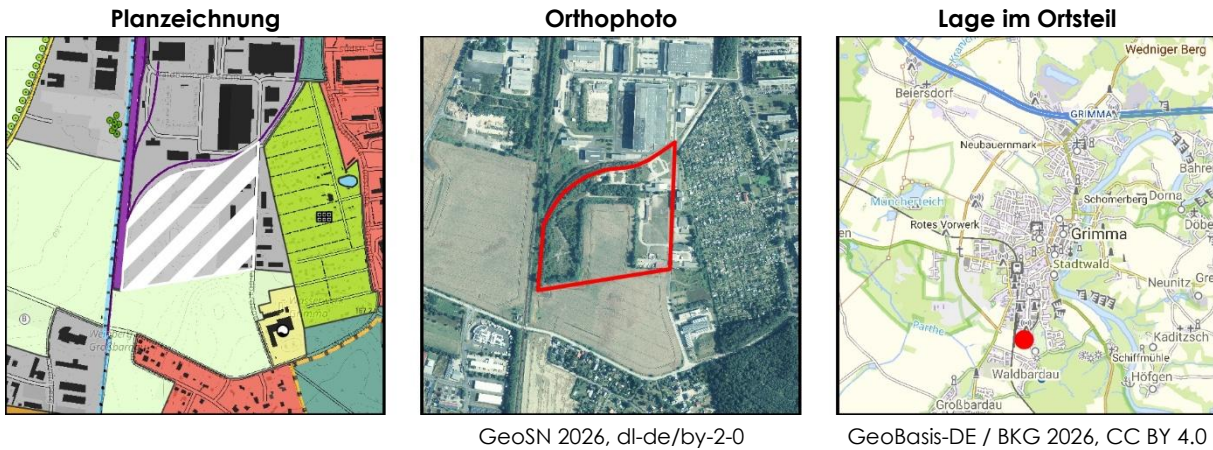
Dass keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf Retention und Hochwasserschutz stattfinden, gilt jedoch nur unter der Prämisse, dass mit der nachgeordneten Bebauungsplanung und/oder mit konkretem Vorhabenbezug entsprechende Nachweise geführt werden, die auf Ebene des Flächennutzungsplans noch nicht möglich sind, da er zu allgemein darstellt (fehlende Vorhabenkonkretisierung) und lediglich rechtswirksam ist.

Nach § 78 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt. Diese Regelung greift aus Sicht der Stadt vorliegend nicht, da bereits ein Baugebiet vorhanden ist. Nichtsdestotrotz sind die Anforderungen des Hochwasserschutzes zu erfüllen: Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sollen nicht zu erwarten sein. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes dürfen nicht nachteilig beeinflusst werden. Die Hochwasserrückhaltung darf nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum soll umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden. Der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden. Es dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sein. Bauvorhaben müssen so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

**Luft und Klima:** Aufgrund großflächiger Versiegelung und der gewerblich-industriellen Nutzung des Gebietes sowie mangelnder klimawirksamer Grünstrukturen hat die Fläche nur sehr geringe Bedeutung i. S. d. bioklimatischen Ausgleichsfunktion sowie der Luftregenerations- und Klimaschutzfunktion. Eine erhebliche Beeinträchtigung findet folglich infolge der Planung nicht statt. Der Übergang von der gewerblich-industriellen zur gemischten Nutzung bietet die Chance, das Gebiet klimagerechter auszugestalten.

**Landschaft:** Insbesondere aufgrund der Eigenart und Schönheit infolge der naturräumlichen Ausstattung (siehe oben: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) und der Lage in der für die Bevölkerung identitätsstiftenden Mulde hat die Umgebung der Entwicklungsfläche eine sehr hohe Bedeutung für die landschaftsästhetische Funktion. Die Fläche selbst steht aufgrund ihrer gewerblich-industriellen Prägung im harten Kontrast dazu und hat dahingehend eine nur sehr geringe Bedeutung. Eine Nachnutzung der Fläche hat also keine Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Funktion zur Folge. Der Übergang von der gewerblich-industriellen zur gemischten Nutzung bietet die Chance, das Gebiet landschaftsgerechter im Sinne der umgebenden Kulturlandschaft und des Naturraums auszugestalten.

### 2.2.7.5 Grimma, Waldbardauer Straße



[alle Abbildungen maßstablos]

#### Zusammenfassung:

|  |   |
|--|---|
| <b>Planziel</b>  | gewerbliche Baufläche                                       |
| <b>Landnutzung (aktuell)</b>   | Gewerbegebiet, Acker, Brachfläche (gehölzbestanden)         |
| <b>Flächengröße</b>  | 9,5 ha  |
| <b>weitere Erläuterungen</b>   | siehe Teil I „städtebauliche Begründung“, Abschnitt 3.1.3.1 |
| <b>erhebliche Beeinträchtigung</b> (in Darstellungstiefe und Maßstab des FNP)  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b> aufgrund des Verlustes zahlreicher Gehölze (3,5 ha – jedoch nicht vollflächig, Sukzession)</li> <li>- <b>Boden und Fläche</b> aufgrund des Verlustes landwirtschaftlicher Nutzfläche (2,6 ha)</li> <li>- <b>Luft und Klima</b> insbesondere aufgrund des Verlustes des Gehölzbestandes</li> </ul> |   |
| <b>Hinweise/Sonstiges</b>  |   |
| - Die Fläche wird in Teilen aktuell gewerblich genutzt. Andere Teile wurden gewerblich genutzt und sind brachgefallen. Ein Teil der Fläche wird aktuell ackerbaulich genutzt.  |   |

#### Erläuterung:

**Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:** Gesetzliche Gebietsfestsetzungen oder regionalplanerische Festlegungen sind nicht betroffen. Der Fläche wurde hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion eine geringe bis mittlere Bedeutung zugeordnet. Für den Biotopverbund hat sie nur eine untergeordnete Bedeutung.

Bei Flächeninanspruchnahme kommt es zur Gehölzentnahme. Die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG müssen dabei beachtet werden. Lokal wird dabei die Lebensraumfunktion beeinträchtigt. Die Gehölzentnahme müsste innerhalb einer 3,5 ha großen Fläche im Norden und Westen der Entwicklungsfläche stattfinden. Es handelt sich um sukzessiven Aufwuchs auf der technogen überprägten, gewerblich-industriell vorgemerkten Fläche. Obwohl der Fläche im Vorplanungszustand eine besonders hervorgehobene Lebensraumfunktion fehlt, wird die Gehölzentnahme aufgrund der Menge als **erhebliche Beeinträchtigung** gesehen.

**Boden und Fläche:** Regionalplanerische Festlegungen zum Fachthema Boden sind nicht betroffen. Auch wenn zum Teil landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen, drängt sich aus Sicht des Boden- und Flächenschutzes in der gesamtstädtischen Perspektive des Flächennutzungsplans eine Nutzung des Standortes auf, der sich einerseits zum Teil bereits in Nutzung befindet, andererseits bereits gewerblich vorgemerkte Fläche.

besondere Funktionsausprägung hinsichtlich der biotischen Standortfunktion oder der natürlichen Boden- und Archivfunktionen kann nicht festgestellt werden. Da aber doch 2,6 ha bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche baulich in Anspruch genommen werden sollen, wird der Eingriff als **erhebliche Beeinträchtigung** bewertet.

**Wasser:** Gesetzliche Gebietsfestsetzungen oder regionalplanerische Festlegungen sind nicht betroffen. Eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildungsfunktion oder die Retentionsfunktion liegt nicht vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung in Maßstab und Darstellungstiefe des Flächennutzungsplans findet nicht statt.

**Luft und Klima:** Regionalplanerische Festlegungen sind nicht betroffen. Bezüglich der bioklimatischen Ausgleichsfunktion ist die Fläche zu differenzieren. Während die gewerblich genutzten Bereiche keine erhebliche Funktionsausprägung aufweisen, wird den Landwirtschaftsflächen eine mittlere und den gehölzbestandenen Flächen im Westen eine hohe Bedeutung für den bioklimatischen Ausgleich zugeordnet. Da fast 5 ha der Entwicklungsfläche eine mittlere oder hohe Bedeutung haben, wird abgeleitet, dass bei baulicher Inanspruchnahme eine **erhebliche Beeinträchtigung** der bioklimatischen Ausgleichsfunktion stattfindet. Die Bedeutung für die Luftregenerations- und Klimaschutzfunktion ist hingegen gering.

**Landschaft:** Gesetzliche Gebietsfestsetzungen oder regionalplanerische Festlegungen sind nicht betroffen. Die Entwicklungsfläche wird aktuell gewerblich oder ackerbaulich genutzt oder wurde in der Vergangenheit gewerblich-industriell genutzt. Die Fläche wird von Gewerbe und Infrastruktur tangiert. Eine gute Zugänglichkeit im Sinne des Landschaftserlebens besteht nicht. Mit der Flächeninanspruchnahme findet keine erhebliche Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Funktion am Standort statt.

### 2.2.7.6 Ragewitz, Ragewitzer Straße



[alle Abbildungen maßstablos]

GeoSN 2026, dl-de/by-2-0

GeoBasis-DE / BKG 2026, CC BY 4.0

#### Zusammenfassung:

|   |   |
|---|---|
| <b>Planziel</b>   | Wohnbaufläche, rd. 10 Wohneinheiten   |
| <b>Landnutzung (aktuell)</b>  | Brachfläche (ehem. Landwirtschaftsanlage)                                   |
| <b>Flächengröße</b>   | 3,0 ha  |
| <b>weitere Erläuterungen</b>  | siehe Teil I „städtebauliche Begründung“, Abschn. 3.1.1.13                  |
| <b>erhebliche Beeinträchtigung</b> (in Darstellungstiefe und Maßstab des FNP) | - keine erheblichen Beeinträchtigungen, auf Grund der Vorprägung der Fläche |
| <b>Hinweise/Sonstiges</b>   |   |

- Fläche soll locker bebaut und zum Teil begrünt werden – kein vollflächiges Ausnutzen.

#### **Erläuterung:**

**Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:** Regionalplanerische Festlegungen sind nicht betroffen. Die Entwicklungsfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Thümmnitzwald-Muldetal“, was für sich aber kein Planungshindernis darstellt (siehe dazu: Abschnitt 2.2.1), da das LSG noch nicht in Bundesrecht überführt wurde und deshalb nicht in einer Weise verfasst ist, die zwischen Siedlungstätigkeit und Freiraumschutz unterscheidet. So sind alle umgebenden Siedlungsflächen ebenso vom LSG überdeckt. Eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters und des Schutzzweckes des LSG ist infolge der Planung nicht zu erwarten.

Zwar befinden sich wahrscheinlich Fledermausquartiere als auch Brutstätten von Vögeln innerhalb des Gebäudebestandes. Die Vermeidung von Zugriffsverboten aus § 44 BNatSchG kann und wird aber nicht im Maßstab und in der Darstellungstiefe des Flächennutzungsplans behandelbar sein, sondern muss im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhabenbezug oder dem Bebauungsplan nachgeordnet stattfinden.

Die Brachfläche hat als Landnutzungs- resp. Biotoptyp nur eine geringe Bedeutung für die Lebensraumfunktion oder die Biotopverbundfunktion. Bei Nachnutzung der Fläche ist daher keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

**Boden und Fläche:** Aufgrund der landwirtschaftlich-industriell baulichen Vornutzung liegen Böden nur noch in gestörter resp. zerstörter Form vor. Eine besonders bedeutsame Ausprägung der biotischen Standortfunktion oder der natürlichen Boden- und Archivfunktionen liegt nicht vor. Eine Nachnutzung der Fläche zieht keine erhebliche Beeinträchtigung nach sich.

**Wasser:** Gesetzliche Gebietsfestsetzungen oder regionalplanerische Festlegungen sind nicht betroffen. Die hochgradig versiegelte und baulich vorgenutzte Fläche weist keine bedeutsame Ausprägung der Retentionsfunktion oder Grundwasserneubildungsfunktion auf. Eine Nachnutzung der Fläche zieht keine erhebliche Beeinträchtigung nach sich.

**Luft und Klima:** Regionalplanerische Festlegungen sind nicht betroffen. Die versiegelte und baulich vorgenutzte Fläche weist keine bedeutsame Ausprägung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion oder der Luftregenerations- und Klimaschutzfunktion auf. Eine Nachnutzung der Fläche zieht keine erhebliche Beeinträchtigung nach sich.

**Landschaft:** Regionalplanerische Festlegungen sind nicht betroffen. Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Thümmnitzwald-Muldetal“, was aber weder ein Planungshindernis darstellt noch eine erhebliche Beeinträchtigung bei Flächeninanspruchnahme auslöst. Es handelt sich um brachgefallene Anlagen der industriellen Landwirtschaft ohne besondere Bedeutung im Sinne der landschaftsästhetischen Funktion. Eine erhebliche Beeinträchtigung findet nicht statt.

### 2.3 Kompensationsmaßnahmen und Überwachung

An dieser Stelle erfolgt eine zusammenfassende Übersicht der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen (Tabelle 27).

Spezielle Überwachungsmaßnahmen werden im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht erarbeitet. Für die Planungsebene genügt das allgemeine Umweltmonitoring, insbesondere durch die Fachbehörden.

Für eine nähere Beschreibung und Erläuterung der einzelnen Maßnahmen sei auf das Begründungskapitel „Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Teil I Kap. 3 – Abschnitt 3.11, S. 78 ff.) verwiesen.

Aufgrund der Komplexität der Umweltwirkungen wird sich in der Darstellung auf die wichtigsten und wesentlichen nachteiligen Auswirkungen beschränkt. Die Liste ist somit nicht abschließend im Sinne der Vielseitigkeit der Umweltschutzgüter, Funktionen des Naturhaushalts und ihrer Wechselwirkungen, aber hinreichend vollständig im Sinne des Umweltberichtes.

| Maßnahmen zur Kompensation                             | nachteilige Umweltauswirkungen    |                                  |                                      |                                      |              |  |   |  |  |  |                                  |  |  |  |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------|--|---|--|--|--|----------------------------------|--|--|--|
|  | Abnahme der biologischen Vielfalt | Entflechtung des Biotopverbundes | Inanspruchnahme von Boden und Fläche | Beeinträchtigung von Bodenfunktionen | Bodenerosion | Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung | Phosphateinträge in Oberflächengewässer | Abnahme der Retention/Zunahme der Hochwassergefahr | Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes | Beeinträchtigung des Bioklimas in Siedlungen | gesundheitbelastende Immissionen | Entzug von Flächen der Land-/Forstwirtschaft | Zunahme des CO <sub>2</sub> -Gehalts in der Atmosphäre | Verstärkung von Wirkungen infolge des Klimawandels |
| Reduzierung der Flächeninanspruchnahme                 |                                   |                                  | X                                    | X                                    |              | X  |   | X  |  | X  |                                  |  |  | X  |
| Entsiegelung und Renaturierung                         |                                   |                                  |                                      | X                                    |              | X  |   | X  | X  |  |                                  |  |  | X  |
| Nutzungs- und Funktionstrennung                        |                                   |                                  |                                      |                                      |              |  |   |  | X  | X  | X                                |  |  |  |
| Erhalt/Sicherung von Flächen der Land-/Forstwirtschaft |                                   |                                  |                                      | X                                    |              |  |   |  | X  |  |                                  | X  |  |  |
| Waldumbau und Entwicklung strukturierter Waldränder    | X                                 | X                                |                                      |                                      |              | X  |   | X  | X  |  | X                                |  | X  | X  |
| Aufforstung – Entwicklung und Pflege von Wäldern       | X                                 | X                                |                                      |                                      |              |  |   | X  | X  |  | X                                | X  | X  | X  |
| Erosionsschutzstreifen                                 | X                                 | X                                |                                      | X                                    | X            |  | X                                       | X  |  |  |                                  | X  |  | X  |
| Erhalt von Hecken, Flurgehölzen, Baumreihen, Alleen    | X                                 | X                                |                                      | X                                    | X            |  | X                                       | X  | X  |  | X                                |  |  | X  |
| Grünlandnutzung  | X                                 |                                  |                                      | X                                    | X            |  | X                                       | X  |  |  |                                  |  |  | X  |
| Wiedervernässung und extensive Grünlandnutzung         | X                                 | X                                |                                      | X                                    | X            |  |   | X  |  |  |                                  |  | X  | X  |
| Fließgewässerrenaturierung inkl. Gehölzstreifen        | X                                 | X                                |                                      |                                      |              |  |   | X  | X  |  |                                  |  |  | X  |
| Sicherung und Entwicklung magerer Standorte            | X                                 | X                                |                                      |                                      |              |  |   |  | X  |  |                                  |  |  | X  |
| Stadt- und Ortsrandgestaltung                          | X                                 | X                                |                                      |                                      |              |  |   |  | X  | X  | X                                |  |  | X  |
| Freiraumsicherung als Grünverbindung und -zäsur        |                                   |                                  |                                      |                                      |              |  |   | X  |  | X  | X                                |  |  | X  |

Tabelle 27: Kompensationsmaßnahmen für nachteilige Umweltauswirkungen.

## **2.4 Planungsalternativen**

Mit der Erstellung des Vorentwurfs wurden verschiedene Flächendarstellungen vorgeschlagen, geprüft und im Anschluss teils in die Planung aufgenommen, teils verworfen.

Da sich dieser Prozess bis zur Entwurfserarbeitung des Flächennutzungsplans fortsetzt, werden wichtige Planungsalternativen an dieser Stelle zur Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans ergänzt.

## **2.5 Schwere Unfälle oder Katastrophen**

Mit aktuellem Planungsstand wird festgestellt, dass infolge der Flächennutzungsplanung keine Auswirkungen ausgelöst werden, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Dabei ist auch von Beachtung, dass der Flächennutzungsplan grundsätzlich keine Vorhabenzulässigkeit begründet. So befindet sich die Entwicklungsfläche „Golzern, Zur Papierfabrik“ zwar im hochwassergefährdeten Gebiet. Auswirkungen können ohne konkretere Planung bzw. einen Vorhabenbezug aber mit der Betrachtung der Grundzüge der Bodennutzung im Flächennutzungsplan nicht abgeleitet werden.

Eine Prüfung findet im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 und 4, je Abs. 1 BauGB statt.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten**

Die der Umweltprüfung zugrundeliegende Methodik wird an den entsprechenden Stellen im Umweltbericht bekanntgegeben. Eventuelle Schwierigkeiten oder Wissenslücken können ggf. im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 und 4, je Abs. 1 BauGB geschlossen werden. Eine Ergänzung erfolgt an dieser Stelle zum späteren Planentwurf.

### **3.2 Überwachung**

Spezielle Überwachungsmaßnahmen werden im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht erarbeitet. Für die Planungsebene genügt das allgemeine Umweltmonitoring, insbesondere durch die Fachbehörden.

### **3.3 Zusammenfassung**

Eine allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts erfolgt mit Vervollständigung der Informationslage zur Umweltprüfung, also zur Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

### **3.4 Referenzliste**

Eine Referenzliste wird zur Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans ergänzt.

## III VERZEICHNISSE

### Tabellen

|  |     |
|--|-----|
| Tabelle 1: Neubaubedarf und seine Deckung in Potenzial- und neu zu entwickelnden Flächen. ....           | 13  |
| Tabelle 2: Entwicklung demographischer Indikatoren 2017 bis 2021. ....                                   | 16  |
| Tabelle 3: Wohnungsneubaubedarf der Stadt Grimma 2026 bis 2045 und seine Komponenten. ....               | 18  |
| Tabelle 4: Bestandsgebäude nach Baualter, Ersatzquoten und -bedarf. ....                                 | 23  |
| Tabelle 5: Wohnungsgrößen im Bestand, Auflockerungsquoten und -bedarf. ....                              | 23  |
| Tabelle 6: Wohnbaubedarf als Mischkalkulation über den Mittelwert verschiedener Ermittlungen. ....       | 25  |
| Tabelle 7: Übersicht über Brachflächen und ihre Potenziale. ....   | 27  |
| Tabelle 8: Brachflächen (inkl. INSEK-Brachen) im Flächennutzungsplan. ....                               | 28  |
| Tabelle 9: Grundsätze der raumverträglichen Entwicklung für den Raum Grimma/Wurzen nach G 1.1.10 RP. ... | 36  |
| Tabelle 10: Regionalplanerisch festgelegte Grünzäsuren und ihre Darstellung im Flächennutzungsplan. .... | 38  |
| Tabelle 11: Übersicht Entwicklungsflächen und ihre Potenziale. ....                                      | 50  |
| Tabelle 12: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht im Stadtgebiet. ....                                     | 91  |
| Tabelle 13: Gebiete des Wasserrechts im Stadtgebiet. ....  | 92  |
| Tabelle 14: Bewertungskriterien für die Lebensraumfunktion. ....   | 100 |
| Tabelle 15: Bewertungskriterien für die Biotopverbundfunktion. ....                                      | 100 |
| Tabelle 16: Bewertungskriterien für die biotische Standortfunktion. ....                                 | 101 |
| Tabelle 17: Bewertungskriterien für die natürlichen Boden- und Archivfunktionen. ....                    | 101 |
| Tabelle 18: Bewertungskriterien für die Grundwasserneubildungsfunktion. ....                             | 102 |
| Tabelle 19: Bewertungskriterien für die Retentionsfunktion. ....   | 102 |
| Tabelle 20: Zustand der Grundwasserkörper im Plangebiet (WRRL). ....                                     | 103 |
| Tabelle 21: Zustand ausgewählter Fließgewässer im Plangebiet (WRRL). ....                                | 103 |
| Tabelle 22: Bewertungskriterien für die bioklimatische Ausgleichsfunktion. ....                          | 104 |
| Tabelle 23: Bewertungskriterien für die Luftregenerations- und Klimaschutzfunktion. ....                 | 104 |
| Tabelle 24: Entwicklung von Klimaparametern der Temperatur. ....   | 105 |
| Tabelle 25: Entwicklung von Klimaparametern des Niederschlags. ....                                      | 105 |
| Tabelle 26: Bewertungskriterien für die landschaftsästhetische Funktion. ....                            | 106 |
| Tabelle 27: Kompensationsmaßnahmen für nachteilige Umweltauswirkungen. ....                              | 123 |

### Abbildungen

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung bis 2040 nach 8. RBV. ....       | 16 |
| Abbildung 2: Vorausberechnete Entwicklung der Altersgruppen bis 2040 nach 8. RBV. .... | 16 |

### Quellen

Quellen werden an den jeweiligen Stellen der Planbegründung in Fußnoten genannt.