

# **Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz - Glaubitz Landkreis Meißen**

---

## **1. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes**

### **Zusammenfassende Erklärung**

#### **nach § 6 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz-Glaubitz berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **Anlass und Ziele der Planung**

Die Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz / Glaubitz besitzt einen rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplan, welcher mit Genehmigung des Landratsamtes Meißen am 04.10.2012 in Kraft trat.

Seit eingetretener Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes stellten sich innerhalb des Gemeindegebietes Nünchritz / Glaubitz jedoch Veränderungen in den Flächennutzungen ein und es wurden Neuplanungen aufgestellt, die eine Änderung bzw. Fortschreibung erforderlich machen. Um diesen Änderungen gerecht werden zu können und die Unterlagen entsprechend den aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen fortschreiben zu können, beschloss die Verwaltungsgemeinschaft daher, die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Insgesamt umfasst die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 15 Einzeländerungen, 2 für die Gemeinde Glaubitz und 13 für die Gemeinde Nünchritz. Zu Verfahrensbeginn waren zwei weitere Änderungsbereiche vorgesehen (ÄB 1 und 13), diese wurden jedoch im Ergebnis der Abwägung der vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen ersatzlos gestrichen. Zur besseren Übersicht wurde die Nummerierung der übrigen Bereiche nicht „aufgerückt“, sondern verblieb unverändert.

Der **Änderungsbereich 2** befindet sich in der Ortslage Glaubitz. Der bisher als „Fläche für Allgemeinbedarf“ dargestellte Änderungsbereich wird künftig, seiner tatsächlichen Nutzung entsprechend, als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Der **Änderungsbereich 3** befindet sich südwestlich des Ortskernes von Glaubitz, zwischen Milchweg und Oststraße. Im Südwesten und Nordwesten befinden sich bereits Wohnbauflächen, die die Gemeinde Glaubitz in den letzten Jahren für die Einheimischen zur Verfügung gestellt hat. Diese wohnbauliche Entwicklung soll fortgesetzt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des 3. Änderungsbereiches als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und wird künftig als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Der **Änderungsbereich 4** liegt an der nördlichen Gemarkungsgrenze der Gemeinde Nünchritz. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Änderungsgebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie kleinteilig als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Zwischenzeitlich entwickelte sich im Bereich der Kleingartennutzung Wohnbebauung, die jetzt in einem Streifen entlang der Gartenstraße fortgesetzt werden soll. Für den übrigen Flächenbereich ist eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr beabsichtigt. Der Änderungsbereich wird daher künftig in einem Streifen von ca. 1,36 ha als „Wohnbaufläche“ und im überwiegenden Teil von ca. 2,80 ha Größe als „Grünfläche“ ausgewiesen.

Der **Änderungsbereich 5** befindet sich im weiteren Verlauf der Gartenstraße Richtung Ortskern Nünchritz. Im Flächennutzungsplan ist das Änderungsgebiet bisher als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Diese Kleingartennutzung soll in einem ca. 60 m breiten Streifen entlang der Bahn fortgesetzt werden, für die übrigen Flächen wird in der 1. Änderung eine Nutzung als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Hier sollen in einer zentralen, innerörtlichen Lage Wohnbauparzellen für den Bedarf der beiden Gemeinden realisiert werden.

Die **Änderungsbereiche 6 und 7** befinden sich im Ortsteil Roda, am nordwestlichen Ortsrand. Für beide Änderungsbereiche wurde 2013 eine Ergänzungssatzung durch die Gemeinde Nünchritz beschlossen und damit Baurecht für eine geplante Wohnbebauung geschaffen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz - Glaubitz sind beide Änderungsgebiete als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Sie werden nunmehr im Rahmen der 1. Änderung entsprechend den angrenzenden Bauflächen als Wohnbaufläche (Änderungsbereich 6) bzw. gemischte Baufläche (Änderungsbereich 7) ausgewiesen.

Der **Änderungsbereich 8** befindet sich im Ortsteil Grödel, beidseitig der Straße „Wirtschaftshof“. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz - Glaubitz ist das Änderungsgebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Aufgrund des angrenzenden Überschwemmungsgebietes wird der Änderungsbereich in der 1. Änderung als „Grünfläche“ ausgewiesen.

Der **Änderungsbereich 9** liegt innerhalb der Ortslage Nünchritz. Es handelt sich hierbei ursprünglich um den Gebäudekomplex der alten Schule. Mittlerweile wurde das Flurstück an der Schulstraße in einzelne Parzellen geteilt und bebaut. Der bisher im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Allgemeinbedarf“ dargestellte Änderungsbereich wird künftig, seiner tatsächlichen Nutzung entsprechend als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Der **Änderungsbereich 10** befindet sich im Gemeindeteil Leckwitz in Ortsrandlage. Für diesen Änderungsbereich befindet sich der Bebauungsplan „Hauptstraße Leckwitz“ in Aufstellung. Der bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz - Glaubitz als „Grünfläche“ dargestellte Änderungsbereich wird künftig als „Gemischte Baufläche“ festgesetzt.

Der **Änderungsbereich 11** befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteiles Leckwitz, entlang der Winzerbergstraße Richtung Merschwitz. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Änderungsbereiches als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, sie wird künftig als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Der **Änderungsbereich 12** befindet sich südöstlich von Leckwitz in Richtung Goltscha. Er wird westlich von der Riesaer Straße (S 88), nördlich von der Leckwitzer Straße (K 8556) und östlich von der Ringstraße eingefasst. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz - Glaubitz ist das Änderungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Rahmen der 1. Änderung wird der Bereich als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung Photovoltaik festgesetzt. Für diesen Änderungsbereich befindet sich der Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Leckwitz“ in Aufstellung.

Der **Änderungsbereich 14** befindet sich nördlich des Ortskernes von Neuseußlitz, südlich der Alleestraße. Er besteht aus zwei Teilflächen, die jedoch im selben Sachbezug stehen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Änderungsbereiches als „Grünfläche“ dargestellt und soll künftig als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen werden. Das Änderungsgebiet befindet sich im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Alleestraße“ (genehmigt 1995), dessen 1. Änderung bereits abgeschlossen wurde. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an dieses Bauleitplanverfahren erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

Der **Änderungsbereich 15** befindet sich in nördlicher Ortsrandlage im Gemeindeteil Seußlitz. Das Änderungsgebiet besteht aus zwei Teilbereichen, der südliche fungiert als Ausgleichsfläche für die geplanten Maßnahmen auf den Flurstücken des nördlichen Teilbereiches. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das nördliche Änderungsgebiet ungefähr hälftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, auf der übrigen Fläche ist ein Biotop ausgewiesen. Zukünftig werden diese Flächen zu einem kleineren Teil als „Wohnbaufläche“ und zum Großteil als „Grünfläche“ ausgewiesen.

Der **Änderungsbereich 16** befindet sich in nördlicher Ortsrandlage im Gemeindeteil Seußlitz. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz - Glaubitz ist das Änderungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit einer Eingrünung dargestellt.

Aufgrund von aktuellen Anforderungen an den gemeindlichen Bedarf (Betrieb des kommunalen Bauhofes) wird der Änderungsbereich künftig größtenteils als „Fläche für den Allgemeinbedarf“ festgesetzt. Die Restfläche zu den westlich angrenzenden gemischten Bauflächen wird ebenfalls als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

Der **Änderungsbereich 17** befindet sich im Ortsteil Seußlitz, zwischen der Straße „An der Weinstraße“ und dem Elberadweg. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz - Glaubitz ist die Fläche des Änderungsbereiches als „Parkplatz“ dargestellt. Nachdem sich der Bereich vollumfänglich im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Elbe nach § 72 Abs. 2 SächsWG befindet, wird er im Rahmen der 1. Änderung als „Grünfläche“ ausgewiesen.

## Verfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB lag der Vorentwurf der 1. Änderung des Gesamtlächennutzungsplans in der Zeit vom 14.02.2019 bis 15.03.2019 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Parallel hierzu wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen dieses ersten Beteiligungsverfahrens wurden von einigen Bürgern und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit verschiedenen Einwendungen, Bedenken, Anregungen und Hinweisen vorgebracht, die in öffentlicher Sitzung am 23.10.2019 vom Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz / Glaubitz behandelt wurden. Die vorgebrachten Bedenken, Einwände, Anregungen und Hinweise wurden bei der Überarbeitung der Planung berücksichtigt und gemäß getätigter Abwägung eingearbeitet. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf der 1. Änderung des Gesamtlächennutzungsplanes durch den Gemeinschaftsausschuss gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Gesamtlächennutzungsplanes lag in der Zeit vom 02.12.2019 bis einschließlich 06.01.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden erneut um Stellungnahme gebeten und über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung bzw. der erneuten Beteiligung der Behörden wurden wiederum von einigen Behörden, Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit Stellungnahmen mit verschiedenen Einwendungen, Bedenken, Anregungen und Hinweisen vorgebracht. Diese wurden durch den Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz / Glaubitz in seiner Sitzung am 17.06.2020 behandelt. Die in der Abwägung beschlossenen Änderungen wurden wiederum in die 1. Änderung des Gesamtlächennutzungsplans eingearbeitet.

Da ein Flächennutzungsplan gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf, wurde beim Landratsamt Meißen ein Antrag auf Genehmigung der 1. Änderung des Gesamtlächennutzungsplanes gestellt. Mit Bescheid des Landratsamtes Meißen (Az.: 621.316-2004/2021-8351/2021-51673/2021) vom 11.08.2021 wurde die Genehmigung von der höheren Verwaltungsbehörde unter der Auflage einer Aufnahme der beschlossenen Änderungsbereiche in den urkundlichen Gesamtlächennutzungsplan erteilt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2a BauGB wurde für 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz / Glaubitz ein Umweltbericht erstellt, welcher einen selbständigen Teil der Begründung bildet. Um die zu erwartende Eingriffe zu beurteilen, wurden im Umweltbericht die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen wurde gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB (Abschichtungsregelung) der in der Planungshierarchie nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) überlassen.

Grundsätzlich wurden zur Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der geplanten Änderungsbereiche auch die gesetzlichen bzw. landes- und regionsbezogenen Vorgaben und Grenzwerte herangezogen (Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Planungsregion Oberes Elbtal/Osterzgebirge, Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz etc.).

Im Übrigen wird auf die allgemeine Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung im Umweltbericht der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen und Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit, der Behörden und den sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend behandelt und abgewogen. Positiv abgewogene Sachverhalte wurden in die Entwürfe eingearbeitet. Die Planung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde somit sukzessive ergänzt und konkretisiert. Die Ergebnisse der Abwägung der eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden den jeweiligen Einsendern (sofern sie eine Adresse genannt hatten) mitgeteilt.

Im Verfahrensverlauf gingen folgende maßgebende Stellungnahmen ein, die den folgenden Themenbereichen zuzuordnen sind:

### **Regionalplanerische Vorbehaltsgebiete**

- Landesdirektion Sachsen, Höhere Raumordnungsbehörde, Schreiben vom 11.03.2019,
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge, Schreiben vom 11.03.2019 und 11.12.2019
- Landratsamt Meißen, Fachbereich Gebietliche Planung, Schreiben vom 04.04.2019 und 14.01.2020

Die Höhere Landesplanungsbehörde und der Regionale Planungsverband wiesen in ihren Schreiben darauf hin, dass sich der Änderungsbereich 12 in einem regionalplanerischen Vorbehaltsgebiet „Arten- und Biotopschutz“ (früher „Natur- und Landschaft“) befindet und die Änderungsbereiche 3, 11 und 13 von diesen Vorbehaltsgebieten tangiert werden. Auch der Fachbereich Gebietliche Planung des Landratsamtes Meißen wies in seinen vorgenannten Schreiben darauf hin, dass die Änderungsbereiche 11, 12 und 13 im Entwurf des Regionalplanes von Vorbehaltsgebieten „Arten- und Biotopschutz“ (früher „Natur- und Landschaft“) überlagert bzw. berührt werden.

Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung, bei der Überlagerung von Vorbehaltsgebieten mit geplanten Bauflächenausweisungen ist den Grundsätzen der Raumordnung besonderes Gewicht beizumessen.

Die Lage in bzw. am Rande der Vorbehaltsgebiete „Arten- und Biotopschutz“ wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Baufläche im Änderungsbereich 13 wurde ersatzlos gestrichen. Für den Änderungsbereich 3 entfiel innerhalb der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes die Nutzungsbeschränkung. An den beiden Bauflächen 11 (Wohnbaufläche) und 12 (Sonderbaufläche) wurde festgehalten, da sich für beide Flächen keine geeigneten Alternativen auf dem Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft befanden und zudem beide Flächen bereits Vorbelastungen aufweisen.

Die Lage der einzelnen geplanten Bauflächen in den regionalplanerischen Vorbehaltsgebieten wird in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt. Durch die konkrete Festsetzung von Ein- und Durchgrünungs- sowie von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die regionalplanerischen Schutzziele gewahrt werden. Entsprechende Hinweise wurden in den Umweltbericht zur vorliegenden 1. Änderung des FNP redaktionell ergänzt.

## Naturschutz

- Landratsamt Meißen, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 04.04.2019 und 14.01.2020
- NABU Landesverband Sachsen e.V., Schreiben vom 13.03.2019

Die Untere Naturschutzbehörde äußerte keine generellen Bedenken zu den geplanten Änderungsbereichen. Sie wies in ihren Schreiben auf die nötigen naturschutzrechtlichen Verfahren zur Ausnahme von den Biotopschutzbestimmungen nach § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für den Änderungsbereich 15 hin. Für den Änderungsbereich 12 wurde auf die nötige Bewältigung der Eingriffsregel gemäß § 14 ff BNatSchG sowie auf die Festsetzung von Vermeidungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG im laufenden Bebauungsplanverfahren hingewiesen.

Im Schreiben vom 14.01.2020 wurde zudem die Vereinbarkeit der Erhaltungsziele der umliegenden Natura-2000-Gebiete mit den Planungen in den Änderungsbereichen 3, 4, 5 und 11 bestätigt.

Der NABU Sachsen e.V. äußerte sich dahingehend, dass im Zusammenhang mit der Betroffenheit eines geschützten Biotopes im Änderungsbereich 15 auch mit hoher Wahrscheinlichkeit eine artenschutzrechtliche Betroffenheit vorläge. Diesbezüglich wurde darauf hingewiesen, dass das geplante Umsetzen des Biotopes nach behördlicher Genehmigung rechtzeitig vor dem baulichen Eingriff zu erfolgen hätte und eine nachweisliche Wirksamkeit der Maßnahme vorliegen müsse. Zudem sollten die Aussagen zur Betroffenheit bzw. Nichtbetroffenheit des FFH-Gebietes „Elbtal zwischen Schönau und Mühlberg“ präzisiert werden und in der Umweltprüfung eine Betrachtung der kumulativen Wirkungen der Änderungen mit anderen Planungen (Infrastruktur, Hochwasserschutz) erfolgen.

Die Hinweise zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Verfahren für den Änderungsbereich 15 und hinsichtlich der Behandlung der Eingriffsregel nach BNatSchG für den Änderungsbereich 12 wurden durch die Verwaltungsgemeinschaft zustimmend zur Kenntnis genommen. Sie werden in den nachfolgenden Planverfahren berücksichtigt. Die mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit des AB 15 wurde in den Umweltbericht aufgenommen und dort betrachtet. Auch den übrigen Hinweisen wurde gefolgt, in der Umweltprüfung wurden die geforderten Punkte präzisiert bzw. ergänzt.

- Bürger 2, Schreiben vom 04.03.2019
- Bürger 5, Schreiben vom 13.03.2019
- Bürger 6, Schreiben vom 13.03.2019

Die vorgenannten, im Rahmen der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen brachten Bedenken gegen die Ausweisung einer Wohnbaufläche in Glaubitz, westlich der Schulstraße vor. Die auf den betreffenden Flurstücken

vorhandene innerörtliche Grünfläche und der markante Einzelbaum (Sängerlinde) sollten erhalten werden.

Den Anregungen durch die Bürger wurde in der Abwägung gefolgt. Die Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz - Glaubitz nahm davon Abstand, auf der betreffenden Flurstücken Wohnbauflächen auszuweisen. Der diesbezügliche Änderungsbereich 1 entfiel ersatzlos.

## **Wasser**

- Landratsamt Meißen, Untere Wasserbehörde, Schreiben vom 04.04.2019 und 14.01.2020

Im vorgenannten Schreiben vom 04.04.2019 wies die Untere Wasserbehörde darauf hin, dass sich die Änderungsbereiche 4, 5, 8 und 9 im Bereich einer gültigen Allgemeinverfügung mit Untersagung jeglicher Grundwassernutzung befänden. Für die Bereiche 4, 5 und 9 mit einer geplanten Nutzung als „Wohnbaufläche“ fehle diesbezüglich ein Hinweis in den Unterlagen. Die zukünftige Ausweisung des Änderungsbereiches 8 als „Grünfläche“ wurde ausdrücklich befürwortet, ein Hinweis sollte jedoch auch hier in den Unterlagen gegeben werden. Im Schreiben vom 14.01.2020 wies die Behörde auf die notwendige Prüfung und vorrangige Realisierung einer zentralen Abwasserbeseitigung für die Änderungsbereiche 6 und 7 im Ortsteil Roda hin, hierzu fehlten ebenfalls Angaben in der Begründung.

Den Forderungen wurde durch die Verwaltungsgemeinschaft gefolgt, in die Begründung zur 1. Änderung wurden für die entsprechenden Änderungsbereiche Hinweise auf die Allgemeinverfügung des Landkreises Meißen ergänzt. Für die Änderungsbereiche 6 und 7 im Ortsteil Roda erfolgte in der Begründung eine Klarstellung der vorgesehenen Abwasserbeseitigung bei einer zukünftigen Bebauung.

## **Boden**

- Landratsamt Meißen, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 04.04.2019 und 14.01.2020

In ihrem Schreiben vom 04.04.2019 gab die Untere Bodenschutzbehörde Hinweise auf registrierte Altablagerungen nach SALKA-Verzeichnis im Änderungsbereich 15. Inwieweit diese Altablagerungen durch die Planung betroffen oder tangiert wären, sollte im Vorfeld weiterer Planungen geprüft werden.

Die Hinweise der Behörde wurden im Rahmen der Abwägung geprüft. Nach Ansicht der VG Nünchritz – Glaubitz werden beide Altablagerungen durch die geplanten Maßnahmen (Ausweisung der Wohnbaufläche bzw. Ausweisung einer Ausgleichsfläche) nicht tangiert bzw. betroffen. Die o.g. Hinweise wurden jedoch in die Begründung aufgenommen und werden bei den weiteren Planungen innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung oder eines Bauantrages berücksichtigt.



- Sächsisches Oberbergamt, Schreiben vom 28.02.2019

Das Oberbergamt gab eine Stellungnahme ab, in der auf das Vorhandensein von zahlreichen Restlöchern alter Tagebaue (Steinbrüche und Kiesgruben) im gesamten Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft hingewiesen wurde. Diese fielen unter die Zuständigkeit des Sächsischen Oberbergamtes. In diesen Bereichen sei mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen und es lägen spezifischen Baugrundverhältnisse vor. Es wurde empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen konkrete objektbezogene Informationen beim Oberbergamt einzuholen.

Diese Hinweise wurden durch die Verwaltungsgemeinschaft zur Kenntnis genommen und werden, falls erforderlich, in den nachfolgenden Planungsschritten (verbindliche Bauleitplanung, Bauanträge) berücksichtigt. Nach Wissenstand der VG Nünchritz-Glaubitz ist nur der Änderungsbereich Nr. 10 betroffen. Für diesen Änderungsbereich befand sich der Bebauungsplan „Hauptstraße Leckwitz“ in Aufstellung. Hinweise zur Baugrundsituation aufgrund des ehemaligen Abbaus sind in den Bebauungsplanunterlagen enthalten.

In die Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Hinweis auf das Vorhandensein von Restlöchern alten Bergbaus eingefügt.

### **Immissionsschutz**

- Landratsamt Meißen, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 04.04.2019 und 14.01.2020
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 04.03.2019 und 10.12.2019

Die Untere Immissionsschutzbehörde äußerte keine Bedenken zu den geplanten Änderungsbereichen. Sie gab in ihren beiden Stellungnahmen den Hinweis, dass sich die als Wohnbauflächen dargestellten Änderungsbereiche 4 und 5 in der Nähe der Bahnstrecke Dresden – Leipzig befänden und daher die Einhaltung der Orientierungswerte der Richtlinie DIN 18005/1 „Schallschutz im Städtebau“ in nachgeordneten Verfahren nachzuweisen sei, um unzulässige Lärmbelastungen für zukünftige Bewohner auszuschließen.

Die Deutsche Bahn AG erhob ebenfalls keine Bedenken gegen die Änderungsplanung, wies in ihren Schreiben jedoch auf die durch den Bahnbetrieb entstehenden Emissionen / Immissionen hin und deren Erhöhung durch den in den nächsten Jahren geplanten Ausbau der Strecke Leipzig - Dresden. Ebenso wurden allgemeine Hinweise zur Sicherstellung des Bahnbetriebes gegeben und auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen, sofern Wohnbauplanungen in der Nähe von bestehenden lärmintensiven Verkehrswegen stattfänden.

Die generelle Bedenkenfreiheit der Unteren Immissionsschutzbehörde und der Deutschen Bahn AG zur Planung wurde durch die Verwaltungsgemeinschaft zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Notwendigkeit von schalltechnischen Untersuchungen werden in den nachfolgenden Planverfahren für die betroffenen Änderungsbereiche berücksichtigt. Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen werden, sofern erforderlich, ebenfalls in den nachfolgenden Verfahren direkt auf die Einzelprojekte bezogen geprüft und festgesetzt. Aus Sicht der Gemeinde sind keine Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs durch die Planungen in den Änderungsbereichen im Umfeld der Bahnlinie zu erwarten.

### **Landwirtschaftliche Nutzfläche**

- Landratsamt Meißen, Fachbereich Landwirtschaft, Schreiben vom 04.04.2019 und 14.01.2020
- Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V., Schreiben vom 15.03.2019 und 06.01.2020
- Bürger 5, Schreiben vom 13.03.2019

In seinen Schreiben weist der Fachbereich Landwirtschaft auf den durch die Bauflächenausweisung bedingten Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche hin. Insgesamt würden durch die Änderungsbereiche 3, 11 und 12 ca. 11 ha Ackerland der Landwirtschaft entzogen. Dieser Flächenverbrauch einschließlich der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen könnte für die ansässigen Betriebe durchaus existenzgefährdend sein. Vorrangig seien Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken etc.) zu prüfen.

Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz wies in seinem Schreiben in der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche angesichts des Entsiegelungserlasses der Sächsischen Staatsregierung gut begründet sein müsse und ein Ausgleich durch Entsiegelung bzw. entsprechende Kompensationsmaßnahmen stattzufinden habe. Eine Umwandlung der besonders fruchtbaren Ackerflächen im Änderungsbereich 3 zu Wohnbauflächen wurde abgelehnt. Innerhalb der erneuten Beteiligung wurde zudem darauf verwiesen, dass eine bauliche Entwicklung auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen auch mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sei.

Der o.g. Bürger widersprach der Ausweisung der ÄB 1 und 3 und wies ebenfalls auf die ackerbaulich besten Böden des Gemeindegebiets im Änderungsbereich 3 hin.

Die bestehenden Bedenken des Fachbereichs Landwirtschaft, des Landesvereins Sächsischer Heimatschutz und aus der Öffentlichkeit wurden durch die Verwaltungsgemeinschaft zur Kenntnis genommen und abgewogen. Die Gemeinde Glaubitz und

Nünchritz waren sich darüber bewusst, dass mit der Planung insbesondere in den vorgenannten Änderungsbereichen ein erheblicher Flächenabgang an landwirtschaftlicher Nutzfläche einhergeht. Seitens der Gemeinden wurden die vorhandenen innerörtlichen Potentiale bereits im Vorfeld geprüft und geeignete Flächen für die wohnbauliche Innenentwicklung, z.B. die Änderungsbereiche 2, 4, 5, 9 und 14 herangezogen. Zwei geplante Ausweisungen (Nr. 1 und 13) wurden im Verfahrensverlauf aufgrund von Einsprüchen zurückgenommen.

Die Ausweisung der Änderungsbereiche 3 und 11 auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgte aufgrund von Mangel an alternativ geeigneten Flächen. Bedingt durch die benachbarten, immer noch großflächigen Ackerflächen wurde eine Existenzgefährdung der sie bewirtschaftenden Betriebe durch den Flächenabgang jedoch für nicht wahrscheinlich erachtet. Der ebenfalls mehrheitlich auf landwirtschaftlichen Flächen situierte Änderungsbereich 12 wurde vor allem aufgrund seiner Eignung (Vorbelastungen aufgrund räumlicher Lage im Straßendreieck und vormaliger Nutzung als Siloanlage) gewählt. Auch zu dieser Ausweisung mangelte es an Alternativen, die eine Flächennutzung als Sonderbaufläche für Photovoltaik ermöglicht hätten. Die einzige Konversionsfläche im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft wurde bereits mit einer Photovoltaik-Freiflächenanlage überbaut. An der Planung wird daher weiterhin festgehalten.

### **Wohnbauflächenausweisung**

- Landesdirektion Sachsen, Höhere Raumordnungsbehörde, Schreiben vom 11.03.2019 und
- Landratsamt Meißen, Fachbereich Gebietliche Planung, Schreiben vom 04.04.2019
- Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V., Schreiben vom 15.03.2019 und 06.01.2020
- Bürger 5, Schreiben vom 13.03.2019

Die Landesdirektion Sachsen stellt in ihrem Schreiben vom 11.03.2019 generell fest, dass eine Siedlungsentwicklung, die über den Bedarf hinausgeht, der sich aus den Ansprüchen der ortsansässigen Bevölkerung, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen begründet, für die beiden Gemeinden Nünchritz und Glaubitz zulässig sei. Diese Einschätzung erfolgt auf Grundlage der Einstufung der Gemeinde Nünchritz als Grundzentrum und der Zuweisung der Gemeindefunktion Gewerbe für die Gemeinde Glaubitz. Für den Umfang der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen wird trotzdem eine Bedarfsermittlung auf Grundlage der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose und eine Auseinandersetzung mit vorhandenen Potentialen gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplanes für notwendig erachtet.

Der Fachbereich Gebietliche Planung äußerte sich in seinem o.g. Schreiben in dem Sinne, dass eine Wohnflächenneuausweisung von mehr als 10 ha einer fundierten Begründung bedürfe. Diese solle auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Innenentwicklung und Nachverdichtung erfolgen. Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. stellte ebenfalls fest, dass ein quantitativer Nachweis für das Wohnbauland zum Vorentwurf des FNP nicht vorliegt und gab Hinweise zur Zunahme des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner, zur steigenden Zahl der Haushalte trotz schrumpfender Bevölkerung, zu steigenden Wohnansprüchen und der daraus resultierenden Wohnungsnachfrage. Der o.g. Bürger kritisierte die Wohnflächenausweisung in den Änderungsbereichen 1 und 3 in der Gemeinde Glaubitz.

Den Forderungen der Höheren Raumordnungsbehörde und des Fachbereichs Gebietliche Planung im Landratsamt wurde gefolgt. Zur Bewertung des Umfanges der Bauflächenausweisung wurde eine Bedarfsermittlung für beide Gemeinden auf der Grundlage der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung in die Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eingefügt. Ebenso erfolgte eine Leerstandsbewertung. Hinsichtlich der noch vorhandenen Potentiale im Gemeindegebiet wurden durch die Verwaltungsgemeinschaft Erhebungen zum Auslastungsgrad der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen neuen Wohnbauflächen und der rechtsgültigen Bebauungspläne erhoben. Auch diese wurden in die Begründung integriert.

Aufgrund von Einsprüchen von Bürgern zum Erhalt der innerörtlichen Grünflächen im Änderungsbereich 1 (siehe auch Punkt Naturschutz) wurde die diesbezügliche geplante Wohnbaufläche zurückgenommen. Aus raumordnerischen und Gründen des Immissionsschutzes nahm die Verwaltungsgemeinschaft zudem davon Abstand, den Entwicklungsbereich 13 (Wohnbaufläche im Außenbereich) weiter zu verfolgen. Beide Bereiche entfielen ersatzlos, damit reduzierte sich auch die Neuausweisung von Wohnbauflächen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung stimmten die Höhere Raumordnungsbehörde und der Fachbereich Gebietliche Planung nach Vorlage der Bedarfsermittlung der Wohnflächenneuausweisung zu. Auch der Landesverein Sächsischer Heimatschutz bestätigte die Bedarfsermittlung.

### **Natürliche Radioaktivität**

- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Schreiben vom 13.03.2019 und 06.01.2020

Das Landesamt teilte nach Prüfung der Unterlagen mit, dass zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet bestünden. Das Plangebiet läge nach vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich

kaum auftreten würden. Es sei jedoch aufgrund lokaler Gegebenheiten nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass dennoch erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft auftreten könnten. Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Radonschutz, die beachtet werden sollten. Bei der Errichtung oder baulichen Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen seien geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Die Hinweise zur natürlichen Radioaktivität wurden durch die Verwaltungsgemeinschaft zur Kenntnis genommen und abgewogen. Nachdem keine radiologisch relevanten Hinterlassenschaften bekannt sind und konkrete Empfehlungen für zukünftige Bauherren zur Radonvorsorge den Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung übersteigen, wurde auf eine Aufnahme des Themas in die Begründung zur 1. Änderung verzichtet. Hinweise können in der verbindlichen Bauleitplanung Aufnahme und Berücksichtigung finden.

### **Denkmalschutz / Archäologie**

- Landratsamt Meißen, Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 04.04.2019 und 14.01.2020
- Landesamt für Archäologie, Schreiben vom 12.02.2019 und 10.12.2019
- Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 06.01.2020

Die Untere Denkmalschutzbehörde gab in ihrem Schreiben vom 04.04.2019 Hinweise auf die im Umfeld der Änderungsbereiche 6, 7, 8 und 9 durch die Planung berührten Kulturdenkmale sowie auf denkmalgeschützte Sachgesamtheiten im Plangebiet. Es wurde für wünschenswert befunden, die in der Sachgesamtheit des ehemaligen Rittergutes Grödels (Änderungsbereich 8) früher bebauten Flächen weiterhin als Bauflächen auszuweisen, um eine zumutbare Erhaltung, Entwicklung und Verwertung der unter Denkmalschutz stehenden Grundstücke zu ermöglichen.

Ebenso wurde auf das Erfordernis der Einholung von denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen entsprechend dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz sowie auf die archäologische Relevanz des Gesamtgebietes verwiesen. Es wurde für zweckmäßig erachtet, die unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheiten im Plangebiet in den Flächennutzungsplan (zeichnerisch) aufzunehmen. Eine Beteiligung der Denkmalfachbehörden am Planverfahren wurde gefordert.

Die Hinweise zu den vorhandenen Kulturdenkmälern im Umfeld der Änderungsbereiche wurden durch die Verwaltungsgemeinschaft zur Kenntnis genommen. Die genannten Objekte sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz – Glaubitz bereits detailliert mit Objektbeschreibung enthalten. Den Anregungen der Unteren

Denkmalschutzbehörde wurde dahingehend gefolgt, dass Hinweise auf die genannten Kulturdenkmale in die Begründung zur 1. Änderung eingefügt wurden.

Aus Sicht der VG Nünchritz – Glaubitz werden die Kulturdenkmale bis auf eine Ausnahme durch die Ausweisung bzw. Änderung von Flächennutzungen nicht betroffen. Lediglich der Änderungsbereich 8 befindet sich in der Sachgesamtheit des Rittergutes Grödel. Es wäre wünschenswert, die dortige Ausweisung einer Wohnbaufläche beibehalten zu können, dies kollidiert jedoch mit den Regelungen des Hochwasserschutzes. Diesbezüglich erscheint die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnbebauung zur Entwicklung des Gebietes nicht realisierbar. Eine Sanierung des vorhandenen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestandes ist jedoch möglich und wird nach Kenntnis der VG Nünchritz – Glaubitz bereits für einen Teil der Substanz in Abstimmung mit dem Denkmalschutz durchgeführt.

Die übrigen Hinweise (Notwendigkeit von denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigung für Bodeneingriffe, Nutzungsänderungen etc.) im Umgriff von Kulturdenkmälern und archäologischen Stätten wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan (und auch wie im vorliegenden Fall seine 1. Änderung) ist als vorbereitender Bauleitplan nicht auf Vollzug ausgerichtet. Detailplanungen und konkrete Maßnahmen werden im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. von Bauanträgen behandelt. Hierbei erfolgt ebenfalls die Beantragung einer ggf. nötigen denkmalrechtlichen Erlaubnis.

In ihrem Schreiben vom 14.01.2020 sah die Untere Denkmalschutzbehörde ihre Belange als ausreichend gewürdigt an und konstatierte eine Nichtbetroffenheit von Kulturdenkmälern und denkmalpflegerischen Belangen durch die Änderungsplanung. Dies wurde in der Abwägung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Denkmalfachbehörden wurden im Verfahren beteiligt. Sowohl vom Landesamt für Archäologie wie auch vom Landesamt für Denkmalpflege wurden in ihren jeweiligen Stellungnahmen keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

### **Planungsalternativen**

Im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz - Glaubitz mit ihren jeweiligen Ortsteilen besteht ein zunehmender Bedarf an Wohnbauflächen sowie auch teilweise Bedarf an Flächen für den Gemeinbedarf (Bauhof) sowie für den Ausbau erneuerbarer Energien. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes soll diesen Bedürfnissen Rechnung getragen werden.

Um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken, sollten insbesondere für die künftige Wohnnutzung bereits bestehende und baulich vorgeprägte Flächen erweitert bzw. umgenutzt werden. Planungsalternativen zu der vorgenommenen Ausweisung

von Wohnbauflächen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung diskutiert und untersucht, zwei zunächst geplante Bauflächen wurden im Laufe des Verfahrens aufgrund von Einsprüchen zurückgezogen.

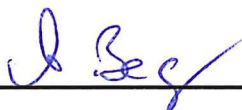
Im Gemeindegebiet stehen derzeit keine ähnlich geeigneten Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung, bei denen auch bereits bestehende Verkehrswege und Versorgungseinrichtungen genutzt bzw. erweitert werden können. Die mit der 1. Änderung überplanten, bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen diese Voraussetzungen auf und stehen für die Realisierung der geplanten baulichen Nutzung grundsätzlich zur Verfügung. In der Umgebung der überplanten Areale befinden sich zudem keine, das Wohnen wesentlich störende bzw. mit dem Wohnen im ländlichen Raum nicht zu vereinbarende Nutzungen. An einem anderen Standort kann diesen Anforderungen nicht in gleichem Maße Rechnung getragen werden. Zudem kann mit der Entwicklung der überplanten Flächen oft eine bauliche Abrundung der dörflichen Strukturen an den Ortsrändern geschaffen werden.

Die gewählte Sonderbaufläche für die Anlage einer Photovoltaik-Freiflächenanlage ist durch ihre Lage innerhalb des Kreuzungsbereiches von drei Verkehrsachsen und bestehende Versiegelung bereits vorbelastet, so dass die Umweltauswirkungen kleiner ausfallen als auf einer unbelasteten Fläche. Auch diese Fläche steht zur Realisierung zur Verfügung und durchläuft zudem bereits ein verbindliches Bauleitplanverfahren. Alternativen wurden daher nicht untersucht.

Die neu ausgewiesene Fläche für Gemeinbedarf wurde aufgrund bereits aufgenommener Nutzung am geplanten Standort ausgewiesen und schlüssig an bestehende Bauflächen angegliedert. Hier gab es keinen sinnvollen Alternativstandort.

10. FEB. 2022

Nünchritz, \_\_\_\_\_



---

A. Beger  
Vorsitzende des Gemeinschaftsausschusses

