

GEMEINDE PRIESTEWITZ

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE PRIESTEWITZ

VORENTWURF i.d.F. vom 25.04.2024

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	6
1.1	Aufgabe des Flächennutzungsplans	6
1.2	Plangebiet.....	6
1.3	Kartengrundlage.....	6
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
2.1	Landesplanerische Zielvorgaben.....	7
2.2	Regionalplanerische Zielvorgaben	9
2.3	Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind	13
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	15
3.1	Naturräumliche Grundlagen	15
3.2	Siedlung.....	15
3.2.1	Historische Siedlungsentwicklung	15
3.2.2	Siedlungsstruktur	19
3.3	Bevölkerung	20
3.3.1	Einwohnerentwicklung.....	20
3.3.2	Altersstruktur.....	21
3.3.3	Bevölkerungsprognose.....	21
3.4	Wohnungsbestandsentwicklung.....	23
3.5	Wirtschaft und Beschäftigung.....	24
3.5.1	Wirtschaftsstruktur	24
3.5.2	Arbeitsmarkt.....	25
3.6	Verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche Satzungen.....	26
4	ZIELSETZUNGEN	28
4.1	Entwicklungsziele und –grenzen	28
4.2	Allgemeine Planungsgrundsätze	29
5	DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	30

5.1	Wohnbauflächen	33
5.1.1	Vorhandene Wohnbaulandpotenziale	33
5.1.2	Wohnbauflächenbedarfsprognose.....	35
5.1.3	Geplante Wohnbauflächenentwicklung	36
5.2	Gemischte Bauflächen.....	37
5.2.1	Vorhandene gemischte Bauflächen.....	37
5.2.2	Geplante gemischte Bauflächen.....	38
5.2.3	Zusammenfassende Bewertung der neu ausgewiesenen Wohn- und gemischten Bauflächen.....	38
5.3	Gewerbliche Bauflächen.....	39
5.4	Sonderbauflächen.....	40
5.5	Flächen für den Gemeinbedarf.....	41
5.5.1	Bildungseinrichtungen	42
5.5.2	Sozialeinrichtungen	42
5.5.3	Gesundheitseinrichtungen	43
5.5.4	Kultureinrichtungen.....	43
5.5.5	Konfessionelle Einrichtungen	43
5.5.6	Sporteinrichtungen.....	44
5.5.7	Öffentliche Verwaltung.....	44
5.5.8	Ausstattung des Gemeindegebietes, die der Anpassung an den Klimawandel dienen	44
5.6	Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrszüge.....	45
5.6.1	Verkehrsflächen.....	45
5.6.2	Ruhender Verkehr	45
5.6.3	Schienenverkehr	45
5.6.4	Öffentlicher Personennahverkehr.....	45
5.6.5	Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege.....	46
5.6.6	Verkehrliche Auswirkungen der Flächenausweisung.....	46
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und zur Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen.....	47
5.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	47
5.9	Grünflächen.....	49
5.9.1	Parkanlagen.....	49
5.9.2	Kleingärten/Private Erholungsgärten.....	50
5.9.3	Sportplätze.....	50
5.9.4	Spielplätze	50
5.9.5	Friedhöfe.....	51
5.10	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	51
5.11	Wasserflächen.....	51
5.12	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen.....	51
5.13	Flächen für die Landwirtschaft.....	51
5.14	Flächen für Wald	52

5.15 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	52
5.16 Kennzeichnungen von Flächen (§ 5 Abs. 3 BauGB)	56
5.16.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.....	56
5.16.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.....	56
5.16.3 Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	56
5.17 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind (§ 5 Abs. 4 BauGB) .	57
5.17.1 Naturschutzrecht.....	57
5.17.2 Kulturdenkmale	59
5.17.3 Wasserschutzgebiete	59
5.17.4 Bundesbergrecht	59
5.17.5 Straßenbauvorhaben	60
5.18 Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 5 Abs. 4a BauGB)	60
5.18.1 Überschwemmungsgebiete	60
5.18.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	60
6 FLÄCHENBILANZ.....	62
7 QUELLEN.....	63
8 RECHTSGRUNDLAGEN.....	65

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1.	Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020 - Auszug Karte 1 Raumstruktur.....	10
Abb. 2.	Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020 - Auszug Karte 2 Raumnutzung.....	12
Abb. 3.	Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020 - Auszug Karte 3 Kulturlandschaft	13
Abb. 4.	Geburten und Sterbefälle in der Gemeinde Priestewitz (StaLa, 2023).....	20
Abb. 5.	Zu- und Fortzüge in der Gemeinde Priestewitz (StaLa, 2023)	20
Abb. 6.	Altersstruktur Gemeinde Priestewitz 2022 und 2040 (V1) (Quelle: StaLa, 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose)	23

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Priestewitz (StaLa, 2023)	20
Tabelle 2:	Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Priestewitz (Statistisches Landesamt Sachsen, 2023: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)	22
Tabelle 3:	Bautätigkeit innerhalb der Gemeinde Priestewitz (StaLa, 2023)	24
Tabelle 4:	Unternehmensstatistik IHK (Quelle: IHK Dresden, 2022).....	24
Tabelle 5:	Landwirtschaftsbetriebe in der Gemeinde Priestewitz (Quelle: Statistisches Landesamt, 2022)	25
Tabelle 6:	Steuereinnahmekraft der Gemeinde Priestewitz (Quelle: Statistisches Landesamt, 2022)	25
Tabelle 7:	Übersicht Bebauungspläne und Satzungsgebiete.....	27
Tabelle 8:	Funktionelle Entwicklungsziele der Gemeinde Priestewitz.....	28
Tabelle 9:	Vorhandene Potenziale für Wohnbebauung im planungsrechtlichen Innenbereich und in Satzungsgebieten innerhalb der Gemeinde Priestewitz.....	34
Tabelle 10:	Wohnbauflächen (Planung)	37
Tabelle 11:	Gemischte Bauflächen (Planung)	38
Tabelle 12:	Sonderbauflächen (Bestand)	40
Tabelle 13:	Sonderbauflächen (Planung)	41
Tabelle 14:	Gemeinbedarfsflächen (Bestand)	41
Tabelle 15:	Grünflächen (Planung).....	49
Tabelle 16:	Aus fachlicher Sicht geeignete Entsiegelungsflächen (nicht abschließend), siehe Landschaftsplan der Gemeinde Priestewitz	53
Tabelle 17:	Potentielle Ausgleichsflächen, siehe Landschaftsplan der Gemeinde Priestewitz.....	54

1 Einleitung

1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Priestewitz die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung** nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune **in den Grundzügen** dar. Dabei soll er die Nutzung aller Flächen so steuern, dass die unterschiedlichen räumlichen Nutzungsansprüche bestmöglich einander zugeordnet werden. Bei der Aufstellung des FNP sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Der FNP drückt somit den **planerischen Willen der Gemeinde** über die baulichen und sonstigen Nutzungen des Gemeindegebietes aus. Durch integrierte landschaftsplanerische Aussagen sichert er die erforderlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und dient damit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Der FNP stellt alle raumrelevanten Maßnahmen und Vorhaben in zeichnerischer und textlicher Form dar. Er übernimmt gleichzeitig auch eine koordinierende Funktion, da alle relevanten Fachbelange angemessen berücksichtigt und abgestimmt werden. Alle weiteren bauleitplanerischen Entwicklungen sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nutzungsdarstellungen des FNP sind grundsätzlich wegen deren Grobkörnigkeit nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf. Der FNP als für die Bebauungspläne vorbereitender Bauleitplan entfaltet in der Regel **keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger**. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich nicht nach den Darstellungen des FNP und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem rechtskräftigen FNP.

Eine **unmittelbare Bindungswirkung** entfaltet der Flächennutzungsplan hingegen i.d.R. **gegenüber den bei der FNP-Aufstellung beteiligten Behörden und Stellen**, die Träger von öffentlichen Belangen (TÖB) sind. Sofern diese während des Aufstellungsverfahrens keinen Widerspruch erhoben haben, müssen sie ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen.

Der Flächennutzungsplan wird für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren aufgestellt. Als Planungshorizont wird das Jahr 2040 festgelegt.

1.2 Plangebiet

Die Gemeinde Priestewitz befindet sich im Landkreis Meißen und liegt ca. 22 km nordwestlich der Landeshauptstadt Dresden und ca. 8 km nördlich von Meißen sowie ca. 4 km südlich der Stadt Großenhain. Der Raum zählt zur Planungsregion Oberes Elbtal/Osterzgebirge. Das Plangebiet umfasst folgende Ortsteile:

1. Medessen	6. Porschütz	11. Priestewitz	16. Baßlitz	21. Altleis
2. Döschütz	7. Baselitz	12. Piskowitz	17. Böhla	22. Nauleis
3. Zottewitz	8. Kmhelen	13. Gävernitz	18. Lenz	
4. Blattersleben	9. Strießeln	14. Kottewitz	19. Geißlitz	
5. Laubach	10. Wantewitz	15. Stauda	20. Böhla Bahnhof	

Das Untersuchungsgebiet weist eine Größe von ca. 6.126 ha auf. Die Wohnbevölkerung zum 31.12.2022 betrug 3.162 Einwohner (StaLa, 2023).

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Sachsen die Topographische Karte (1:10.000) als digitale Rasterdaten DTK 10 bzw. DTK 10-V zur Verfügung gestellt. Als Koordinatenreferenzsystem dient das amtliche Lagereferenzsystem ETRS 89 (4EPSG-Code 25833). Die Darstellung erfolgt im Maßstab 1:10.000.

2 Übergeordnete Planungen

Der FNP ist in ein hierarchisch gestuftes Planungssystem integriert. Er ist die erste Stufe innerhalb der Bauleitplanung und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. er konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2013 (LEP 2013)¹ und der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 (RP 2020)².

2.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Der Landesentwicklungsplan (LEP) enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Sein Regelungsinhalt sowie die Anforderungen an die Normqualität und die unterschiedliche Bindungswirkung der Ziele und Grundsätze ergeben sich aus den bundes- und landesrechtlichen Vorschriften des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG).

Die **Ziele (Z)** des Landesentwicklungsplans sind **verbindliche Vorgaben** zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die Ziele des Landesentwicklungsplans sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Die **Grundsätze (G)** des Landesentwicklungsplans sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

Folgende landesplanerische Vorgaben können direkte Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde Priestewitz haben:

- Ausweisung spezifischer Raumkategorien
- Zentralitätszuweisungen
- Ausweisung von Achsen
- Funktionszuweisungen

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) teilt den Freistaat Sachsen in die Raumkategorien „Verdichtungsraum“, „verdichtete Bereiche im ländlichen Raum“ und „Ländlichen Raum“ ein. Die **Gemeinde Priestewitz** ist dem „**Ländlichen Raum**“ zugeordnet.

G 1.2.2 Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner Siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen

- die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte gefestigt,
- die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert,
- die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie
- staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden.

¹ Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

² Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020.

G 1.2.3 Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die

- die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung, Stärkung und zeitgemäße Fortentwicklung einer vielfältig strukturierten Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und der damit verbundenen Arbeitsplätze schaffen,
- die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern,
- zur Stärkung der Funktionen als Freizeit- und Erholungsraum beitragen,
- die regionale Handlungsfähigkeit und Verantwortung stärken und
- die Eigeninitiative und das lokale Engagement der Bevölkerung befördern.

Im Umkreis von ca. 15 km um die Gemeinde Priestewitz liegen die Mittelzentren Großenhain, Meißen, Coswig und Radebeul. Weiterhin befindet sich das Oberzentrum Dresden ca. 22 km südöstlich der Gemeinde Priestewitz. Das Gemeindegebiet gehört zum Einzugsbereich des Mittelzentrums Großenhain, welches nördlich unmittelbar angrenzt. Der LEP weist der Gemeinde Priestewitz keine zentralörtlichen oder sonstigen Funktionen zu.

Laut LEP soll der westliche Teil der Gemeindefläche als unzerschnittener verkehrsarmer Raum in seiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, den Biotopverbund, den Wasserhaushalt, die landschaftsbezogene Erholung sowie als klimatischer Ausgleichsraum vor Zerschneidung bewahrt werden. Weiterhin sollen die Waldflächen im Westen und Südwesten des Gemeindegebietes als Kernbereiche erhalten bzw. als Verbindungsbereiche für einen Biotopverbund entwickelt werden.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind vor allem folgende raumordnerische Grundsätze (G) und Zielvorgaben (Z) des LEP zu beachten:

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Z 2.2.1.2 Soweit zur Konzentration der zentralörtlichen Funktionen erforderlich, sollen in den Regionalplänen Versorgungs- und Siedlungskerne festgelegt werden mit der Folge, dass die Ansiedlung zentralörtlicher Einrichtungen außerhalb dieser Kerne unzulässig ist. Außerhalb der Kerne sind Einrichtungen mit spezifischen Standortanforderungen ausnahmsweise zulässig. Bei der Festlegung der Versorgungs- und Siedlungskerne sind zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinden zu berücksichtigen.

Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Z 2.2.1.5 Durch die Träger der Regionalplanung ist zur Steuerung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung auf ein regionales Flächenmanagement unter Einbeziehung der kommunalen Ebene hinzuwirken.

Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

Z 2.2.1.8 In den Regionalplänen sind siedlungsnahe, zusammenhängende Bereiche des Freiraumes mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten als Regionale Grünzüge festzulegen. Zur Verhinderung des Zusammenwachsens dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete, insbesondere im Zuge von Achsen, sind Grünzäsuren festzulegen. Regionale Grünzüge und Grünzäsuren sind von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und von anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

Im LEP sind zudem überregional bedeutsame **Verbindungs- und Entwicklungsachsen** festgelegt. Die Gemeinde Priestewitz durchqueren die überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen (Berlin) – Großenhain – Coswig – Radebeul – Dresden sowie Leipzig – Wurzen – Oschatz – Riesa – Coswig – Radebeul – Dresden.

G 1.5.1 In den überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen soll unter Berücksichtigung des Leistungsaustausches zwischen den Metropolregionen und den Oberzentren Europas, Deutschlands und Sachsens die Verkehrsinfrastruktur verkehrsträgerübergreifend erhalten und weiter ausgebaut werden.

Z 1.5.2 In den Verbindungs- und Entwicklungsachsen ist der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und weiterer Einrichtungen der Bandinfrastruktur zu bündeln.

Z 1.5.3 Die Verbindungs- und Entwicklungsachsen sind durch Festlegung von regionalen Grünzügen und Grünzäsuren zu gliedern und zusammenhängende siedlungsnahe Freiräume sind zu sichern.

2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Der vom Regionalen Planungsverband verabschiedete Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020³ stellt die regionsspezifische Konkretisierung des LEP dar und ist auf einen Planungszeitraum von ca. 10 Jahren ausgerichtet.

Die im Regionalplan ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete legen die grundsätzlichen Ziele der Flächennutzung fest. Als **Vorranggebiete** werden Gebiete definiert, "die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Nutzungen, Funktionen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind (§ 7 Abs. 4 Nr. 1 ROG). **Vorbehaltsgebiete** sind "Gebiete, in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll" (§ 7 Abs. 4 Nr. 2 ROG).

Mit zwei Normenkontrollurteilen des OVG Bautzen vom 11.05.2023 und vom 23.11.2023 wurde das **Kapitel 5.1.1 „Windenergienutzung“** sowie die **Kapitel 4 „Freiraumnutzung“** und **5.2 „Wasserversorgung“** des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 für **unwirksam erklärt**. Ausschlaggebend für die Urteile war ein formaler Fehler im Beteiligungsverfahren.

³ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020.

Für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes werden die Ziele und Grundsätze der für unwirksam erklärten Kapitel weiterhin als fachliche Grundlage verwendet, auch wenn sie rechtlich nicht mehr zu beachten wären. Denn lediglich die Bekanntmachung der Offenlage des Entwurfes entsprach nicht den gesetzlichen Anforderungen und führte somit zur Unwirksamkeit. Die Inhalte des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge wurden durch die Urteile jedoch nicht in Frage gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die bei der Aufstellung des Regionalplanes ermittelten und analysierten **fachlichen Grundlagen demnach weiterhin Bestand haben**. Die Umwelt- und Naturschutz bezogenen Betrachtungen, welche für die entsprechenden Kapitel zu Grunde gelegt wurden, entstammen aus dem Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan 2019 (LRP). Dieser ist weiterhin wirksam, auch wenn die Inhalte erst rechtlich verbindlich werden, sobald und soweit sie im Regionalplan als Ziele und Grundsätze festgesetzt werden.

Die Gemeinde Priestewitz hat sich dazu entschlossen, insgesamt der Methodik und den inhaltlichen Ausarbeitungen des Regionalplanes zu folgen und wird die ausgewiesenen Ziele und Grundsätze der Kapitel 4, 5.1.1 und 5.2 des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes **auch ohne rechtliches Erfordernis beachten** und als Planungsgrundlage verwenden.

Raumstrukturelle Entwicklung

Im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 ist die **Gemeinde Priestewitz** auf der Basis des LEP 2013 dem „**ländlichen Raum**“ zugeordnet. Der Gemeinde Priestewitz wird im Regionalplan keine besondere Gemeindefunktion zugewiesen, das Gemeindegebiet liegt aber an bedeutsamen Knotenpunkt regionaler und überregionaler Entwicklungsachsen. Die Gemeinde Priestewitz wird sowohl von der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse (Berlin) – Großenhain – Coswig – Radebeul – Dresden sowie von der Achse Leipzig – Wurzen – Oschatz – Riesa – Coswig – Radebeul – Dresden durchquert.

Die Gemeinde Priestewitz ist zwischen den Mittelzentren Großenhain und Meißen gelegen, diese übernehmen als Zentrale Orte die Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion für die Gemeinde.

Die geografische Einordnung des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen:

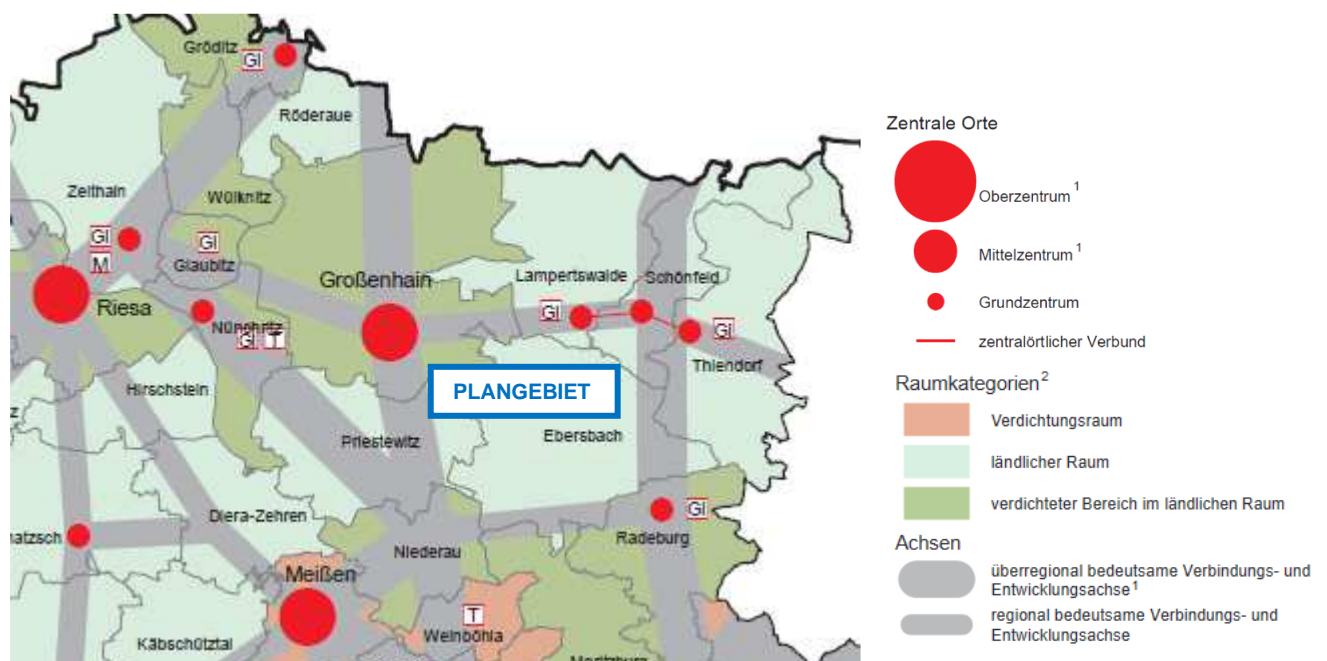


Abb. 1. Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 - Gesamtfortschreibung 2020 - Auszug Karte 1 Raumstruktur

Regional-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung

Die Gemeinde Priestewitz gehört zur Regionalen Kooperation **Region Dresden**. Gemäß Grundsatz G 2.1.1.6 soll die regionale Kooperation auf der Ebene der Region Dresden v. a. zur wirtschaftlichen Stärkung der Region und ihrer Teilräume beitragen.

Im Rahmen der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans wurde für die Gemeindegebiete die **demografische Betroffenheit** anhand eines Index dargestellt. Zur Berechnung wurde die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung zu Grunde gelegt. Sowohl unter Anwendung der Variante 1 als auch der Variante 2 ergibt sich für das Gemeindegebiet Priestewitz eine überdurchschnittliche Betroffenheit (über 0 bis 1, 0 = durchschnittlich).

G 2.1.1.4 Zur Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels in schrumpfenden Regionen sollen durch geeignete Kooperationsprojekte

- Informationen vermittelt,
- die Siedlungs- und Versorgungskerne der Zentralen Orte gestärkt,
- ehrenamtliche Strukturen gestärkt und unterstützt,
- die interkommunale Zusammenarbeit ausgebaut und neue Handlungsfelder der interkommunalen Zusammenarbeit erschlossen werden.

Insbesondere in Räumen mit hoher Betroffenheit durch den demografischen Wandel sollen auch innovative Möglichkeiten zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge erschlossen werden.

Eine hohe Betroffenheit vom demografischen Wandel weist auf einen besonderen Handlungsbedarf hin. Zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge werden im Regionalplan auf Projektansätze verwiesen, die auch in der langfristigen Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden sollen. Diese können u. a. sein:

- *Schaffung multifunktionaler Versorgungsstützpunkte ergänzend zum Zentrale-Orte-System*
Multifunktionale Versorgungsstützpunkte sollen v. a. die Versorgung des täglichen Bedarfs sicherstellen und gut erreichbar sein. Wenn es gelingt, in diesen Versorgungsstützpunkten mehrere Funktionen zu bündeln (z. B. Verkaufsstelle und gesundheitliche Angebote), können Synergieeffekte genutzt und die Wirtschaftlichkeit verbessert werden. Versorgungsstützpunkte sollen mit dem ÖPNV oder alternativen Mobilitätsangeboten gut erreichbar sein.
- *Schaffung alternativer bzw. flexibler Mobilitätsangebote*
Alternative (z. B. Bürgerbus, Mobilitätszentrale) und flexible (z. B. Rufbus, ALITA) Mobilitätsangebote sollen ÖPNV-Angebote in nachfrageschwachen Zeiten (z. B. Schulferien, Wochenende) ergänzen, so dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge in annehmbarer Zeit erreicht werden können. Mobilitätsangebote sollen auf die Bedürfnisse aller Personengruppen ausgerichtet sein.
- *Erhalt von Grundschulstandorten durch Einführung jahrgangsübergreifenden Unterrichts*
Grundsätzlich besteht für Grundschulen die Möglichkeit, auch jahrgangsübergreifenden Unterricht anzubieten. Dadurch kann der Erhalt kleiner Standorte ermöglicht werden. Schulträger sollen bei Bedarf gemeinsam mit ihren Grundschulen derartige Möglichkeiten ausloten und ihre Aktivitäten bündeln. Bei der Planung sollen sowohl verstärkt Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit als auch die Entwicklung der Kindertagesstätten (einschließlich der Horte) einbezogen werden (kommunale Bildungsplanung).

Verkehrsentwicklung

Der Regionalplan legt für die Gemeinde Priestewitz das Vorbehaltsgebiet Straße VBG st06 mit der Bezeichnung B 101 Priestewitz fest. Das Vorhaben „B 101 Verlegung in Priestewitz“ ist entsprechend der in der Voruntersuchung ausgewiesenen Vorzugsvariante des LASuV in die Darstellung des FNP übernommen wurden.

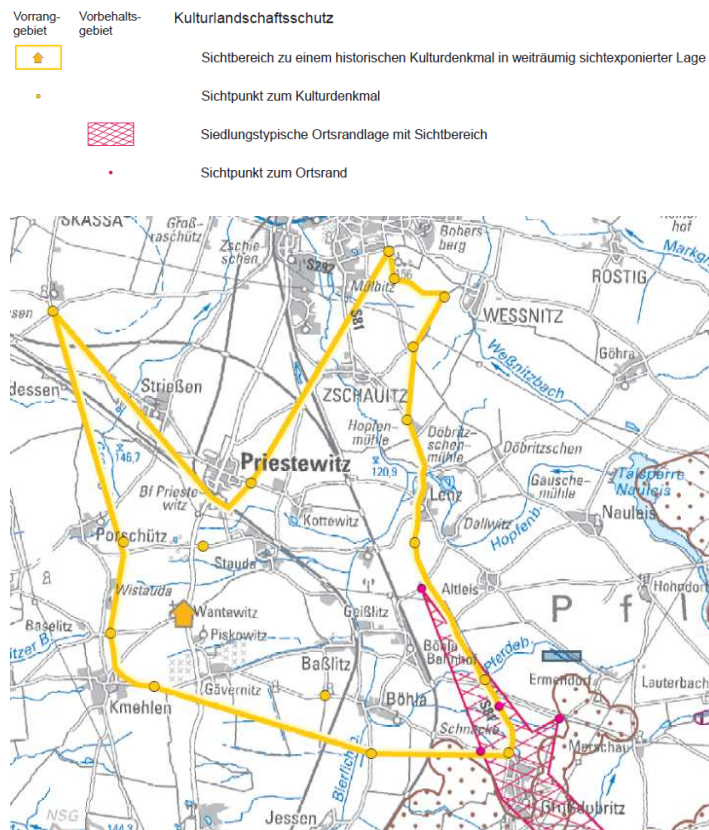


Abb. 3. Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020 - Auszug Karte 3 Kulturlandschaft

Gemäß Z 4.1.1.12 LEP sind in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Kulturlandschaftsschutz zu benennen. Die Kirche Wantewitz (Nr. KD02) wird als historisches Kulturdenkmal in weiträumiger sichtexponierter Lage festgelegt. Daraus ergibt sich im Plangebiet ein Sichtbereich mit einzelnen Sichtpunkten zum genannten Kulturdenkmal. Diese sind als Vorranggebiet festgesetzt. Hinzu kommen Sichtbereiche zu den siedlungstypischen Ortsrandlagen, welche im Plangebiet als Vorbehaltsgebiete gekennzeichnet sind.

Z 4.1.2.1 Die Sichtbereiche zu den historischen Kulturdenkmälern in weiträumig sichtexponierter Lage sind von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender raumbedeutsamer Bebauung freizuhalten. Gleiches gilt für die Aussichtspunkte.

G 4.1.2.7 Die Sichtbereiche zu den siedlungstypischen Ortsrandlagen sollen von sichtverschattender Bebauung und Aufforstung freigehalten werden.

Die Prüfung der umfangreichen im Regionalplan benannten umweltrelevanten Ziele erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan.

Technische Infrastruktur

Im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge legt für das Gemeindegebiet Priestewitz bisher kein Vorrang-/ Eignungsgebiet Windenergienutzung fest. Zurzeit befindet sich der Sachliche Teilregionalplan Energieversorgung/Windenergienutzung für die Planungsregion Oberes Elbtal/Osterzgebirge im Verfahren.

2.3 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind

Grundschutzverordnung zu den FFH-Gebieten „Hopfenbachtal“, „Seußlitzer Gründe“ und „Winzerwiese“

Für die FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union) „Hopfenbachtal“ (SCI 153), „Seußlitzer Gründe“ und „Winzerwiese“ liegen Grundschutzverordnungen vor. Für alle drei FFH-Gebiete existieren zudem Managementpläne.

Grundschutzverordnung zu den SPA-Gebieten „Mittleres Rödertal“ und „Seußlitzer Elbhügel und Golk“

Für die SPA-Gebiete (Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union) „Mittleres Rödertal“ und „Seußlitzer Elbhügel und Golk“ liegen Grundschutzverordnungen vor.

Landschaftsschutzgebietsverordnungen

Das Landschaftsschutzgebiet „Riesaer Elbtal und Seußlitzer Elbhügelland“ liegt am südwestlichen Rand der Gemeinde Priestewitz und umfasst Teile der Gemarkungen Zottewitz, Blattersleben, Laubauch und Kmehlen. Zudem befinden sich Teile des Landschaftsschutzgebietes „Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz“ im Plangebiet. Maßgebend für die Zulässigkeit von Vorhaben ist die jeweilige Schutzgebietsverordnung.

Naturschutzgebietsverordnungen

Das Naturschutzgebiet „Seußlitzer und Gauernitzer Gründe“ erstreckt sich entlang des Blatterslebener und des Seußlitzer Baches im Westen des Plangebietes. Dagegen liegt das kleinflächige Naturschutzgebiet „Winzerwiesen und Gosebruch“ südlich von Kmehlen auf Plangebietsrand. Maßgebend für die Zulässigkeit von Vorhaben ist die jeweilige Schutzgebietsverordnung.

Waldmehrungsplanung

Die Daten der Waldmehrungsplanung des Staatsbetriebs Sachsenforst für das Gemeindegebiet Priestewitz sind im FNP berücksichtigt, soweit sie nicht durch einen anderen Belang als untergeordnet eingeordnet worden sind. Die Daten stellen lediglich dar, wo forstwirtschaftlich geeignete und sinnvoll zu bewirtschaftende Erstaufforstungsflächen liegen auf welchen die Erstaufforstung gelenkt werden soll. Eine rechtliche Verbindlichkeit, diese Flächen zu Wald zu entwickeln, besteht nicht.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Naturräumliche Grundlagen⁴

Entsprechend der Einteilung, die auch dem Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen zugrunde liegt, befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb des Naturraums „Großenhainer Pflege“. Dieser wird in 4 Untereinheiten untergliedert, wobei das Plangebiet in der Untereinheit 4 - Südliche Großenhainer Pflege liegt. Die „Großenhainer Pflege“ stellt einen Übergangsbereich zwischen Mittelgebirge und Tiefland dar und ist daher eine in sich sehr heterogene Naturraumeinheit.

Die Südliche Großenhainer Pflege liegt auf Höhen zwischen 120 bis 200 m über NN und ist durch ein vielfältiges Mosaik von Platten, Senken und Hügelländern gekennzeichnet, wobei größere Anteile des kristallinen Untergrundes zutage treten. Mit Ausnahme des Waldgebietes rund um den Golk-Wald stellt die Südliche Großenhainer Pflege, aufgrund der flächenhaft dominierenden Löss- und Sandlössdecken, eine fruchtbare Agrarlandschaft dar.

3.2 Siedlung

3.2.1 Historische Siedlungsentwicklung⁵

Im Folgenden wird die geschichtliche Entwicklung der einzelnen Siedlungen in der Gemeinde Priestewitz kurz vorgestellt.

Priestewitz (Kernort)

Der Kernort Priestewitz wurde erstmals im Jahr 1350 urkundlich erwähnt. Die als ursprüngliches Platzdorf mit Gewannflur angelegte Ortschaft erhielt bereits im Jahr 1839 einen eigenen Bahnhof. Die geografische Nähe zu Meißen und Großenhain brachte damals eine schnelle wirtschaftliche Entwicklung mit sich.

Unter Denkmalschutz stehen in Priestewitz neben Wohnhäusern, der Bahnhof Priestewitz (Eisenbahnstrecke Leipzig–Dresden) aus dem Jahr 1861 mit eisenbahngeschichtlicher und baugeschichtlicher Bedeutung und die Priestewitzer Kindereinrichtung (ehemals Schule) sowie ein Transformatorenhäuschen als Zeugnis für die Elektrifizierung des Ortes mit technikgeschichtlicher Bedeutung.

Altleis

Der Ortsteil Altleis befindet sich vier Kilometer südöstlich des Kernortes Priestewitz. Dabei handelt es sich um ein Platzdorf mit Bockflur, welches bereits im Jahr 1284 urkundlich erwähnt wurde. Altleis wurde in den Jahren von 1830 bis 1835 von schweren Dorfbränden heimgesucht, sodass kein älteres Gebäude im Ort existiert. Das Dorfbild ist somit durch zahlreiche Dreiseitenhöfe geprägt, die ihren Ursprung in den 1840er Jahren haben.

In Altleis sind mehrere historische Denkmäler und Gebäude verzeichnet. Unter Denkmalschutz stehen beispielsweise ein Wohnhaus in der Alten Dorfstraße 20 sowie ein historischer Wegestein aus dem 19. Jahrhundert.

Baselitz

Baselitz befindet sich südwestlich des Kernortes Priestewitz gelegen. Die ursprünglich als Gutsweiler mit Gutsblockflur angelegte Siedlung wurde erstmals 1382 erwähnt.

In Baselitz stehen unter Denkmalschutz zum einen das Rittergut Baselitz mit Herrenhaus und Einfriedungsmauer sowie ein Gedenkstein für die Bodenreform.

⁴ Mannfeld K., Syrbe, R-U.: „Naturräume in Sachsen“, Deutsche Akademie für Landeskunde, Leipzig, 2008.

⁵ Historisches Ortsverzeichnis von Sachsen, <https://hov.isgv.de/>, besucht 02/2022 sowie Landesamt für Denkmalpflege Sachsen: Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen, Ort Priestewitz, Anlage 2.

Baßlitz

Circa drei Kilometer südöstlich von Priestewitz gelegen befindet sich der Ortsteil Baßlitz. Der Ort wurde im Jahr 1262 erstmals urkundlich erwähnt und einst als Gassendorf mit Block- und Gewanneflur angelegt. Baßlitz ist durch die Bahnstrecke Leipzig-Dresden vom Ortsteil Geißlitz getrennt.

Unter Denkmalschutz stehen zwei Wohnstallhäuser in der Gävernitzer Straße 16 und 22, welche zum Teil in Fachwerkbauweise entstanden, sowie ein Seitengebäude eines einstigen Vierseitenhofes in der Gävernitzer Straße 1. Weitere Baudenkmäler sind ein weitestgehend erhaltenes Mühlenensemble in der Gävernitzer Straße 12 und ein historisches Wegestein aus dem 19. Jahrhundert.

Blattersleben

Der südwestlich von Priestewitz gelegene Ortsteil Blattersleben wurde erstmals urkundlich im Jahre 1277 erwähnt und als Gassendorf mit Sackgassenteil sowie gewannähnlicher Streifenflur angelegt. Mit 217 m ü. NHN ist der Ortsteil etwas höher gelegen als sein Umland.

Seit dem Jahr 1990 ist der Obsthof Ibisch in Blattersleben ansässig, welcher eine Fläche von ca. 36 ha bewirtschaftet und sich auf die Apfel-, Erdbeer- und Spargelproduktion spezialisiert hat.

In der örtlichen Denkmalliste sind mehrere historische Denkmäler und Gebäude verzeichnet. Der ehemalige Dorfgasthof in der Bergstraße 15 dient heute als Dorfgemeinschaftshaus mit Kegelbahn und Feiersaal. Durch seinen winkelförmigen Grundriss stellt der alte Gasthof eines der markantesten Gebäude des Ortsteils dar. Auf dem Grundstück der Bergstraße 13 stehen zwei Seitengebäude eines Vierseitenhofes unter Denkmalschutz, in denen sich zwei Kumthallen befinden. Des Weiteren stehen in der Bergstraße 26 ein Seitengebäude eines Dreiseitenhofes sowie ein Transformatorenhäuschen unter Denkmalschutz.

Böhla

Der Ortsteil Böhla ist südöstlich des Kernortes Priestewitz gelegen. Der als ursprünglich Platz- und Zeilendorf mit Gewanneflur angelegte Ort wurde im Jahr 1300 erstmals urkundlich erwähnt. In den 1870er Jahren baute die Berlin-Dresdener Eisenbahn Gesellschaft eine Verbindung zwischen Dresden und Berlin. Die Bahnlinie führt durch die östliche Gemarkung des Ortes, sodass einen Kilometer nordöstlich des Ortskerns gelegen der Bahnhof Böhla angelegt wurde.

Der Ort wird auch heutzutage noch durch offene Dreiseitenhöfe geprägt. Unter Denkmalschutz stehen eine historische Steinbogenbrücke sowie ein Wegestein in Form eines 1,20 m hohen Steinkubus.

Böhla Bahnhof

Der Ortsteil Böhla Bahnhof entstand, wie schon erwähnt, durch den Bau der Schiene zwischen Dresden und Berlin durch die Berlin-Dresdener Eisenbahn-Gesellschaft in den 1870er Jahren. Um den entstandenen Bahnhof Böhla entwickelte sich eine kleine Eisenbahnersiedlung, die ein eigenständiger Ortsteil wurde. Der nach der Wende geplante Ausbau des Fernverkehrs zwischen Berlin und Dresden veranlasste letztlich die Schließung des Bahnhof Böhla für den Personenverkehr.

Zwei erhaltene Gebäude des alten Bahnhofgeländes stehen unter Denkmalschutz. Zum einen betrifft dies das zweigeschossige verputzte Empfangsgebäude, welches mit einem flachen Satteldach sowie mit Segmentbodenfenstern versehen ist. Zum anderen wurde das Gebäude der einstigen Bahnhofsgaststätte im Schweizerstil verzeichnet.

Dallwitz

Die 1272 erstmals urkundlich erwähnte Siedlung Dallwitz befindet sich östlich von Priestewitz. Ursprünglich wurde Dallwitz als gassendorfartige Gutssiedlung mit Gutsblockflur als deutsches Kolonistendorf angelegt. Später befand es sich in kirchlichem Besitz. Ein wichtiges Merkmal stellt das örtliche Rittergut mit Herrenhaus dar, welches sich im 16. Jahrhundert im Besitz des Adelsgeschlechtes von Nischwitz befand. In der Folgezeit wechselte das Anwesen stetig seine Besitzer, prägte jedoch wei-

terhin das Ortsbild. Um 1901 kam Dallwitz in den Besitz des Kriegsministeriums. Es wurde ein Remontegut errichtet, welches später in staatlichen Besitz übergang.

Erhalten blieb unter anderem das Herrenhaus des einstigen Rittergutes. Im 19. Jahrhundert wurde das zweigeschossige Gebäude umgebaut und steht in der Gegenwart zusammen mit dem anliegenden Gutsпарк unter Denkmalschutz. Hinzu kommt das Mühlenwohnhaus mit einem dazugehörigen Seitengebäude. Eine historische Steinbogenbrücke mit Natursteinbrüstung wurde als Baudenkmal in der örtlichen Denkmalliste verzeichnet.

Döbritzchen

Südöstlich vom Kernort Priestewitz gelegen befindet sich die Siedlung Döbritzchen. Angelegt wurde der 1352 erstmals urkundlich erwähnte Ort als Gutsweiler mit Gutsblockflur. Einst sollen sich ein Schloss und eine kleine Kapelle im Ort befunden haben, die jedoch noch vor 1530 als baufällig bezeichnet und somit abgerissen wurde. In den darauffolgenden Jahren wurde das ansässige Rittergut mit dem Rittergut in Dallwitz vereinigt. Um 1840 sollen sich außer den Wirtschaftsgebäuden auch drei herrschaftliche Drescherhäuser, eine erbliche Teichmühle sowie zwei Privathäuser im Ort befunden haben. Auch Döbritzchen kam 1901 in den Besitz des Kriegsministeriums, womit im Zuge der Errichtung eines Remontegutes alte Ruinen eingeebnet wurden.

Döschütz

Westlich von Priestewitz befindet sich der ursprünglich als Gassendorf angelegte Ortsteil Döschütz. In der Siedlung Döschütz existieren keine unter Denkmalschutz stehende Objekte.

Gävernitz

Der Ortsteil Gävernitz liegt südlich des Kernortes Priestewitz und wurde bereits im Jahr 1205 erstmals urkundlich erwähnt. Ursprünglich handelt es sich um eine slawische Gründung, die bereits zur Bronzezeit besiedelt war. Nach der Ausgrabung von zwei Grabhügeln der jüngeren Bronzezeit entstand im Jahr 1930 ein archäologisches Freilichtmuseum mit einer Rekonstruktion der beiden Hügel.

Unter Denkmalschutz stehen ein Seitengebäude eines Vierseitenhofes in der Baßlitzer Straße, ein Transformatorenhäuschen sowie zwei historische Wegesteine.

Geißlitz

Südöstlich von Priestewitz befindet sich der Ortsteil Geißlitz. Der Ort wurde ursprünglich als Sackgassendorf mit gewannähnlicher Streifenflur angelegt.

Unter Denkmalschutz stehen zwei Wohnstallhäuser in der Hauptstraße 28 und 29 sowie ein Wohnhaus in der Kirchstraße 4 aus dem Jahr 1852.

Kmehlen

Der Ortsteil Kmehlen liegt südwestlich von Priestewitz und wurde erstmals im Jahr 1282 urkundlich erwähnt. Als Platzgassendorf mit Block- und Gewanneflur angelegt, beherbergte das Dorf zahlreiche Maurer, Schmiede, Böttcher, Wagner, Schuhmacher und Schneider. 1956 wurde eine LPG gegründet.

In der Hauptstraße 26 befindet sich ein Dreiseitenhof mit Wohnstallhaus, Scheune und Torpfeiler, in der Hauptstraße 29 ein Wohnstallhaus mit Seitengebäuden und Scheune unter Denkmalschutz. Am Kirchweg 4 ist ein Wohnhaus in der örtlichen Denkmalliste verzeichnet.

Kottewitz

Etwa ein Kilometer südöstlich von Priestewitz gelegen befindet sich der Ortsteil Kottewitz. Der Ortsteil wurde erstmals 1286 urkundlich erwähnt und wurde einst als Sackgassendorf mit Gewanneflur angelegt.

Unter Denkmalschutz steht ein historisches Wohnstallhaus eines Dreiseitenhofes mit Toreinfahrt und Einfriedung am Dorfplatz 3.

Laubach

Der Ortsteil Laubach liegt südwestlich von Priestewitz. Der Ortsteil wurde ursprünglich als Gassendorf mit Gelängeflur angelegt.

Unter Denkmalschutz steht ein Wohnstallhaus mit Stallanbau und Kumthalle in der Grundstraße 16.

Lenz

Östlich von Priestewitz gelegen befindet sich der Ortsteil Lenz. Lenz wurde als Straßenangerdorf mit Gewanneflur angelegt und wurde erstmals im Jahr 1318 urkundlich erwähnt. Das Ortsbild wurde lange Zeit durch eine große Schmiede, einen Gasthof mit Brennerei sowie einer Hopfenmühle geprägt.

Unter Denkmalschutz stehen eine barocke Saalkirche in der Ortsmitte aus dem Jahr 1700, ein im Jahr 1665 errichtetes Pfarrhaus, eine Eisenbahnbrücke, zwei Wohnstallhäuser sowie ein historischer Wegestein.

Medessen

Medessen ist ein Ortsteil nordwestlich vom Kernort Priestewitz gelegen. In dem als Straßendorf mit Gewanneflur angelegten Ort befinden sich ein Wegestein, ein Gedenkstein mit historischer Bedeutung sowie ein Denkmal für die Gefallenen des ersten Weltkrieges unter Denkmalschutz.

Nauleis

Etwa fünf Kilometer östlich von Priestewitz gelegen, befindet sich der Ortsteil Nauleis. Der Ort wurde erstmals 1361 urkundlich erwähnt und ursprünglich als Platzdorf mit Gewanneflur angelegt.

Östlich von Nauleis befindet sich die Talsperre Nauleis. Sie wurde in den Jahren von 1988 bis 1991 errichtet und umfasst ca. 51 ha. Ursprünglich für die Brauchwasserversorgung der Landwirtschaft angelegt, dient sie heute dem Hochwasserschutz, der Fischerei sowie der Abflussregulierung durch Niedrigwasseraufhöhung.

In der örtlichen Denkmalliste sind mehrere Gebäude im Ortszentrum verzeichnet. Am Rundling befinden sich somit mehrere Bauern- und Dreiseitenhöfe, die samt ihren Seitengebäuden mit Scheunen unter Denkmalschutz stehen. Hinzu kommen ein Denkmal für Gefallene des Ersten Weltkrieges, ein historischer Wegestein, ein Mord- und Sühnekreuz sowie eine Steinbogenbrücke über dem Hopfenbach.

Piskowitz

Der Ortsteil Piskowitz liegt südlich von Priestewitz. Er wurde im Jahr 1205 erstmals urkundlich erwähnt und als Rundweiler mit Bockflur angelegt. Das Piskowitzer Ortsbild wird heute durch Dreiseitenhöfe aus dem 19. Jahrhundert sowie großflächigen Hopfenfeldern nahe der Bundesstraße geprägt.

Porschütz

Südwestlich von Priestewitz befindet sich der Ortsteil Porschütz. Der Ortsteil wurde als Sackgassendorf mit Rundweilerteil und Blockgewann angelegt.

In der Konsumstraße steht ein Transformatorenhäuschen unter Denkmalschutz.

Stauda

Etwa einen Kilometer südöstlich von Priestewitz liegt der Ortsteil Stauda. Stauda wurde im Jahr 1225 erstmals urkundlich erwähnt und wurde als slawische Siedlung in Form eines Straßenangerdorfes mit Gewanneflur angelegt.

In der örtlichen Denkmalliste sind zwei historische Steinbogenbrücken aus dem 19. Jahrhundert verzeichnet. Zudem stehen zwei historische Wohnstallhäuser in der Priestewitzer Straße unter Denkmalschutz.

Strießen

Nordwestlich von Priestewitz gelegen befindet sich der Ortsteil Strießen. Strießen wurde ursprünglich als slawische Siedlung in Form eines Straßenangerdorfes mit Gewanneflur angelegt. Im Jahr 1272 wurde der Ort erstmals urkundlich erwähnt.

Die St.-Johannes-Kirche wurde im Jahr 1853 errichtet und steht zusammen mit einem historischen Wegestein, einem Transformatorenhäuschen sowie einer 1902 errichteten Schule, heute als Wohn- und Dorfgemeinschaftshaus genutzt, unter Denkmalschutz.

Wantewitz

Wantewitz liegt südlich von Priestewitz. Ursprünglich wurde der Ortsteil als Gutsweiler angelegt und 1207 erstmals urkundlich erwähnt.

Unter Denkmalschutz stehen das alte Gasthaus an der Kirche, die Urbanskirche mit Ausstattung und Kirchhof, ein Wegestein sowie ein Transformatorenhäuschen.

Wistauda

Die Siedlung Wistauda befindet sich südwestlich von Priestewitz und wurde als Bauernweiler mit Großblockflur angelegt. In Wistauda befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Objekte.

Zottewitz

Vier Kilometer westlich von Priestewitz gelegen befindet sich der Ortsteil Zottewitz. Erstmals urkundlich erwähnt wurde Zottewitz im Jahr 1277. Der Ort wurde als Gassendorf mit Block- und Gewanneflur angelegt. Von 1597 bis 1840 gehörte Zottewitz dem meißnischen Adelsgeschlecht von Schleinitz, sodass ein Herrschaftssitz entstand. In den darauffolgenden Jahren wurde der Herrschaftssitz zu einem Schloss umgebaut. Es handelte sich um einen ca. 50 m langen schmalen rechteckigen Bau mit drei Obergeschossen. Die Baukubaturen waren von einer Umfassungsmauer mit Eckbastionen und Schießscharten umgeben. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges wurde zur Beschaffung neuer Baumaterialien das Zottewitzer Schloss vollständig abgebrochen. Ein weiteres ortsprägendes Gebäude ist die Turmholländermühle, welche inzwischen saniert wurde und als Wohnhaus dient.

Auf dem Gebiet des einstigen Herrschaftssitzes, entlang der Lindenstraße, sind etliche Denkmäler und Gebäude in der örtlichen Denkmalliste verzeichnet. Dazugehörig sind das Taubenhaus des ehemaligen Gutes, das Wirtschaftsgebäude sowie das einstige Verwalterhaus. Hinzu kommt der alte Gasthof Zottewitz, dessen Türgewände ortsgeschichtliche Bedeutung tragen. Ebenfalls unter Denkmalschutz stehen ein Spritzenhaus, ein Denkmal für Gefallene des Ersten Weltkrieges, eine Steinbogenbrücke sowie die Zottewitzer Windmühle mit ihrer ortsbildprägenden Wirkung.

3.2.2 Siedlungsstruktur

Gemäß der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge zählt die Gemeinde Priestewitz zum Nahbereich des Mittelzentrum Großenhain.

Innerhalb der Gemeinde Priestewitz mit überwiegend ländlichem Charakter hat der **Ortsteil Priestewitz** eine dominante Versorgungsfunktion. Das spiegelt sich in der Lage der Gemeinbedarfs- und Versorgungsstandorte (Bahnhof Priestewitz, Standort einer Kita und Förderschule sowie der öffentlichen Verwaltung) wider. An dem ausgewiesenen Siedlungskern soll sich zukünftig die raumordnerisch relevante Entwicklung vollziehen.

3.3 Bevölkerung

3.3.1 Einwohnerentwicklung

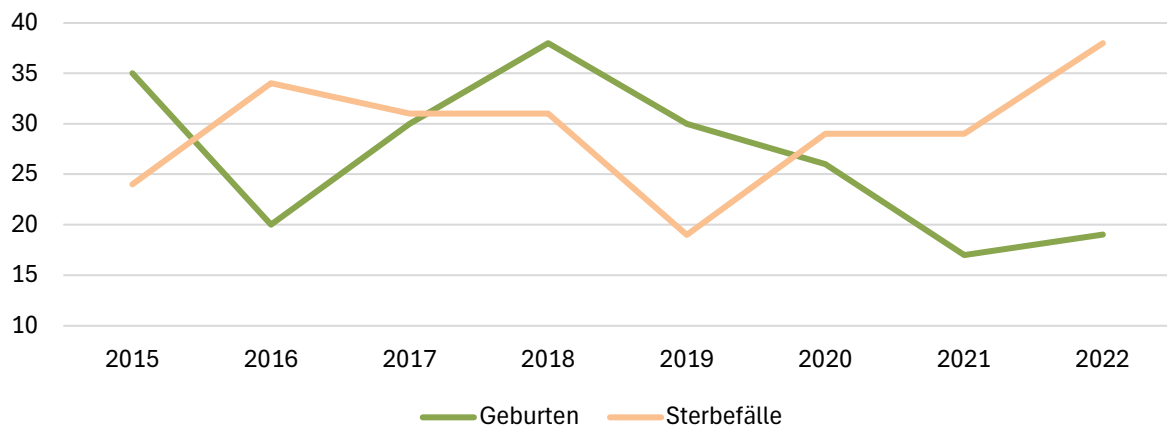
In der Gemeinde Priestewitz lebten am 31.12.2022 3.162 Einwohner. Die Bevölkerung nahm zum Vergleichsjahr 2016 um rund 1,3 % ab. Die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Priestewitz waren in den letzten Jahren relativ konstant mit einem leichten Bevölkerungsrückgang.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Priestewitz (StaLa, 2023)

Gemeinde	Zensus 2011	31.12.16	31.12.17	31.12.18	31.12.19	31.12.20	31.12.21	31.12.22	Veränderung 2016 zu 2022
Priestewitz	3.291	3.205	3.161	3.153	3.181	3.163	3.139	3.162	- 1,3 %

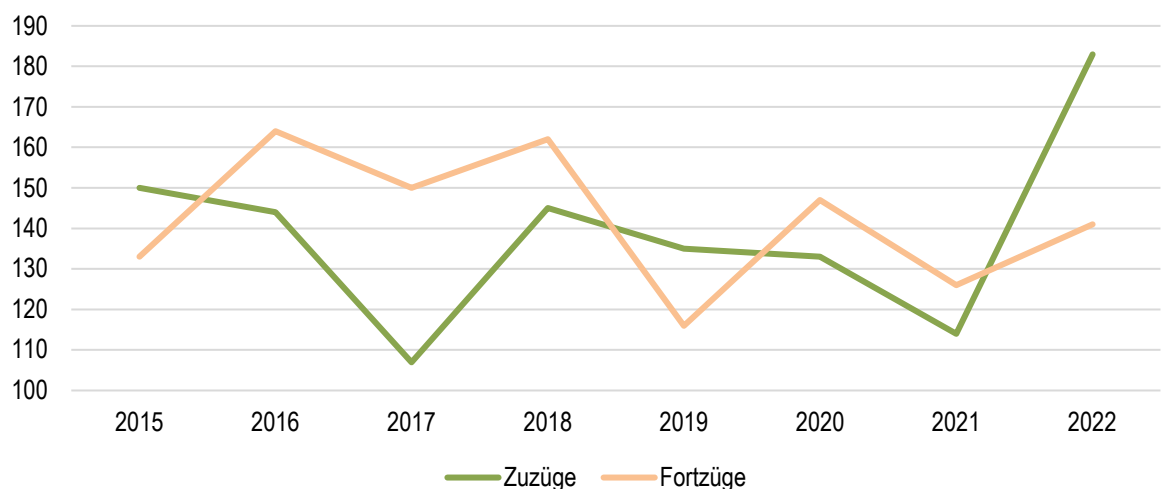
Die Zahl der Geburten und Sterbefälle entwickelt sich innerhalb des Betrachtungszeitraumes unausgeglichen. Dabei schwankt die Geburtenzahl zwischen 17 (im Jahr 2021) und 38 (im Jahr 2018); die Zahl der Sterbefälle zwischen 19 (im Jahr 2019) und 38 (im Jahr 2022).

Abb. 4. Geburten und Sterbefälle in der Gemeinde Priestewitz (StaLa, 2023)



Während in den Jahren 2016, 2017, 2018, 2020 und 2021 die Zahl der Fortzüge über der der Zuzüge lag, konnte im Jahr 2015, 2019 und 2022 hingegen ein positives Wanderungssaldo verzeichnet werden. Im Jahr 2022 ist der Überschuss an Zuzügen, u. a. aufgrund der Zuzüge von Schutzsuchenden infolge des Krieges in der Ukraine, besonders hoch.

Abb. 5. Zu- und Fortzüge in der Gemeinde Priestewitz (StaLa, 2023)



3.3.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Nach 2000 wanderten vor allem Personen im erwerbsfähigen Alter aus der Region ab. Gleichzeitig verlagerte sich der Zeitpunkt der Familiengründung nach hinten, so dass auch die Zahl der Kinder deutlich zurückging. Der Anteil der unter 20-jährigen stieg in den Jahren von 2015 bis 2022 zwar wieder an, entwickelt sich gegenwärtig jedoch wieder moderat. Der Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung stieg von rund 20,2 % im Jahr 2015 auf rund 23,2 % im Jahr 2022⁶.

Die demographische Situation der Altersklassenverteilung in der Gemeinde Priestewitz ist aber dennoch gegenüber dem Durchschnitt im Landkreis Meißen und dem Freistaat Sachsen als günstiger einzuschätzen (Durchschnittsalter Freistaat Sachsen 2022: 46,8 Jahre, Landkreis Meißen 2022: 48,4 Jahre, Gemeinde Priestewitz 2022: 46,1 Jahre).⁷

3.3.3 Bevölkerungsprognose

Grundlage bildet die „8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040“ des Statistischen Landesamtes in Kamenz. Das Prognosekonzept basiert auf dem Fortschreibungsverfahren, bei dem der gegebene Ausgangsbestand der Bevölkerung für jede Berechnungsperiode (hier Prognosejahr) in der entsprechenden demografischen und regionalen Gliederung Geburten und Zuzüge addiert sowie Sterbefälle und Fortzüge subtrahiert werden. Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung folgt dem Modell der Komponentenfortschreibung unter Berücksichtigung eines Status-quo-Ansatzes, d. h. die Ergebnisse basieren auf den Mittelwerten der Vergangenheit und setzen somit die Entwicklungsrichtungen im Geburtenverhalten, der Sterblichkeit und dem Wanderungsverhalten fort. Darüber hinaus erfolgt die Berechnung für alle Gemeinden im Kontext der gesamtsächsischen Entwicklung. Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung zeigt auf, was sein wird, wenn die Verhaltensweisen der jüngeren Vergangenheit auch während des Vorausrechnungszeitraums ihre Gültigkeit behalten.⁸

Die Schutzsuchenden infolge des Krieges in der Ukraine im Jahr 2022 wurden aufgrund der spezifischen Alters- und Geschlechtsstruktur sowie der regionalen Verteilung im Vergleich zum „üblichen“ Wanderungsaustausch mit dem Ausland als separate Bevölkerungsgruppe betrachtet. Demnach konnten für die ukrainischen Frauen keine vorhandenen Muster wie das Geburtenverhalten deutscher oder nichtdeutscher Frauen übernommen werden. Für den gesamten Prognosezeitraum wird eine zusammengefasste Geburtenziffer von 0,85 Kindern pro Frau angenommen, die in etwa dem sächsischen Durchschnitt Anfang der 1990er Jahre entspricht, der ebenfalls von großer Unsicherheit geprägt war. Weitere Herausforderungen stellen die innersächsische Verteilung ukrainischer Schutzsuchender und Annahmen zum Wanderungsaustausch mit dem Ausland dar. Letztere können auf keine Vorhersagen zum zeitlichen Verlauf, Wanderungsvolumen oder der Bleibewahrscheinlichkeit zurückgreifen. Im Rahmen der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wird eine Bleibewahrscheinlichkeit von rund zwei Drittel der ukrainischen Schutzsuchenden angenommen. Von etwa 78.700 zugezogenen ukrainischen Schutzsuchenden, die für den Zeitraum 2022 bis 2024 vorausberechnet wurden, wandern folglich, verteilt auf 5 Jahre, ca. 26.400 wieder ab. Etwa 52.300 verbleiben dauerhaft in Sachsen.⁹

Die drei Varianten der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung unterscheiden sich in den Annahmen zum Geburtenverhalten und dem Wanderungsaustausch mit dem Ausland. Die Unterschiede beziehen sich dabei auf den zeitlichen Verlauf und die Intensität der Veränderung der einzelnen Komponenten. Grundsätzliche Tendaussagen sind gleich. Im daraus entstehenden Korridor bildet die Variante 1 (V1) die obere, die Variante 2 (V2) die mittlere und die Variante 3 (V3) die untere

⁶ Statistisches Landesamt Sachsen: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2023.

⁷ Ebd.

⁸ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040, Datenblatt Gemeinde Priestewitz, Stadt, 2023, S. 5.

⁹ Ebd.

Variante. Demzufolge ist Variante 1 die „optimistische Variante“ mit der Annahme eines längerfristigen Absenkens der gegenwärtig hohen Zuzüge aus dem Ausland und eines sich erholenden Geburtenverhalten. Variante 2 beschreibt die „Basisvariante“, bei der ein mittelfristiges Absenken der gegenwärtig hohen Zuzüge aus dem Ausland und ein stabiles Geburtenverhalten angenommen werden. Variante 3 stellt die „pessimistische Variante“ infolge der Annahme eines schnellen Absenkens der gegenwärtig hohen Zuzüge aus dem Ausland und einem Geburtenverhalten auf geringem Niveau dar.¹⁰

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Priestewitz
(Statistisches Landesamt Sachsen, 2023: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)

Bevölkerungsentwicklung	Basis	Veränderung gegenüber 2021			
	2021 Einwohner	Variante	2030	2035	2040
Gemeinde Priestewitz	3.139	V1	- 2,0 %	- 4,5 %	- 7,0 %
		V2	- 2,7 %	- 5,8 %	- 8,9 %
		V3	- 3,8 %	- 7,3 %	- 10,8 %
Landkreis Meißen	239.344	V1	- 2,0 %	- 4,3 %	- 6,4 %
		V2	- 2,8 %	- 5,7 %	- 8,3 %
		V3	- 3,9 %	- 7,2 %	- 10,2 %
Freistaat Sachsen	4.043.002	V1	- 0,2 %	- 1,8 %	- 3,7 %
		V2	- 1,2 %	- 3,6 %	- 5,8 %
		V3	- 2,6 %	- 5,3 %	- 7,8 %

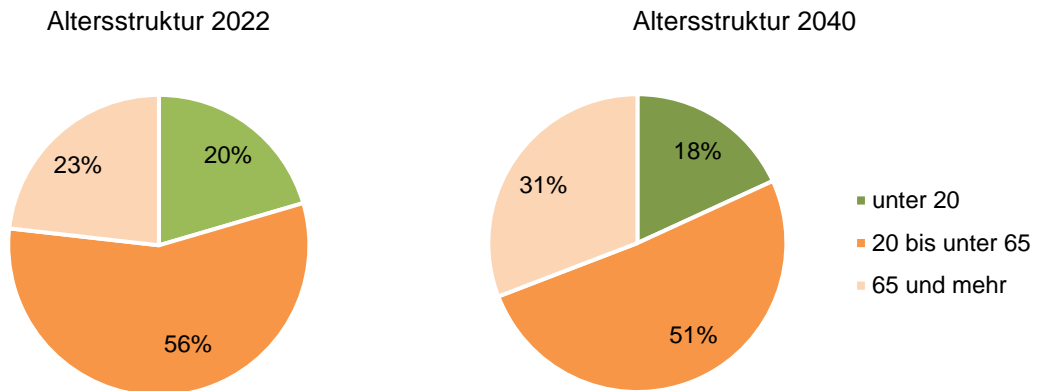
Einwohnerzahl	Basis	Jahr	2030	2035	2040
Gemeinde Priestewitz	3.139	V1	3.080	3.000	2.920
		V2	3.050	2.960	2.860
		V3	3.020	2.910	2.800

Die **prognostizierte Bevölkerungsentwicklung** liegt im Gebiet der Gemeinde Priestewitz leicht unter der des Landkreises Meißen und deutlich **unter der des landesweiten Durchschnitts**. Im Vergleich zur 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung, welche für die Gemeinde Priestewitz bis zum Jahr 2035 einen Bevölkerungsrückgang auf 2.770 (V1) bzw. 2.710 (V2) prognostizierte, fällt die aktuelle Vorausberechnung deutlich positiver aus. Demnach werden selbst im Jahr 2040 noch 2.920 (V1), 2.860 (V2) bzw. 2.800 (V3) Einwohner in Priestewitz erwartet.

Gemäß der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wird sich bis zum Jahr 2040 auch die Altersstruktur stark verändern. Die sinkende Zahl der Menschen im jüngeren Alter und die gleichzeitig steigende Zahl älterer Menschen verschieben den demografischen Rahmen. Die nachfolgende Grafik verdeutlicht sich verändernde Altersstruktur bis 2040 (V1).

¹⁰ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, Annahmen und Ergebnisse – 13. Juni 2023, 2023.

Abb. 6. Altersstruktur Gemeinde Priestewitz 2022 und 2040 (V1)
(Quelle: StaLa, 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose)



Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung ist bis zum Jahr 2040 ein Rückgang der unter 20-Jährigen von 20,3 % auf 18,2 % zu erwarten. Auch der Anteil der 20- bis unter 65-Jährigen wird von 56,2 % auf 51,0 % sinken. Ein Anstieg wird hingegen bei den über 65-Jährigen erwartet. Bis 2040 wird ihr Anteil von 23,5 % auf 30,8 % steigen.

3.4 Wohnungsbestandentwicklung

Das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen hat für die Gemeinde Priestewitz 1.615 Wohnungen in 1.048 Wohngebäuden am 31.12.2022 erfasst. Anhand dieses statistisch erfassten Wohnungsbestandes lässt sich ableiten, dass sich der Wohnungsbestand hauptsächlich aus Wohngebäuden mit 1 bis 2 Wohnungen zusammensetzt, die sich im ländlichen Raum typischerweise in Privatbesitz mit Eigennutzung befinden. Aufgrund des großen Anteils von Eigenheimen im ländlichen Raum spielt der Leerstand von Wohnraum innerhalb der Gemeinde Priestewitz nur eine geringe Rolle, er betrug gemäß Zensus 2011 für das Jahr 2011 für die Gemeinde Priestewitz 8,2 %¹¹.

Im gesamten Gemeindegebiet sind in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Umnutzungen realisiert worden, so dass sich die Gebäude nun weitestgehend in Nutzung befinden und der Leerstand sehr gering ausfällt. Beim verbliebenen Leerstand handelt es sich im Wesentlichen um nicht vermietbaren Wohnraum aufgrund mangelhafter Ausstattung, geringer Wohnungsgrößen und ungünstiger Zuschnitte. Dieser nicht vermietbare Wohnraum befindet sich überwiegend in Privatbesitz, so dass die Gemeinde keine Möglichkeit zur Aufwertung dieses Wohnungsbestandes und zur Neuvermietung hat.

Ein Leerstand von 3 % ist ohnehin als Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich. Sinkt der Leerstand aufgrund einer ungünstigen Angebots- oder überhitzten Nachfrageentwicklung darunter, kommen Umzugsketten ins Stocken.¹²

Generell ist eine starke Nachfrage nach Wohnbauland für Eigenheime vorhanden, das belegt auch die Bautätigkeit der letzten Jahre. Insbesondere im Jahr 2020 fand eine erhöhte Bautätigkeit in der Gemeinde Priestewitz statt.

¹¹ Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011.

¹² IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH 2005: Methoden von Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtbau.

Tabelle 3: Bautätigkeit innerhalb der Gemeinde Priestewitz (StaLa, 2023)

Bautätigkeit im Jahr (Quelle: Statistisches Landesamt, Gemeindestatistik)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Baugenehmigungen							
Errichtung neuer Wohngebäude, davon	7	4	5	9	7	8	10
mit 1 Wohnung	7	3	5	8	7	8	10
mit 2 Wohnungen	-	1	-	1	-	-	-
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insges.	12	5	6	13	12	10	10
Neue Wohnfläche insgesamt in m ²	1.704	502	1.133	2.011	1.800	1.500	1.300
Baufertigstellungen							
Errichtung neuer Wohngebäude, davon	3	5	6	5	7	5	6
mit 1 Wohnung	3	5	5	5	6	5	6
mit 2 Wohnungen	-	-	1	-	1	-	-
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insges.	4	4	8	5	11	6	6
Neue Wohnfläche insgesamt in m ²	400	603	1.020	629	1.700	900	900

3.5 Wirtschaft und Beschäftigung

3.5.1 Wirtschaftsstruktur

Im Rahmen der Erstellung des FNP wurden aktuelle Daten zu Unternehmen der Region, bezogen auf Wirtschaftszweige, erhoben.

Die Gemeinde Priestewitz ist durch eine **Vielfalt an klein- und mittelständischen Unternehmen** gekennzeichnet, die alle Wirtschaftsbereiche (verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Handel, Instandhaltung, Gastgewerbe, Grundstücks- und Wohnungswesen, Gesundheitswesen, sonstige Dienstleistungen) vertreten. Zahlreiche dieser Unternehmen sind in den gewachsenen Dorfgebieten angesiedelt. Derzeit sind im Plangebiet **157 Gewerbe** (Stand Mai 2022) angemeldet.¹³

Tabelle 4: Unternehmensstatistik IHK (Quelle: IHK Dresden, 2022)

Wirtschaftszweig	Gemeinde Priestewitz
Primärer Sektor (Land- und Forstwirtschaft, Jagd, Tierhaltung, Fischerei)	11
Sekundärer Sektor (produzierendes Gewerbe)	35
Tertiärer Sektor (Handel, Verkehr, Dienstleistungen und sonstige Wirtschaftsbereiche)	111
Gesamt	157

Demnach stellen Unternehmen im Bereich **Dienstleistung/Handel/Einzelhandel (tertiärer Sektor)** die größte Zahl an Betrieben im Plangebiet dar, gefolgt vom produzierenden Gewerbe (sekundärer Sektor).

In der Gemeinde Priestewitz existierten Gewerbeflächen vor allem innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne: zum einen aus der 1990iger Jahren in Priestewitz innerhalb des B-Plans "Staudaer Straße Ost" und in Baßlitz innerhalb des B-Plans "Gewerbegebiet Schmul" sowie zum anderen innerhalb des

¹³ IHK Dresden, Unternehmensstatistik Gemeinde Priestewitz einschließlich Betriebsstätten und Zweigniederlassungen, 05/2022.

VE-Plans "Lenz-Kaßberg, Flurstück 125" in Lenz aus dem Jahr 2005. Der B-Plan "Staudaer Straße Ost" stellt dabei die größte Gewerbefläche dar.

Aber auch außerhalb der Gewerbegebiete sind in allen Ortsteilen viele kleine und mittlere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Diese leisten ebenfalls einen wesentlichen sozialen und wirtschaftlichen Beitrag für die weitere Entwicklung der Gemeinde Priestewitz.

Die **Landwirtschaft** spielt als Wirtschaftszweig im ländlichen Raum immer eine entscheidende Rolle, auch wenn der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im gesamten Landkreis im landwirtschaftlichen Sektor gegenüber den anderen Wirtschaftszweigen gering ist. Hintergründe hierfür sind in der intensiven Flächenbewirtschaftung zu DDR-Zeiten zu sehen. Die aus den LPG hervorgegangenen großen Landwirtschaftsbetriebe bieten Arbeitsplätze am Ort ihres Betriebssitzes, kleinere Unternehmen sind überwiegend Familienbetriebe im Haupt- oder Nebenerwerb.

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Priestewitz gibt es ca. 5.353 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche, das sind 87 % der Fläche des Gemeindegebietes.¹⁴ Die Landwirtschaft spielt somit auch aufgrund der eher ertragsreichen Böden im Gemeindegebiet eine bedeutende Rolle.

Tabelle 5: Landwirtschaftsbetriebe in der Gemeinde Priestewitz (Quelle: Statistisches Landesamt, 2022)

Gemeinde	insgesamt	< 10 ha	10 - 100 ha	> 100 ha
Priestewitz	28	6	13	9

Die Steuereinnahmekraft je Einwohner der Gemeinde Priestewitz liegen unter dem Durchschnitt des Freistaates Sachsen.¹⁵

Tabelle 6: Steuereinnahmekraft der Gemeinde Priestewitz (Quelle: Statistisches Landesamt, 2022)

Gemeinde	Steuereinnahmekraft je Einwohner in Euro Durchschnitt 2020	Differenz zum Sächsischen Durchschnitt (912 €/EW, 2020)	
		absolut (Euro)	relativ
Priestewitz	691	- 221	- 24 %

3.5.2 Arbeitsmarkt

In den **Unternehmen** der Gemeinde Priestewitz waren 2020 ca. 481 Personen beschäftigt. Mit rund **152 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner** weist das Gebiet der Gemeinde Priestewitz im Vergleich zu den ländlichen Nachbargemeinden Diera-Zehren (160 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze/1000 Einwohner) und Ebersbach (210 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze/1000 Einwohner) ein vergleichbares Arbeitsplatzangebot auf. In den Nachbargemeinden Niederau und Nünchritz ist dagegen das Arbeitsplatzangebot sehr viel größer.¹⁶

Demgegenüber sind im Jahr 2020 in der Gemeinde Priestewitz ca. 1.500 Sozialversicherungspflichtige am Wohnort statistisch erfasst. Die Gemeinde Priestewitz ist damit durch ein **starkes Auspendlerverhalten** geprägt.¹⁷ Eine wesentliche Rolle spielt hierbei die Pendlerbewegung in die Städte Leipzig, Dresden, Meißen, Riesa und Großenhain.

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Meißen betrug im Oktober 2020 5,7 %. Zahlen für die Gemeinde Priestewitz sind nicht verfügbar; letztlich aufgrund des Zeithorizonts eines Flächennutzungsplans (10 – 15 Jahre) auch nicht vordergründig relevant, da sie innerhalb dieses Zeitraums ohnehin Schwankungen unterlegen sind.

¹⁴ Statistisches Landesamt Sachsen 2022.

¹⁵ Ebd.

¹⁶ Statistisches Landesamt Sachsen, Stichtag 30.06.2020, 2022.

¹⁷ Statistisches Landesamt Sachsen, Stichtag 30.06.2020, 2022.

3.6 Verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche Satzungen

Im Gebiet der Gemeinde Priestewitz liegen zahlreiche Planungen auf der Grundlage der §§ 10, 34 bzw. 35 BauGB vor, die überwiegend Rechtskraft besitzen. Sie werden in den nachfolgenden Übersichten aufgeführt. Im Rahmen der Erstellung des FNP wurde das in Bebauungsplänen und Satzungen rechtskräftig gesicherte Baulandpotential mit Stand März 2024 ermittelt, da dies – ebenso wie Baulücken im planungsrechtlichen Innenbereich – prioritär für die Deckung des Wohnbaulandbedarfs heranzuziehen ist.

Tabelle 7: Übersicht Bebauungspläne und Satzungsgebiete

Ortsteil	Planart	Fest- setzungs- inh.	Bezeichnung	Rechts- wirksamkeit	Auslas- tung %	Baulücken			Bemerkungen
						ges.	realisiert	in WE	
Baßlitz	B-Plan	G	"Gewerbegebiet Schmul"	23.10.1996	-	-	-	-	
Böhla	B-Plan	G	"Böhla - West"	03.07.2007	-	-	-	-	
Böhla	KS + ES	M	"Böhla"	05.09.2004	-	-	-	1	
Dallwitz	B-Plan	W	"Rennbahn - Lenz" inkl. 1. Änderung	06.11.2015	-	-	-	3	Rücknahme auf den Geltungsbereich der 1. Änderung
Dallwitz	ABS		"Flurstück 159, 176, 179, 205-208", Döbitzchen	02.06.2006	-	-	-	-	
Geißlitz	B-Plan	W	"Teil von Flst. 41/10 Geißlitz"	03.02.1997	90	29	26	3	
Kmehlen	B-Plan	W	"Kmehlen-Nord" inkl. 1. Änderung	09.07.1999	100	17	17	0	
Kottewitz	VB-Plan	SO	"Siloanlage Kottewitz"	11.12.2013	-	-	-	-	
Laubach	VB-Plan	M	"Laubach Ost"	03.04.2005	-	-	-	-	
Lenz	VE-Plan	W	"Lenz Flurstück 17/1 und 17/2"	06.06.1996	-	-	-	-	
Lenz	VB-Plan	G	"Lenz-Kaßberg, Flurstück 125"	03.05.2005	-	-	-	-	
Lenz	B-Plan	SO	"Photovoltaikanlage Lenz"	10.12.2012	-	-	-	-	
Medessen	VB-Plan	SO	„Photovoltaikanlage Medessen“	23.05.2023	-	-	-	-	
Porschütz	KS + ES	M	"Porschütz"	18.02.2000	-	-	-	-	
Priestewitz	B-Plan	W + M	"Kottewitzer Straße - Süd" inkl. 1. und 2. Änderung	05.03.2001	95	22	21	1	
Priestewitz	B-Plan	G	"Staudaer Straße Ost"	25.10.1995	-	-	-	-	
Priestewitz	VB-Plan	SO	"Solarpark Priestewitz - Gleisdreieck"	03.03.2014	-	-	-	-	
Priestewitz	ES	W	"Flurstück 10/5 Gem. Priestewitz"	08.03.2013	100			0	
Strießen	B-Plan	W	"Siedlung Süd" inkl. 1. Änderung	04.09.2000	93	15	14	1	
Strießen	KS + ABS	W + M	"Strießen"	21.03.1995	-	-	-	0	
Zottewitz	B-Plan	W	"Zottewitz Nord"	19.09.1994	83	6	5	1	Grundstücke vergrößert
Vorhandene Baulandpotentiale Gemeinde Priestewitz								10	
B-Plan ...	Bebauungsplan								
VB-Plan ...	Vorhabensbezogener Bebauungsplan								
VE-Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan								
KS ...	Klarstellungssatzung								
ES ...	Ergänzungssatzung								
ABS ...	Außenbereichssatzung								

Die in der Tabelle aufgeführten Bauleitplanungen sind zum größten Teil ausgelastet. Die größten freien Baulandpotentiale existieren im B-Plan „Rennbahn – Lenz“ und im B-Plan „Teil von Flst. 41/10 Geißlitz“. Für den B-Plan „Rennbahn – Lenz“ fließen in die Bilanz nur die Baulücken innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes ein.

Im Gemeindegebiet Priestewitz befindet sich außerdem der B-Plan „Wohnpark Staudaer Straße“ in Aufstellung.

4 Zielsetzungen

4.1 Entwicklungsziele und –grenzen

Die Politik der Gemeinde Priestewitz wird darauf ausgerichtet, Infrastrukturkosten gering zu halten und öffentliche Infrastruktur möglichst effizient einzusetzen. Neben der Neuausweisung von überwiegend kleineren und mittleren Wohnbauflächen entlang vorhandener Erschließungslinien zur Abrundung der Ortslagen wird eine aktive Mobilisierung von Bauland im Siedlungskern Priestewitz als Entwicklungsschwerpunkte Wohnen betrieben.

Nicht zuletzt sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit der Lage der Gemeinde teilweise in den Landschaftsschutzgebieten „Riesaer Elbtal und Seußlitzer Elbhügelland“ und „Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz“, in den Naturschutzgebieten „Seußlitzer und Gauernitzer Gründe“ und „Winzerwiesen und Gosebruch“, in den FFH-Gebieten „Hopfenbachtal“, „Seußlitzer Gründe“ und „Winzerwiese“ sowie in den SPA-Gebieten „Mittleres Rödertal“ und „Seußlitzer Elbhügel und Golk“ kommt dem Schutz der Umwelt eine besondere Bedeutung zu.

Grundsätzlich soll der dörfliche Charakter bzw. das Erscheinungsbild der Gemeinde Priestewitz insgesamt als auch in deren Ortsteilen gewahrt werden. Die einzelnen Ortsteile mit ihren Besonderheiten und typischen Merkmalen sollen erhalten und weiterentwickelt sowie die regionale Identität gestärkt werden. Die bauliche Entwicklung in der Gemeinde soll diesem Grundsatz verpflichtet sein.

Die prinzipielle Entwicklung der Funktionen der Gemeinde Priestewitz basiert auf den im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 sowie in der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2020 vorgenommenen Zielsetzungen. Des Weiteren werden die Funktionen durch die eigenen Ziele der Gemeinde bestimmt.

Tabelle 8: Funktionelle Entwicklungsziele der Gemeinde Priestewitz

Funktion	Allgemeine räumliche Zuordnung
Wohnfunktion	Erhaltung in allen Ortsteilen Nachnutzung innerörtlicher Brachflächen Erweiterung von Wohnbauflächen vorrangig im Siedlungskern Priestewitz
Gewerbliche Funktionen	Erhalt der bestehenden Standorte
Funktionen des Gemeinbedarfs	Erhaltung an den bestehenden Standorten sowie bedarfsgerechte Entwicklung
Landwirtschaftliche Funktionen	Erhaltung der Einzelstandorte in allen ländlichen Ortsteilen sowie Stärkung der nachhaltigen Landwirtschaft
Tourismus	Sanfte touristische Entwicklung auch Thementourismus (z. B. unter dem Thema Mühlen, Rittergüter u. a.) Stärkung des Radtourismus Erhalt der Dorfkirchen, Rittergüter und weiterer Kulturdenkmäler im Gemeindegebiet
Verkehrsfunktionen	Entflechtung, umweltverträgliche Erweiterung
Ökologische Funktionen	Entwicklung Biotopverbundnetz

4.2 Allgemeine Planungsgrundsätze

Ortslagen

- Bestandssicherung im Landschafts- und Siedlungsraum
- Bewahrung und Entwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen.
- Bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung muss gesichert werden, dass die innerhalb der Gemeinde Priestewitz vorkommenden Dorfformen Angerdorf, Zeilendorf, Straßendorf, Straßenangerdorf und Gutsweiler als baukultureller Wert der Priestewitzer Dorflandschaft in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben.
- Sichern der freien Übergänge der Ortslagen zur umgebenden Landschaft
- Erhaltung und Weiterentwicklung der ländlichen Infrastruktur
- Vor dem Bau neuer Gebäude hat die Erhaltung, Sanierung und Umnutzung historischer Bausubstanz Vorrang.
- Sanierung/Modernisierung und Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gehöfte
- bauliche Verdichtung, aber unter Beibehaltung der überlieferten Siedlungsform sowie des Ortsbildes
- Verhinderung ausufernder Neubausiedlungen bei gleichzeitig einhergehender Entleerung der Ortskerne
- Anwendung regionaltypischer Bauweisen, Verwendung regionaltypischer Baumaterialien
- Gestaltung von Freiflächen unter ökologischen und ortsgestaltenden Gesichtspunkten

Freie Landschaft

- Schutz und Entwicklung der Landschaft
- Erhaltung des Charakters der reizvollen Landschaft
- Freihalten der Bachauen von Bebauung/Erhalt und Pflege naturnaher Auenbereiche
- Erhalt bzw. Aufbau eines durchgängigen Biotopverbundsystems entlang der Gewässer
- Erhalt und Pflege der Uferschutzstreifen
- sparsamer Umgang mit freier Landschaft
- Erhalt von Ackerböden als zukünftige Nahrungsgrundlage
- Erhalt, Pflege und Entwicklung der vorhandenen Gehölze und Flurelemente
- Erhalt und Wiederherstellung der ökologischen, landeskulturellen Funktion der Gewässer
- Schutz und Pflege naturnaher Waldbestände
- Erhalt siedlungsklimatisch bedeutsamer Vegetationsstrukturen
- Freihaltung der Regionalen Grünzüge von Bebauung
- Pflege und Erhaltung bzw. Wiederherstellung typischer Elemente der historisch gewachsenen Kulturlandschaft (Streuobstwiesen, Alleen, Teichanlagen)
- Erhalt der landschaftsbildprägenden Kuppen, Höhen und Hangbereiche
- Sicherstellung der Wasserressourcen

Wirtschaft

- langfristige Sicherung der Existenz der gewerblichen Wirtschaft
- langfristiges Sicherstellen der Existenz und Identität der bäuerlichen Landwirtschaft
- Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze
- Entwicklung des Dienstleistungsbereiches
- Hinwirkung auf umweltgerechte Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft

Sozialstruktur

- Verbesserung der Sozialstruktur
- Schaffung, Erhaltung und Weiterentwicklung der sozialen, kulturellen und historischen ländlichen Potenziale
- Verbesserung des Angebotes an kulturellen Einrichtungen
- Verbesserung der Wohnsituation für ältere Menschen (altersgerechtes Wohnen)

5 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes orientieren sich an den Vorgaben, die durch das Baugesetzbuch und in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung gemacht werden. Danach werden hauptsächlich Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen unterschieden. Bauliche Nutzungen, die deutlich von diesen Flächenkategorien abweichen, werden als Sonderbauflächen, die näher bezeichnet werden, dargestellt. Öffentliche, kulturelle, soziale und kirchliche Nutzungen werden als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Im FNP werden sowohl die im Zusammenhang bebauten Ortsteile als auch die in Kap. 3.6 aufgeführten planungsrechtlich gesicherten Flächen in Satzungsgebieten nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als **Wohnbauflächen, gemischte bzw. gewerbliche Bauflächen** gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Eine Präzisierung in verschiedene Baugebiete (Reine/Allgemeine/Besondere Wohngebiete bzw. Kleinsiedlungsgebiete sowie Misch-/Dorf- bzw. Kerngebiet und Gewerbe- bzw. Industriegebiete) erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Bei den Freiflächen sind Grünflächen mit gegebenenfalls besonderer Zweckbestimmung, etwa Park oder Friedhof darzustellen. Daneben gibt es Flächen für die Landwirtschaft und Wald, Wasserflächen sowie Flächen für Infrastruktur.

Darstellung von Bauflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortlagen

Die **Bestandsbebauung** wurde zunächst auf Ihre Lage im planungsrechtlichen Innenbereich und die vorhandene Nutzung geprüft. Für die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich kommt es darauf an, ob die Flächen zum einen selbst Bestandteil eines Bebauungszusammenhangs bilden und zum anderen, ob dieser **Bebauungszusammenhang** die **Qualität eines Ortsteils** im Sinne des BauGB hat. Dem Merkmal „im Zusammenhang bebaut“ kommt dabei die wichtige Funktion zu, die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich - und damit zwischen grundsätzlich zulässiger und grundsätzlich unzulässiger Bebauung - vorzunehmen. Als Bebauungszusammenhang im Sinne dieser Vorschrift hat das Bundesverwaltungsgericht eine "aufeinander folgende Bebauung" gekennzeichnet, die "trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt" (vgl. BVerwG, Urt. v. 19.09.1986 - 4 C 15.84 - in BRS 46 Nr. 62). Mit diesem Merkmal soll zum Ausdruck gebracht werden, dass das einzelne unbebaute Grundstück gedanklich übersprungen werden kann, weil es ein verbindendes Element gibt, nämlich die Verkehrsanschauung, die das unbebaute Grundstück als eine sich zur Bebauung anbietende „Baulücke“ erscheinen lässt. Auch unbebaute Flächen können danach einem Bebauungszusammenhang zuzurechnen sein.

Die **Abgrenzung** zwischen Innen- und Außenbereich wurde im Zuge der Bestandserfassung bzw. -überprüfung **vor Ort** vorgenommen. Jedoch lässt der Maßstab des FNP nur die Darstellung der Grundzüge der Flächennutzung zu. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich überdies nicht nach den Darstellungen des FNP und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem rechtskräftigen FNP.

Bestandsflächen werden an der hinteren Gebäudekante gegenüber dem Außenbereich abgegrenzt. Bei Ortsrandlagen oder größeren Unterbrechungen des Bebauungszusammenhangs ist jedoch nicht immer eine Innenbereichslage gegeben, vielmehr kann das Baugrundstück schon dem Außenbereich zuzuordnen sein.

Die bereits planungsrechtlich durch **Bebauungspläne gesicherten Flächen** wurden entsprechend der dortigen Festsetzungen in ihren Grundzügen in den FNP übernommen.

Darstellung von Bebauung im planungsrechtlichen Außenbereich

Die Ortslage Piskowitz, die Siedlung Döbritzchen sowie die Bebauung entlang der Nauleiser Straße in der Gemarkung Dallwitz sind zum Teil Bestandteil eines Bebauungszusammenhangs, aber dieser **Bebauungszusammenhang** hat nicht die **Qualität eines Ortsteils** im Sinne des BauGBs, sodass diese sogenannten Splittersiedlungen lediglich als Bestandsbebauung im Außenbereich dargestellt wurden. Die Siedlungsstruktur in den Splittersiedlungen ist durch großflächige Wiesen und einzeln liegende Gehöfte bzw. Häuser geprägt, eine zusammenhängende verdichtende Bauflächenentwicklung würde dem Erhalt der Freiflächen entgegenstehen.

Der FNP zeigt darüber hinaus nicht in Bauflächen integrierbare Einzelstandorte (Gebäude und Gebäudegruppen) als „Bestand im Außenbereich“ (z. B. Windmühle Zottewitz, Hopfenmühle).

Bei Lage des Gebäudebestandes im Außenbereich gibt es dennoch bestimmte Möglichkeiten einer Entwicklung oder Verdichtung. Die **Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich** richtet sich nach **§ 35 Baugesetzbuch** (BauGB). Zu unterscheiden sind grundsätzlich zwei Arten von Außenbereichsvorhaben: **privilegierte** und **sonstige Vorhaben**. Privilegierte Vorhaben sind im Außenbereich grundsätzlich zulässig, es sei denn, öffentliche Belange stehen ihnen entgegen. Der Gesetzgeber hat sie gewissermaßen planmäßig dem Außenbereich zugewiesen. Andererseits ist es Zielsetzung des Gesetzes, den Außenbereich grundsätzlich von nicht-privilegierter Bebauung freizuhalten und damit eine Zersiedelung zu vermeiden. Der Unterschied zwischen privilegierten und sonstigen Vorhaben liegt in der grundsätzlichen Verschiedenheit ihres Verhältnisses zu öffentlichen Belangen. Sonstige Vorhaben sind daher schon dann unzulässig, wenn öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

Jedoch kann den in § 35 Abs. 4 BauGB abschließend aufgezählten **begünstigten Vorhaben** nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich sind:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
 - b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
 - c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
 - d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
 - e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
 - f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
 - g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs erforderlich,

2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
 - c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
 - d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,

3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,
4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,
5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
 - c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,
6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist."

Vorhaben, die sich in diesen Katalog einordnen lassen, sind daher auch grundsätzlich im Außenbereich zulässig.

Geplante Bauflächenausweisungen

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass nicht alle planerisch sinnvollen Flächen einer **Siedlungsentwicklung** zugeführt werden können. Die Strategie ist es deshalb, zunächst Entwicklungspotenziale auf breiter Basis herzustellen, um dann anschließend durch die verbindliche Bauleitplanung diejenigen Potenziale zu entwickeln, die bei der Wirtschaftlichkeit der öffentlichen Erschließung (d.h. im Hinblick auf den Erschließungsaufwand pro Bauplatz) eine hohe Effizienz versprechen. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher zu untersuchen. Dabei sollen die dargestellten Ziele näher ausgefüllt werden. Mit diesem Vorgehen kann sichergestellt werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft durch unkoordinierte Vorgehensweise vermieden wird.

Die **geplanten Flächenausweisungen** berücksichtigen Z 2.2.1.6 des LEP 2013, das heißt eine Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der baulichen Eigenentwicklung der Gemeinde Priestewitz zulässig. Der Bedarf neuer Bauflächen begründet sich aus der Bautätigkeit der letzten Jahre. Vorhandene Potenziale wurden dabei berücksichtigt. Diese Herangehensweise entspricht Z 2.2.1.4 des LEP 2013. Besonderes Augenmerk wurde auf Z 2.2.1.3 des LEP 2013 gelegt, wonach die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen soll, sowie Z 2.2.1.5, wobei eine flächensparende Siedlungsentwicklung angestrebt werden soll. Bis auf wenige Ausnahmen, wird auf die Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsfüges gesetzt.

Eine wirtschaftliche Siedlungsweise setzt eine Mindestdichte voraus, damit die Mittel für die kommunale Infrastruktur möglichst effektiv eingesetzt werden. Dem entsprechen die landesplanerischen Ziele

- LEP, Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.
- LEP, Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.
- LEP, Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Die ökonomisch sinnvollen Verdichtungen müssen jedoch beachten, dass die lokalen Qualitäten, etwa ein vorhandener dörflicher Charakter, erhalten bleibt.

Größere geplante Bauflächen, mit deren Darstellung im FNP die Aufstellung von Bebauungsplänen vorbereitet werden soll, wurden nur in dem in Punkt 3.2.2 nachgewiesenen Siedlungskern (Priestewitz) mit einer Bündelung von Infrastruktureinrichtungen ausgewiesen. Ansonsten wurden lediglich Arrondierungsstandorte dargestellt. Der Hauptort erfüllt wichtige Versorgungsfunktionen innerhalb des Gemeindegebietes. Mit der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf diesen Ort wird dem planerischen Willen Ausdruck verliehen, dieses funktionierende Versorgungszentrum der Gemeinde langfristig zu erhalten und städtebaulich zu entwickeln. Notwendige Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls vorrangig in dem im FNP festgelegtem Siedlungskern zu entwickeln.

5.1 Wohnbauflächen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Der Ermittlung der vorhandenen Wohnbaulandpotenziale sowie der Ausweisung von Bauflächen für den zukünftigen Bedarf kommt daher eine zentrale Bedeutung bei der Erstellung des FNP zu.

Wohnbauflächen wurden dort ausgewiesen, wo sowohl Nutzung als auch Bauweise keine Änderung der vorwiegenden Wohnnutzung erwarten lassen, beispielhaft ist die Ortslage Böhla Bahnhof und die Siedlung Süd Strießen zu nennen. Das schließt andere untergeordnete Nutzungen nicht aus.

Angrenzend an die ursprüngliche Siedlungsstruktur sowie diese verdichtend haben sich z. B. in den Ortsteilen Priestewitz, und Lenz in der jüngeren Vergangenheit Wohnbaustandorte mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt. Da es sich nahezu ausschließlich um Flächen mit Wohnfunktionen handelt, sind diese im FNP als Wohnbauflächen dargestellt.

5.1.1 Vorhandene Wohnbaulandpotenziale

Die vorhandenen Baulandpotenziale ergeben sich daraus, dass innerhalb bereits erschlossener bzw. bauplanungsrechtlich gesicherter Bereiche Grundstücke nicht bebaut sind (Baulücken oder Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. städtebaulichen Satzungsgebieten).

Die ländliche Bebauung im Planungsgebiet ist gekennzeichnet von lockeren Baustrukturen (Einfamilienhausbebauung und Gehöfte). Aufgrund der weitestgehend privaten Eigentumsverhältnisse besteht i.d.R. kein Zugriff auf die Grundstücksflächen und damit keine Steuerungsmöglichkeit für die Gemeinde. Neben der konkret vorhandenen bzw. nicht vorhandenen privaten Bauabsicht können außerdem Einschränkungen durch erschwerte Baugrundverhältnisse, oberflächennahen Grundwasserstand, Gewässernähe, Hochwasserschutzansprüche oder unverhältnismäßig hohe Erschließungsaufwendungen Hinderungsgründe für die tatsächliche Bebauung der vorhandenen Baulücken sein.

Dennoch wurden diejenigen Flächen, auf denen eine Baugenehmigung für Wohnbebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB und damit im planungsrechtlichen Innenbereich zulässig wäre, aufgenommen und bilanziert. Diese beziehen sich aufgrund der ländlichen Strukturen innerhalb der Gemeinde Priestewitz ausschließlich auf Lücken für Einfamilienhäuser. Da über die Ausnutzung dieser Flächenpotenziale im Planungshorizont des FNP keine zuverlässigen Aussagen möglich sind, werden sie jedoch nur zur Hälfte in die nachfolgende Bilanzierung eingestellt. Studien verweisen sogar nur auf einen aktivierbaren Anteil bei § 34er Baulücken im Bereich von 20 % bis 40 %^{18, 19, 20}.

In gemischten Bauflächen wird der Anteil der Wohnbebauung mit durchschnittlich 50 % bewertet. Bei der o.g. Herangehensweise zur pauschal abgeschätzten Verfügbarkeit werden somit 25 % der in der

¹⁸ BBSR-Studie, Befragung von über 400 Gemeinden deutschlandweit zum Thema Innenentwicklung.

¹⁹ Raum + Ansatz, Ermittlung von Flächenreserven im Regionalverband Ostwürttemberg.

²⁰ ruhrFIS Ansatz, Ermittlung von Flächenreserven im Regionalverband Ruhr.

Mischbaufläche vorhandenen Baulücken als verfügbarer Wohnbaustandort in die Bilanzierung eingerechnet, siehe nachfolgende Tabelle.

Vorhandene Baulandpotenziale für Einfamilienhäuser existieren außerdem noch in einigen der im Kap. 3.6 aufgeführten rechtskräftigen bzw. bereits genehmigten Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB oder städtebaulichen Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Tabelle 9: Vorhandene Potenziale für Wohnbebauung im planungsrechtlichen Innenbereich und in Satzungsgebieten innerhalb der Gemeinde Priestewitz

Ortsteil	Bestand M	Bestand W	Satzung B-Plan	anrechenbar
Alteis				0
Baselitz				0
Baßlitz				0
Blattersleben				0
Böhla			1	1
Böhla Bahnhof				0
Döschütz	1			0,25
Gävernitz				0
Geißlitz	1		3	3,25
Kmehlen	2			0,5
Kottewitz				0
Laubach			0	0
Lenz			3	3
Medessen		1		0,5
Nauleis				0
Piskowitz				0
Porschütz				0
Priestewitz			1	1
Stauda				0
Strießen			1	1
Wantewitz				0
Zottewitz	1		1	1,25
Summe	5	1	10	11,75

Für den B-Plan „Rennbahn – Lenz“ fließen in die Bilanz nur die Baulücken innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes ein.

Innerhalb der Gemeinde Priestewitz befanden sich zum Zeitpunkt der Erfassung im März 2024 ca. 10 Wohneinheiten in rechtskräftigen B-Plan- oder Satzungsgebieten (vgl. auch Tabelle 7 in Kap. 3.6). Außerdem stehen im unbeplanten Innenbereich des § 34 BauGB rechnerisch entsprechend der erläuterten Herleitung Bauflächen für ca. 2 freie Bauplätze für Wohnbebauung für den Planungshorizont zur Verfügung.

Zusätzliche Potentiale können durch Umnutzung von Gebäuden, Sanierung bzw. Modernisierung leerstehender Gebäude, Verdichtung auf bereits bebauten Grundstücken (Aufstockung, Ausbau) sowie Ersatzneubau erschlossen werden.

5.1.2 Wohnbauflächenbedarfsprognose

Für die Wohnbauflächenbedarfsprognose wird die durchschnittliche Bautätigkeit (ca. 6 Baufertigstellungen im Jahr) der letzten fünf Jahre in der Gemeinde Priestewitz zugrunde gelegt (siehe Kap. 3.4). Für den Planungshorizont des FNP bis zum Jahr 2040 (ca. 15 Jahre) bedeutet dies einen **Wohnbaulandbedarf von ca. 90 Bauplätze innerhalb der Gemeinde Priestewitz**.

Darüber hinaus ist von einem inneren Ersatzbedarf von Wohnungen, die als Wohnraum nicht erhaltungsfähig sind, auszugehen. Es ist ein Ersatzbedarf von ca. 3 % der bestehenden Wohneinheiten der Gemeinde anzunehmen. Bei der weiteren Planung wird berücksichtigt, dass **Bauflächen für den Ersatzbedarf** im Wesentlichen **im Bestand zur Verfügung stehen**.

Bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Priestewitz gemäß Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, somit ist gemäß Regionalplan eine **Siedlungsentwicklung** entsprechend der **Eigenentwicklung** (Ableitung Bedarf aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen) zulässig.

Innerhalb der Gemeinde Priestewitz können ca. 10 Bauplätze bereits auf planungsrechtlich gesicherten Flächen sowie ca. 2 Bauplätze im unbeplanten Innenbereich (vgl. Kap. 5.1.1 Tabelle 9) abgedeckt werden, so dass ein rechnerischer **Eigenbedarf von ca. 78 Bauplätzen für Einfamilienhausbebauung für das Gebiet der Gemeinde Priestewitz** im Planungshorizont (2040) verbleibt. Die Gemeinde Priestewitz entscheidet sich mit der Wohnbaulandprognose auf Grundlage der Bautätigkeit weiter zu arbeiten, da diese nach Meinung der Gemeinde Priestewitz die bisherige Wohnbaulandentwicklung innerhalb des Gebietes der Gemeinde abbildet und an dieser für die Zukunft festgehalten werden soll. Nach Ansicht der Gemeinde Priestewitz bildet die Bautätigkeit der letzten Jahre die Bevölkerungsentwicklung sowie die Ansprüche der Wohnbevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ab.

Die Prognose auf Grundlage der Bautätigkeit wird einer Prognose basierend auf der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung vorgezogen, da die dort dargestellte Einwohnerentwicklung insbesondere für kleinere Gemeinden von Unwägbarkeiten geprägt sein kann. Die 8. RBV wird daher wie folgt kritisch eingeordnet:

In den Datenblättern für die Gemeinden (8. RBV für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040) weist das Statistische Landesamt darauf hin, dass „Vorausberechnungen [...] mit zunehmender Regionalisierung immer unsicherer [werden], weil die demografischen Komponenten Geburten, Sterbefälle und Wanderungen stark durch Schwankungen, Zufälligkeiten oder singuläre Ereignisse geprägt sind.“²¹ Demnach kommt es insbesondere in kleineren Gemeinden zu Schwankungen zwischen Einwohnergewinnen und -verlusten, da diese anfälliger für regional wirkende politische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Entscheidungen sind.

²¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040, Datenblatt Gemeinde Priestewitz, Stadt, 2023, S. 5.

Hinzu kommt, dass die für den Freistaat Sachsen getroffenen Annahmen auch den Rahmen für die Landkreise und Gemeinden bilden. Die Festlegung eines Wanderungssaldos für Sachsen legt bestimmte Grenzen für Zu- und Fortzüge fest, die sich wiederum auf einzelne Gemeinden auswirken. Außerdem stehen die Städte und Gemeinden in Wechselbeziehungen zueinander. Daher ist es bei der Entwicklung von Annahmen nicht möglich, den Schwerpunkt auf einzelne Gemeinden zu legen. Diesbezüglich unterscheidet sich die 8. RBV grundsätzlich von bspw. externen Vorausberechnungen, die für einzelne Gemeinden durchgeführt werden.

Als bevölkerungsschwächere Gemeinde im Ballungsraum Dresden, die über das ÖPNV-Netz gut an die Landeshauptstadt angebunden ist, könnte die Gemeinde Priestewitz im Planungszeitraum bis 2040 durchaus die vorgehend erwähnten Schwankungen zu Einwohnergewinnen infolge regional wirkender wirtschaftlicher Entscheidungen verzeichnen. Die verkehrstechnisch günstige Lage zu Dresden ist hierbei entscheidend. Die Landeshauptstadt erwartet durch die Erweiterung und Neuansiedlung von Unternehmen im Dresdner Norden zusätzliche Zuzüge in den Jahren 2026/27 bis 2030/31.²² U. a. führt dies dazu, dass die Bevölkerungsprognose 2023 bis 2040 (kommunale Statistikstelle) für Dresden positiver ausfällt, als die Prognose der 8. RBV (im Jahr 2040: 603.410 Einwohner (kommunale Statistikstelle) statt 577.940 (8. RBV, Variante 1)). Bei der Erweiterung und Neuansiedlung von Unternehmen im Dresdner Norden muss auch die Gemeinde Priestewitz präventiv davon ausgehen, dass der Arbeitskräftezuzug infolge solcher wirtschaftlichen Entwicklungen im gesamten Ballungsraum Dresden merkbar wird. Damit einhergehend kann ein verstärkter Zuzug junger Familien und Personen mit Wunsch zur Familiengründung erwartet werden, was die Annahme einer gleichbleibenden Bautätigkeit im Einfamilienhaussektor trotz voraussichtlich sinkender Einwohnerzahlen stützt.

Das gleiche gilt für die zu erwartenden gewerblichen Neuansiedlungen im Industrie- und Gewerbegebiet Flugplatz Großenhain.²³

Auf eine Umrechnung der Wohneinheiten in konkrete Flächengrößen von Wohnbauland in Hektar wird an dieser Stelle verzichtet, da die Grundstücksgrößen entsprechend der ländlichen Struktur innerhalb der Gemeinde Priestewitz sehr unterschiedlich sein können.

5.1.3 Geplante Wohnbauflächenentwicklung

Der Schwerpunkt der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Gebiet der Gemeinde Priestewitz konzentriert sich vorrangig den Siedlungskern Priestewitz mit größeren zusammenhängenden Wohnbauflächen für Einfamilienhausbebauung und zum Teil auch Mehrfamilienhausbebauung. Dagegen ist in den Ortslagen Lenz, Strießen und Zottewitz die Ausweisung von kleineren Arrondierungen des Ortsrandes geplant.

Für die Berechnung des Potentials an Wohneinheiten wird entlang vorhandener Erschließungsachsen innerhalb der Einfamilienhausbebauung eine durchschnittliche Wohngrundstücksgröße von 1.000 m² für Wohnbauflächen angenommen. Wenn eine neue innere Erschließung des Wohngebietes notwendig ist, werden nur 80 % der Fläche für die Berechnung des Potentials der Wohneinheiten zu Grunde gelegt.

²² Landeshauptstadt Dresden, 2024, Kommunale Statistikstelle, www.dresden.de, Bevölkerungsprognose 2023.

²³ Stadt Großenhain: Industrie- und Gewerbegebiet Flugplatz, <https://www.grossenhain.de/industriegerbiet-flugplatz-1265.html>, besucht 04/2024.

Das im FNP der Gemeinde Priestewitz zusätzliche Potenzial an Wohnbauflächen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 10: Wohnbauflächen (Planung)

Ortsteil	Standort	Bau- flächen Nr.	Be- bauung	Potential WE		Fläche ha		Bemerkung
Lenz	Ringstraße	LW1	EFH	6		0,80		
					6		0,80	
Priestewitz	Staudaer Straße	PW1	EFH	33		2,02		Freileitung beachten B-Plan in Aufstellung: 9 EFH + 24 WE in 3 MFH
	Kottewitzer Straße	PW2	EFH	21		2,68		
					54		4,70	
Strießßen	Schulstraße	W	EFH	5		0,60		
					5		0,60	
Zottewitz	Lindenstraße	W	EFH	7		0,69		
					7		0,69	
Gesamtsumme Gemeinde Priestewitz					73		6,79	

Grundsätzlich sind neben den fachlichen Belangen wie z. B. Immissionsschutz oder Naturschutz die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung der Bauflächen, die Nutzung vorhandener Infrastruktur sowie die Flächenverfügbarkeit zu beachten.

Die Erweiterungsstandorte ergeben sich aus städtebaulichen und fachlichen Gesichtspunkten unabhängig von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen. Insofern ist auch dabei – ebenso wie bei den Baulücken im Innenbereich - eine gewisse Unsicherheit hinsichtlich der zeitlichen Verfügbarkeit gegeben. Eine planungsrechtliche Sicherung der dargestellten Wohnbauflächen mittels verbindlicher Bauleitplanung oder städtebaulicher Satzungen erfolgt daher auf Grundlage des FNP schrittweise in Abhängigkeit des konkreten Bedarfs.

Insgesamt werden im FNP ca. **6,8 ha** an Erweiterungen für **Wohnbauflächen** für insgesamt ca. **73 Wohneinheiten** dargestellt.

5.2 Gemischte Bauflächen

5.2.1 Vorhandene gemischte Bauflächen

Die aus der traditionellen Dorffunktion (Nutzung für Landwirtschaft und Wohnstätten) hervorgegangene Struktur zeigen im Wesentlichen alle dörflichen Ortskerne im Plangebiet. Wenn auch geringer als früher sind diese Bereiche durch eine gemischte Nutzung gekennzeichnet und deshalb im FNP als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der Darstellung gemischter Bauflächen v.a. in den historisch gewachsenen und durch Gehöftstrukturen geprägten Dörfern wird dem planerischen Willen Ausdruck verliehen, die ortstypische Verbindung von Wohnfunktion mit Handwerk, Handel sowie landwirtschaftlichen Einrichtungen auch zukünftig zu erhalten. Eine vollständige Entmischung der Ortslagen (z. B. zu „Schlafdörfern“) wird nicht angestrebt. Die als gemischte Bauflächen ausgewiesenen Teile der Ortslagen sollen auch weiterhin sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von örtlichen Handwerksbetrieben und anderen das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dienen. Eine gesunde Nutzungsdurchmischung soll gewahrt und dadurch die gewachsenen dörflichen Strukturen erhalten und entwickelt werden.

Der Erhalt des in den Dörfern vorhandenen Gebäudebestandes (Gehöfte, etc.) ist oftmals durch Wohnnutzung allein nicht möglich. Die Gehöftstrukturen bieten zahlreichen Kleingewerbebetrieben Ansiedlungsmöglichkeiten, die sie in großen Gewerbegebieten nicht haben. Damit tragen die dörflichen Strukturen wesentlich zur Deckung des Arbeitsstättenbedarfs innerhalb der Gemeinde bei. Dieses Potential wird auch zukünftig benötigt und ist daher zu sichern. Eine Ausweisung als Wohnbaufläche widerspricht diesem Ziel, auch wenn derzeit in zahlreichen Gehöften die Wohnnutzung überwiegt.

Das typische, für Dorfgebiete charakteristische Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen soll erhalten bleiben. Die Einstufung der Ortslagen als Wohngebiete hätte zur Folge, dass strengere Immissionssschutzwerte (Lärm, Geruch, etc.) gelten würden, die die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Arbeit einschränken und damit in ihrem Fortbestand gefährden würden.

5.2.2 Geplante gemischte Bauflächen

Erweiterungen von gemischten Bauflächen wurden in erster Linie immissionsbedingt und aufgrund des Charakters der Umgebungsbebauung in einem Umfang von ca. 1,8 ha vorgenommen. Generell ist davon auszugehen, dass innerhalb der gemischten Bauflächen die Voraussetzungen nur für die Ansiedlung klein- und mittelständischer Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gegeben sind. Derartige Nutzung ist in den unterschiedlichen Mischgebieten zu unterschiedlich hohen Anteilen enthalten. Durchschnittlich ist davon auszugehen, dass der Umfang gewerblicher Nutzungen sowie der Umfang an Wohnbebauung bei jeweils ca. 50 % der Fläche, d.h. bei ca. **0,9 ha** liegt.

Die im FNP der Gemeinde Priestewitz ausgewiesene geplante gemischte Baufläche ist in nachfolgender Tabelle erfasst.

Tabelle 11: Gemischte Bauflächen (Planung)

Ortsteil	Standort	Bauflächen Nr.	Bebauung	Potential WE		Fläche ha		Bemerkung
Gävermitz	Schustergasse	GM1		7		1,80		
					7		1,80	
Gesamtsumme Gemeinde Priestewitz				7		1,80		

5.2.3 Zusammenfassende Bewertung der neu ausgewiesenen Wohn- und gemischten Bauflächen

In der Gemeinde Priestewitz werden insgesamt zusätzliche Standorte für **80 Wohneinheiten** für Einfamilienhausbebauung (56 WE) sowie Zwei- und Mehrfamilienhäuser (24 WE in PW1) innerhalb von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen mit einer Gesamtfläche von 8,6 ha ausgewiesen. Dies liegt etwas über dem pauschal errechneten Wohnbauflächenbedarf von 78 Wohneinheiten (siehe Kap. 5.1.2), wird aber seitens der Gemeinde Priestewitz als vertretbar und den Zielen des Landesentwicklungsplans 2013 sowie des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 entsprechend angesehen:

Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

- Die Siedlungsentwicklung mit der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete im Randbereich der vorhandenen Ortslagen konzentriert sich auf den Siedlungskern Priestewitz (54 WE).
- Eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden, da die Baugebiete vorhandene Strukturen in den Ortslagen ergänzen. Es werden weder die Entstehung/Verfestigung von Splittersiedlungen noch das Zusammenwachsen von Ortsteilen vorbereitet.

Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

- Im Rahmen der Bestanderfassung wurde das vorhandene Potenzial an Bauflächen für Wohnbebauung ermittelt (siehe Kap. 5.1.1). Darüber hinaus wird angenommen, dass Bauflächen für den Ersatzbedarf im Wesentlichen im Bestand zur Verfügung stehen.
- In 4 der 22 Ortsteile der Gemeinde Priestewitz werden kleinere Arrondierungen des Ortsrandes städtebaulich für sinnvoll erachtet; in 17 der 22 Ortsteile der Gemeinde erfolgt keinerlei zusätzliche Baulandausweisung.
- Alle geplanten Baugebiete befinden sich in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

- Eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus ist innerhalb der Gemeinde Priestewitz nicht zulässig. Die zukünftige Siedlungsentwicklung begründet sich auf der Bautätigkeit innerhalb der Gemeinde in den letzten Jahren.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange der Wirtschaft einschließlich ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu achten. Bei der Aufstellung des FNPs spielt neben der Ermittlung des zukünftigen Bedarfs auch die Zuordnung der Bauflächen untereinander eine wichtige Rolle, um schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden.

Gewerbliche Bauflächen wurden anhand der tatsächlichen Flächennutzung abgegrenzt und liegen meist am Randbereich der Ortslagen in erschließungstechnisch günstiger Lage und vorwiegend innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne.

Derzeit weist das Gebiet der Gemeinde Priestewitz **ca. 22,5 ha gewerbliche Bauflächen** auf. Darüber hinaus sind gewerbliche Unternehmen auch innerhalb der gemischten Bauflächen zulässig, sofern von diesen keine störenden Emissionen ausgehen. Ein erheblicher Teil der Bauflächen des Plangebietes entspricht der Flächennutzung **Gemischte Baufläche**. Handelseinrichtungen, landwirtschaftliche und gewerbliche (v.a. handwerkliche) Betriebs- und Wohnstätten befinden sich in einer kleinräumig verzahnten Zuordnung, die den Charakter dieser Gebiete prägen.

Die bestehenden Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Priestewitz sind vollständig ausgelastet, ausschließlich innerhalb des B-Plangebietes "Staudaer Straße Ost" in Priestewitz bestehen noch freie Kapazitäten in Höhe von **ca. 2,3 ha**.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

Störfallbetriebe

Sofern in einem Betrieb gefährliche Stoffe in einer Menge vorhanden sind oder bei einem Störfall entstehen können, die die im Anhang I (Stoffliste) der Störfallverordnung genannten Mengenschwellen überschreitet, fällt dieser unter den Anwendungsbereich der Störfallverordnung. In diesem Fall spricht man von einem Betriebsbereich oder einem Störfallbetrieb. Im Gebiet der Gemeinde Priestewitz existieren **keine Störfallbetriebe**.

5.4 Sonderbauflächen

Die Baunutzungsverordnung unterscheidet in Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und in sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO). Diese beiden Kategorien sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dann weiter zu differenzieren. So kommen als Sondergebiete, die der Erholung dienen insbesondere Wochenendhausgebiete, Campingplatzgebiete und Ferienhausgebiete in Betracht, während beispielsweise Klinikgebiete oder Gebiete für Einkaufszentren den Sonstigen Sondergebieten zuzuordnen sind.

Diese Aufzählung möglicher baulicher Nutzungen von Sonderbauflächen macht deutlich, dass die alleinige Ausweisung als „Sonderbauflächen“ erhebliche Missdeutungen erlaubt. Aus diesem Grund erfolgte eine Differenzierung der Sonderbauflächen durch einen Planeintrag zur näheren Zweckbestimmung, der das angestrebte Nutzungsmaß wiedergibt.

Innerhalb des Gemeindegebietes Priestewitz sind drei Nutzungsarten ausgewiesen: Sondergebiete für Erneuerbare Energien (EEG) und für Sonstige Nutzungen (aN) sowie Wochenendhausgebiet (WOCH).

Tabelle 12: Sonderbauflächen (Bestand)

Gemarkung	Standort	Bezeichnung im FNP	Bestandsfläche in ha
Medessen	Medessener Straße	SO Woch	4,42

Gemarkung	Standort	Bezeichnung im FNP	Bestandsfläche in ha
Lenz	Am Kaßberg (B-Plan Photovoltaikanlage Lenz)	SO EEG	2,55
Medessen	Bahntrassen/K8550 (VB-Plan „Photovoltaikanlage Medessen“)	SO EEG	14,38 (2 Flächen)
Priestewitz	Gleisdreieck (B-Plan „Solarpark Priestewitz Gleisdreieck“)	SO EEG	4,29 (3 Flächen)
Summe Bestandsflächen SO EEG			21,22

Gemarkung	Standort	Bezeichnung im FNP	Bestandsfläche in ha
Kottewitz	Kottewitzer Straße (VB-Plan „Siloanlage Kottewitz“)	SO LDW	2,03

Als bestehende Sonderbaufläche, die der Erholung dient, wird das Wochenendhausgebiet in Medesen am westlichen Rand des Gemeindegebietes dargestellt. Hier bedingt die vorhandene Baustruktur als auch die Nutzung die Einstufung als Sondergebiet „WOCH“ bzw. Wochenendhausgebiet. Sie soll in ihrem Bestand gesichert werden.

Daneben werden die Flächen, welches sich auf erneuerbare Energien beziehen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „EEG“ ausgewiesen. Diese Flächen liegen teilweise innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne.

Weiterhin ist eine Fläche als Sondergebiet „LDW“ bzw. Landwirtschaft dargestellt. Diese befindet sich innerhalb des Vorhabenbezogenen B-Plans „Siloanlage Kottewitz“.

Innerhalb des Gebietes der Gemeinde Priestewitz ist außerdem eine weitere Sonderbaufläche für einen Beherbergungsbetrieb in Blattersleben geplant. Zur Entwicklung der Fläche befindet sich der Vorhabenbezogene Bauungsplan „Mobilheime Blattersleben“ in Aufstellung.

Tabelle 13: Sonderbauflächen (Planung)

Ortsteil	Standort	Bau-flächen Nr.	Fläche ha	Bemerkung
Blattersleben	Zottewitzer Straße	SO1	0,22	VB-Plan "Mobilheime Blattersleben" in Aufstellung
Gesamtsumme Gemeinde Priestewitz			0,22	

5.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist im FNP die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Schulen, Kirchen, kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen, sportlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden darzustellen. Im Folgenden sind die flächenhaften Darstellungen erfasst. Darüber hinaus sind Gemeinbedarfseinrichtungen in gemischten oder Wohnbauflächen angesiedelt und im FNP nur symbolhaft dargestellt.

Tabelle 14: Gemeinbedarfsflächen (Bestand)

Ortsteil	Standort	Bezeichnung im FNP	Bestandsfläche in ha
Baselitz (Wistauda)	Wistaudaer Straße	GB Soziales (KITA)	1,33
Böha-Bahnhof	Naunhofer Straße	GB Soziales (KITA)	0,35
Lenz	Ringstraße	GB Schule und Sport (Grundschule)	1,17
Priestewitz	Strießener Straße	GB Soziales (KITA)	0,26
		GB Schule (Förderschule)	0,34
	Staudaer Straße	GB Sport- und Spielanlagen	2,65
		GB Öffentliche Verwaltung	0,09
Summe Bestandsflächen			6,19

Als Flächen für den Gemeinbedarf werden die Gelände der Förderschule Priestewitz inkl. Sport- und Mehrzweckhalle und der Grundschule in Lenz inkl. Sporthalle, der Sportanlage in Priestewitz, die drei Kita-Standorte im Gemeindegebiet und der Standort des Rathauses dargestellt. Die sonstigen Gemeinbedarfsflächen werden nicht flächig dargestellt, sondern durch ein Symbol gekennzeichnet (z. B. Standorte der Feuerwehren).

5.5.1 Bildungseinrichtungen²⁴

Innerhalb des Gemeindegebietes Priestewitz befinden sich eine Grundschule – die Grundschule Priestewitz - im Ortsteil Lenz und eine Förderschule im Kernort Priestewitz. Träger der Grundschule ist die Gemeinde Priestewitz. Die Förderschule mit dem Förderschwerpunkt emotionale und soziale Entwicklung wird vom Landkreis Meißen getragen.

Im Jahr 2019 besuchten 119 Schüler und Schülerinnen die Grundschule. Das Schulgebäude wurde im Jahr 1993 erbaut. Der Grundschule ist eine 108 m² große Sporthalle (ein Spielfeld) mit einer 4.800 m² großen Außensportanlage zugeordnet. Der Schulentwicklungsplan des Landkreises geht von sinkenden Schülerzahlen aus. Die Grundschule ist normalerweise auf eine Zweizügigkeit ausgelegt, was mittel- und langfristig fortzuführen ist. Nur in einzelnen Schuljahren wird laut Planungsträger voraussichtlich nur eine Klasse aufgenommen.

Im Förderzentrum Priestewitz lernten im Jahr 2019 82 Schüler und Schülerinnen. Die Schule erreichte somit ihre Kapazitätsgrenze. Im Verhältnis zu den Gesamtschülerzahlen im Landkreis Meißen sind die Schülerzahlen am Förderzentrum stärker gestiegen. In den kommenden Jahren kann dies dazu führen, dass die integrative Betreuung der Schüler an Regelschulen intensiviert werden muss. Aufgrund der Überlegungen des Gesetzgebers, ab dem Schuljahr 2023/24 auf die Einschulung der Klassenstufen 1 und 2 ganz zu verzichten, sind langfristige Investitionen derzeit nicht vertretbar. In diesem Fall können zusätzliche Bedarfe durch die Schule „An der Goethestraße“ in Riesa gedeckt werden. Das Förderzentrum Priestewitz wurde im Jahr 1977 erbaut und im Jahr 2011 umfangreich saniert. Der Sportunterricht findet in einer 800 m² großen angemieteten Halle (zwei Spielfelder) in der Strießener Straße 3 statt. Angrenzend befindet sich zudem eine 12.000 m² große Außensportanlage.

Folgende Schulen werden von Kindern und Jugendlichen der Gemeinde Priestewitz besucht:

- Schule zur Lernförderung Meißen
- Schule zur Lernförderung Großenhain
- Werner-von-Siemens-Gymnasium Großenhain (7 %)
- Oberschule „Am Schacht“ Großenhain (4 %)
- Oberschule „Am Kupferberg“ Großenhain (28 %)
- Oberschule Ebersbach (21 %)

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.5.2 Sozialeinrichtungen

Kindertagesstätten

Im Gemeindegebiet Priestewitz befinden sich vier Kindertageseinrichtungen in unterschiedlicher Trägerschaft: zum einen das Kinderhaus „Regenbogen“ im Ortsteil Baselitz (Wistauda) in der Trägerschaft Elterninitiative „Miteinander e.V.“ und zum anderen die Kindertagesstätte „Tausendfüßler“ im Ortsteil Böhla-Bahnhof, das Kinderhaus „Kunterbunt“ in Priestewitz und der Hort Lenz, alle drei unter Trägerschaft der Gemeinde Priestewitz.

Die Standorte sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Standorte der Einrichtungen weisen in Bezug auf die vorhandenen und in Teilen für die geplanten Wohngebiete eine günstige Lage auf.

²⁴ Landratsamt Meißen: Schulnetzplanung des Landkreises Meißen, Planteil: Allgemeinbildende Schulen 2019, 2024.

Jugendeinrichtungen

Die Gemeinde Priestewitz bietet in Kooperation mit der Stadt Großenhain sowie dem ehrenamtlichen Engagement Jugendlichen im Alter von 10 bis 25 Jahren lokale Angebote zu Freizeitgestaltung. So werden zwei Jugendclubs betrieben. Der Jugendclub Böhla e.V. sowie der Jugendclub Nauleis e.V.

Einrichtungen für Senioren, Sozialstationen

Die Anzahl der über 65-jährigen steigt im Gemeindegebiet Priestewitz von derzeit ca. 23,3 % bis zum Zieljahr 2040 auf ca. 30,8 % bzw. 31,5 % oder 31,8 % gemäß der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen an. Die langfristige Steigerung des Anteils der älteren Bevölkerung wird sich langfristig auf die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen auswirken. Diese sind generell in gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen zulässig, sollten sich gemäß Z 2.5 des Regionalplanes in den Siedlungskernen konzentrieren. In Priestewitz befinden sich keine Einrichtungen des betreuten Wohnens und der Altenpflege. Es besteht jedoch ein Pflegedienst mit hauswirtschaftlicher Versorgung.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.5.3 Gesundheitseinrichtungen

Die stationäre medizinische Versorgung für die Gemeinde Priestewitz erfolgt gegenwärtig und auch weiterhin in den Krankenhäusern des Landkreis Meißen sowie der Landeshauptstadt Dresden. Die ambulante medizinische Versorgung erfolgt durch niedergelassene Ärzte wird durch niedergelassene Ärzte im gesamten Plangebiet sowie den umliegenden Gemeinden abgedeckt.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.5.4 Kultureinrichtungen

Die Gemeinde Priestewitz ist derzeit mit kulturellen Einrichtungen ausgestattet, die ihrem Status als ländliche Gemeinde entsprechen.

Innerhalb des Gemeindegebietes finden sich Rittergüter und Herrenhäuser, z. B. Rittergut Baselitz, Rittergut Dallwitz oder das Herrenhaus Baselitz. Die historischen Gebäude werden zu unterschiedlichsten Zwecken genutzt.

In der Gemeinde Priestewitz ist die Vereinskultur fest verankert. In den rund 17 Vereinen und Interessengemeinschaften sowie den Kirchengemeinden engagieren sich zahlreiche Bürgerinnen und Bürger und bereichern das kulturelle Leben, organisieren Freizeit und Sport und die außerschulische Bildung. Die einzelnen Vereine organisieren jährliche Dorf- und Heimatfeste. Diese kulturellen Veranstaltungen im Außenraum finden auf sonst anderweitig genutzten Festplätzen und Flächen (z. B. Markt, Festgelände) statt und werden deshalb nicht im FNP für diesen Sonderzweck dargestellt.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.5.5 Konfessionelle Einrichtungen

Die Gemeinde Priestewitz gehört zum Kirchspiel Großenhain. Die Standorte der vorhandenen Kirchen sind im Flächennutzungsplan dargestellt und sollen an ihren Standorten gesichert werden. Flächennutzungsplanrelevante Erweiterungen sind nicht vorgesehen, sind jedoch bei Bedarf auch in den Bauflächen für Wohnen und für gemischte Nutzungen zulässig.

5.5.6 Sporteinrichtungen

Im Gebiet der Gemeinde Priestewitz befinden sich zwei Sportanlagen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf.

Die Sporthalle am Förderzentrum Priestewitz wird neben dem Schulsport schwerpunktmäßig nachmittags durch den Vereinssport genutzt und ist größtenteils ausgelastet. Neben der Sporthalle existiert am Standort ein Sportplatz mit Naturrasen, Laufbahn, Weitsprungbahn und Flutlichtanlage. Weiterhin ist die Sporthalle an der Grundschule Priestewitz in der Ortslage Lenz als Gemeinbedarfsfläche für Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.5.7 Öffentliche Verwaltung

Die Gemeindeverwaltung auf der Staudaer Straße 1 in Priestewitz bildet den funktionellen und räumlichen Schwerpunkt der Gemeinde.

Die Freiwillige Feuerwehr Priestewitz besteht aus sieben Ortsfeuerwehren:

Ortsfeuerwehr Baßlitz	Postraße 11a
mit Stützpunkt Lenz	Ringstraße 40a
Ortsfeuerwehr Gävernitz	Baßlitzer Straße 2a
Ortsfeuerwehr Kmehlen	Wantewitzer Straße 26
Ortsfeuerwehr Priestewitz	Brunnenstraße 3
Ortsfeuerwehr Strießen	Dorfstraße 29
Ortsfeuerwehr Zottewitz	Lindenstraße 32
mit Stützpunkt Blattersleben	Bergstraße 15

In Priestewitz ist zudem die Jugendfeuerwehr, in Lenz die Bambinifeuerwehr aktiv. Die bestehenden Standorte der Freiwilligen Feuerwehr in den Ortslagen werden gesichert.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.5.8 Ausstattung des Gemeindegebietes, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

Gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) soll der Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung weiter erhöht werden. Klima- und Umweltschutz sowie begrenzt zur Verfügung stehende fossile Ressourcen erfordern die Erschließung regenerativer Energiequellen.

Aufgrund der Problematik der Rohstoffbereitstellung weist die Gemeinde Priestewitz im Rahmen des FNP keine weiteren separaten Sondergebiete für nichtprivilegierte Biogasanlagen aus. Zulässig sind als Einzelvorhaben ohne Darstellung im FNP jedoch diejenigen Biogasanlagen, die unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 BauGB fallen, d.h. in Zusammenhang mit einem Landwirtschafts- oder Tierhaltungsbetrieb errichtet werden.

Innerhalb der Gemeinde Priestewitz existieren drei Freiflächen für Photovoltaikanlagen: zum einen innerhalb des B-Plan Photovoltaikanlage Lenz (Am Kaßberg) und innerhalb des B-Plans „Solarpark Priestewitz Gleisdreieck“ sowie zum anderen innerhalb des Vorhabenbezogenen B-Plan „Photovoltaikanlage Medessen“ mit insgesamt ca. 21,2 ha.

Weitere Flächen für Freiflächen - Photovoltaikanlagen werden im Gemeindegebiet nicht ausgewiesen. Aufgrund der bestehenden Konkurrenzsituation bezüglich der Flächennutzung, die bereits zwischen Siedlungstätigkeit (v.a. Gewerbe), Landwirtschaft und Landschafts- /Naturschutz besteht, sollen zur Erzeugung erneuerbarer Energien durch Photovoltaik vorwiegend Dachflächen genutzt werden.

Im Gemeindegebiet Priestewitz sind keine Windkraft- oder Wasserkraftanlagen in Betrieb. Die Gemeinde Priestewitz weist auch keine Standorte für Windkraftanlagen aus.

5.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrszüge

5.6.1 Verkehrsflächen

Das Gebiet der Gemeinde Priestewitz durchquert zentral die Bundesstraße B 101, diese dient der überregionalen Anbindung an die Stadt Großenhain im Norden und die Stadt Meißen im Süden. Die Staatsstraße S 81 tangiert den östlichen Teil des Gemeindegebietes und dient der überörtlichen Anbindung ebenfalls an die Stadt Großenhain im Norden und an die Landeshauptstadt Dresden im Südosten. Weiterhin ist das Gemeindegebiet über die S 81, die S 177 und die Anschlussstelle Radeburg an die Bundesautobahn A 13 überregional angebunden. Darüber hinaus existiert ein umfangreiches Kreisstraßennetz im Plangebiet. Das gesamte klassifizierte Straßennetz dient der zwischengemeindlichen, regionalen und überregionalen Verbindung. Nur diese Straßen werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Alle anderen Straßen sollen für alle Verkehrsteilnehmer so nutzbar sein, dass Verbindungs- und Aufenthaltsfunktionen gesichert werden können.

An der Bundesautobahn wie auch an den Bundes- und Staatsstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten sind die Bauverbote bzw. Baubeschränkungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und des § 24 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) zu beachten und einzuhalten.

Übergeordnete Straßenbauvorhaben werden nur nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und sind im Kap. 5.17.5 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, beschrieben.

5.6.2 Ruhender Verkehr

In den Ortslagen der Gemeinde Priestewitz wird der ruhende Verkehr – außer im Straßenraum und in privaten Grundstücken – auf Parkplätzen abgedeckt, welche im FNP als Verkehrsfläche/Öffentliche Parkfläche im Bestand dargestellt sind. In den bebauten Ortslagen sind Flächen für den ruhenden Verkehr grundsätzlich auch innerhalb der Bauflächen zulässig. Die konkreten Standorte werden im FNP aufgrund der Kleinteiligkeit nicht diskutiert.

Im FNP sind zwei Flächen für den ruhenden Verkehr dargestellt. Beide Parkplätze befinden am Bahnhof Priestewitz und umfassen ca. 100 Stellplätze nördlich und südlich der Bahn. Hinzu kommen Motorradstellplätze sowie 78 Fahrradabstellplätze.

5.6.3 Schienenverkehr

Mit dem Bahnhof Priestewitz ist das Gemeindegebiet Priestewitz sehr günstig an das Schienennetz angeschlossen. Folgende Bahnverbindungen bestehen im Gemeindegebiet:

- Regionalbahn RB31 Dresden – Großenhain - Elsterwerda-Biehla
- Regionalexpress RE15 Dresden – Großenhain - Hoyerswerda
- Regionalexpress RE18 Dresden – Großenhain - Cottbus
- Regionalexpress RE50 Dresden – Riesa - Leipzig

Die Fahrtzeit nach Dresden beträgt ca. 30 Minuten, die Züge verkehren ca. im 15-20-Minuten-Takt. Die Direktverbindung nach Dresden ermöglicht zudem eine Reisezeit nach Berlin von zwei bis zweieinhalb Stunden. Stündlich verkehrt der RE50 nach Leipzig, die Fahrtzeit beträgt eine Stunde.

5.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der ÖPNV wird im Gemeindegebiet vom Busverkehr des Verkehrsverbundes Oberelbe getragen.

Die Linien 410 und 409 verbinden das Gemeindegebiet mit Großenhain und Meißen. Dabei werde neben dem Kernort auch die Ortslagen Medessen, Zottewitz, Döschütz, Blattersleben, Porschütz, Ba-

selitz, Laubach, Kmehlen, Wantewitz, Piskowitz und Gävernitz bedient. Die Buslinie 463 verkehrt ebenso im Gemeindegebiet zwischen Großenhain, Priestewitz, Lenz, Alteis und Böhla. Die Linie 458 ermöglicht zudem eine Verbindung nach Moritzburg.

Durch die genannten Buslinien besteht eine direkte Verbindung zum Bahnhof Priestewitz.

Als Zielstellung gilt, das vorhandene Bahn- und Busnetz zu erhalten. Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.6.5 Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege

Der Regionalplan Sächsische Schweiz/Osterzgebirge weist keine Rad- und Wanderwege im Gemeindegebiet von Priestewitz aus. Die im Gemeindegebiet vorhandenen Rad- und Wanderwege, wie Grüner und Roter Strich, Rundwanderweg und Rundradweg Großenhainer Pflege sind im Landschaftsplan der Gemeinde Priestewitz dargestellt.

Durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen, ist die Planung eines Radweges an der Staatsstraße S 81 (S 81 Anbau eines Radweges zwischen Zschauitz und Lenz), an der Bundesstraße B 101 (B 101 Ausbau südlich Großenhain, Anbau eines Radweges) vorgesehen. Radwege sind aber auf der Maßstabebene des FNP nicht darstellbar, so dass zu den konkreten Verläufen und Maßnahmen auf die jeweilige Planung verwiesen wird.

Für den Landkreis Meißen liegt eine Radverkehrskonzeption vom 02.07.2020 vor. Die Ortslage Priestewitz wird in der Übersicht Zielnetz für den überörtlichen Alltagsradverkehr als größerer Ort von der Verbindung Mittelzentren (Meißen – Großenhain) durchquert. Weiterhin verlaufen zahlreiche Verbindungen Ortschaften durch das gesamte Gemeindegebiet. In der Übersicht radtouristisches Zielnetz durchquert nur eine Touristische Route außerhalb des SachsenNetz Rad das Gemeindegebiet im Osten durch die Ortschaften Döbitzchen und Nauleis. Innerhalb der Gemeinde Priestewitz sind zahlreiche Maßnahmen an Streckenabschnitten des Radnetztes im Zusammenhang mit der Radverkehrskonzeption vorgesehen:

- entlang der S 81 zwischen Großenhain, Lenz und Großdobritz
- entlang der Nauleiser Straße zwischen Siedlung Döbritzchen und Weißnitzer Weg
- entlang der Riesaer Straße östlich von Medessen
- zwischen Kmehlen und Naundörfel

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.6.6 Verkehrliche Auswirkungen der Flächenausweisung

Die externe Erschließung aller Flächenausweisungen kann vom vorhandenen Straßennetz bewältigt werden. Verkehrsmengenerhöhungen größeren Ausmaßes, die einen Ausbau vorhandener Straßen erfordern, werden seitens der Gemeinde Priestewitz für deren Plandarstellungen nicht erwartet.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und zur Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen

Im FNP werden die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen dargestellt. In der Planzeichnung werden lediglich die Flächen für Ver- und Entsorgung dargestellt, die aufgrund ihrer Größe eine flächige Darstellung zulassen. In der Gemeinde Priestewitz befindet sich im Maßstab des FNP darzustellenden Versorgungsfläche:

- Hochbehälter Altleis, Priestewitz und Blattersleben der Wasserversorgung Riesa/Großenhain GmbH
- Anlage zur Ferngasleitung der ONTRAS Gastransport GmbH

Die Trinkwasserversorgung des Gemeindegebietes Priestewitz erfolgt über die Wasserversorgung Riesa/Großenhain GmbH und über das Versorgungssystem des Wasserwerkes Fichtenberg.

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet ist gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasserzweckverbandes „Gemeinschaftskläranlage Großenhain“ vorzunehmen. Bis 2015 wurden alle Ortsteile des Abwasserzweckverbandes abwassertechnisch erschlossen.

Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist, wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Dies betrifft die Ortslage Baselitz sowie zwei einzelne Gewerbeflächen in Baßlitz und Lenz innerhalb rechtskräftiger B-Pläne.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung ist darauf zu achten, dass Gewässer nicht belastet werden, entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind vorzusehen.

Die Planung der Errichtung von größeren zusammenhängenden Bauflächen erfordert hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung bei nicht vorhandenen Vorflutern mit entsprechender Aufnahmekapazität die frühzeitige Thematisierung dieses Punktes.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

Zum Thema Ablagerungen ist auf Kap. 5.16.3 „Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ verwiesen.

5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im FNP werden die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen dargestellt. Der Leitungsbestand wurde im Ergebnis der Datenabfrage der Träger öffentlicher Belange entsprechend deren aktuellem Datenbestand ergänzt.

Ferngasleitung EUGAL Strang 1 GASCADE

Im Gemeindegebiet Priestewitz verläuft die Erdgasleitung EUGAL Strang 1 DN 1400 der GASCADE Gastransport GmbH. Die Leitung liegt mittig in einem 12,0 m breiten Schutzstreifen. Auf die Darstellung der untergeordneten Anlagen (Kabelschutzrohranlage, Korrosionsschutzanlage u. a.) wurde im Flächennutzungsplan verzichtet. Auch diese Anlagen sind mittig in Schutzstreifen unterschiedlicher Breite verlegt.

Ferngasleitung OPAL

Im Gemeindegebiet Priestewitz sind außerdem Anlagen der OPAL Gastransport GmbH & Co. KG vorhanden. Die Ferngasleitung OPAL DN 1400 liegt mittig in einem 10,0 m breiten Schutzstreifen. Auf die Darstellung der untergeordneten Anlagen (Kabelschutzrohranlage, Korrosionsschutzanlage u. a.) wurde im Flächennutzungsplan verzichtet. Auch diese Anlagen sind mittig in Schutzstreifen unterschiedlicher Breite verlegt.

Ferngasleitungen ONTRAS

Die zentral durch das Plangebiet verlaufenden Ferngasleitungen der ONTRAS Gastransport GmbH sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Ferngasleitung liegt mittig in einem einzuhaltenden Schutzstreifen von 3 - 10 m je nach Nennweite der jeweiligen Leitung. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden.

220-kV-/380-kV-Freileitungen 50 Hertz

Im Planungsgebiet befindet sich folgende 220-kV- und 380-kV-Freileitungen der 50Hertz Transmission GmbH:

- 220-kV-Freileitung Niederwartha – Streumen 221/222 von Mast-Nr. 52 - 77
- 380-kV-Freileitung Streumen – Röhrsdorf 571/572 von Mast-Nr. 32 - 44

Der Leitungsverlauf ist unter Angabe des Freileitungsbereiches im Flächennutzungsplan gekennzeichnet (keine vermessungstechnische Eintragung).

Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse mit Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen zu beachten. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 35 m (beidseitig der Trassenachse), für den in den Grundbüchern beschränkte persönliche Dienstbarkeiten bestehen und hierdurch ein grundsätzliches Bauverbot begründet ist. Dies gilt auch für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern. Im Freileitungsschutzstreifen wird einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt.

Richtfunkanlagen 50 Hertz

Das Planungsgebiet wird außerdem von Richtfunkverbindung Streumen – Oberwartha der 50 Hertz Transmission GmbH überquert. Deren Verlauf ist in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans eingetragen. Im Bereich der eingetragenen Richtfunktrasse ist ein Schutzbereich von 30 m radial um die Trassenachse zu beachten.

Alle Arbeiten, Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich der o.g. Hochspannungsfreileitung und im Schutzbereich der Richtfunkstrecke geplant oder durchgeführt werden sollen, sind zur gesonderten Prüfung und Stellungnahme bei 50 Hertz Transmission GmbH einzureichen.

110-kV-Freileitungen DB Energie

Im Planbereich verläuft eine 110-kV-Leitung der DB Energie GmbH. Diese ist inkl. einem beidseitigem Schutzstreifen von 50 m im FNP dargestellt.

110-kV-Freileitungen SachsenNetze

Im angegebenen Planungsbereich verlaufen folgende 110-kV-Leitungsanlagen der SachsenEnergie AG, betriebsgeführt durch die SachsenNetze HS.HD GmbH:

- 110-kV-Freileitung Skassa - Lommatzsch, Anlage 112, Bereich Mast 3 bis 15,
- 110-kV-Freileitung Niederwartha - Großenhain, Anlage 120, Bereich Mast 76a bis 78a, Mast 109a bis 118a

Im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung o. g. Freileitungsanlagen sollte keine Bebauung vorgesehen werden. Des Weiteren dürfen im Bereich der Leitung (beidseitig 30 m von Trassenachse) keine hochstämmigen Gehölze angepflanzt werden. Für alle Baumaßnahmen im Näherungsbereich der Freileitungen (SO m von Trassenachse) muss eine gesonderte Standortzustimmung bei der Sachsen Netze HS.HD GmbH eingeholt werden.

Leitungsbestand der SachsenNetze

Die im Plangebiet vorhandenen Hauptversorgungsleitungen der Strom- und Gasanlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH sind im FNP dargestellt.

Leitungsbestand der Wasserversorgung Riesa/Großenhain

Die im Plangebiet vorhandenen Hauptversorgungsleitungen der Wasserversorgung Riesa/Großenhain GmbH sind im FNP dargestellt. Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Wasserversorgung Riesa/Großenhain GmbH sichergestellt. Die Versorgung der Gemeinde Priestewitz erfolgt über das Versorgungssystem des WW Fichtenberg. Parallel zur B 98 verläuft eine Trinkwasserfernleitung DN 400 Stahl zum Hochbehälter Großenhain West in Kleinraschütz und weiter zum Hochbehälter auf den Kupferberg. An dieser Leitung ist im Bereich der B 101 in Großenhain eine Trinkwasserleitung PVC DN 150 angebunden. Eine weitere Zusp eisung erfolgt aus dem HB Diesbar über eine Trinkwasserleitung PE DN 125 in Richtung Döschütz. Die Ortsteile sind jeweils durch Ortsverbindungsleitungen miteinander verbunden. Der Ortsteil Medessen wird über eine Verbindungsleitung von Goltzscha her versorgt.

Leitungsbestand des Abwasserzweckverbandes „Gemeinschaftskläranlage Großenhain“

Die im Plangebiet vorhandenen Hauptversorgungsleitungen sind im FNP dargestellt.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.9 Grünflächen

In der Gemeinde Priestewitz existieren zahlreiche Freiflächen, die im Sinne der Planzeichenverordnung als Grünflächen bezeichnet werden. Es sind diese öffentlichen Flächen wie Parkanlagen, Klein- bzw. Erholungsgärten, Sport- und Spielplätze und Friedhöfe im FNP nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB darzustellen. Außerdem stellt der FNP Grünflächen in nichtöffentlichen Grundstücken dar, sofern diese nicht in die Baugebiete einbezogen sind (Hausgärten). Im FNP nimmt außerdem die Darstellung von Grünflächen, die der ökologischen Aufwertung und landschaftlichen Einbindung von Siedlungselementen dienen, einen breiten Raum ein.

In Blattersleben ist die Entwicklung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün geplant. Die Fläche befindet sich innerhalb des in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mobilheime Blattersleben“.

Tabelle 15: Grünflächen (Planung)

Ortsteil	Standort	Bauflächen Nr.	Fläche ha	Bemerkung
Blattersleben	Zottewitzer Straße	Gr1	0,24	VB-Plan "Mobilheime Blattersleben" in Aufstellung
Gesamtsumme Gemeinde Priestewitz			0,24	

5.9.1 Parkanlagen

In der Gemeinde Priestewitz existiert ein Park unmittelbar am Rathaus in der Ortslage Priestewitz. Dieser ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im FNP dargestellt.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.9.2 Kleingärten/Private Erholungsgärten

Im Planungsgebiet befinden sich zwei Gartenanlagen: zum einen ein Dauerkleingarten an der Großenhainer Straße in Priestewitz und zum anderen ein privater Erholungsgarten zwischen Kmehlen und Baselitz.

Entsprechend Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist ein Kleingarten ein Garten, der

- dem Nutzer zur nicht erwerbsfähigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient
- in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind.

Die Kleingartenanlagen im Gemeindegebiet mit Verbandszugehörigkeit, welche somit eine nach dem Bundeskleingartengesetz organisierte Anlage sind, sind im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ dargestellt. Dagegen sind die Flächen ohne Verbandszugehörigkeit, in denen aber der Grüncharakter dominiert und die baulichen Anlagen (wie bei Kleingärten) deutlich untergeordnet sind, als private Grünfläche mit Zweckbestimmung "private Erholungsgärten" dargestellt.

Dies hat zur Folge, dass diese Gebiete in ihrem Bestand und baulichen Anlagen mit begrenztem Komfort akzeptiert werden; eine Entwicklung zu standardgerechten Wochenendhausgebieten mit vollwertiger Erschließung aber aufgrund landschaftspflegerischer, verkehrs- und erschließungstechnischer Belange nur eingeschränkt oder gar nicht möglich sein wird.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.9.3 Sportplätze

Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz befinden sich in:

- Altleis, Alte Dorfstraße, Bolzplatz, ca. 0,66 ha
- Böhla Bahnhof, Am Sportplatz, Bolzplatz, ca. 0,90 ha
- Lenz, an der Grundschule, Sportplatz, ca. 0,67 ha
- Priestewitz, an der Förderschule, Sportplatz, ca. 0,71 ha
- Strießen, Schulstraße, Bolzplatz mit Spielplatz, ca. 0,22 ha.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.9.4 Spielplätze

Spielplätze weisen gegenüber allgemeinen Sportflächen eine hohe Entfernungsempfindlichkeit der Nutzer auf. Deswegen ist hier nicht nur das Vorhandensein der Anlagen, sondern auch deren Verteilung von Belang.

Für die ländlich geprägten Ortsteile sind sowohl auf den größeren Grundstücken als auch im Wohnumfeld Spielmöglichkeiten vorhanden.

Die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz erfolgt im FNP für Flächen, die nicht in Baugebiete eingeordnet werden können. Dazu gehören die Spielplätze am Strießener Weg in Medessen und Am Rundling in Nauleis. Auf die Darstellung der kleineren Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete wird in der FNP-Darstellung zur besseren Lesbarkeit und der sich mit Blick auf den Planungshorizont möglicherweise noch verändernden Standorte insgesamt verzichtet, da diese generell zulässig sind im Wohnumfeld.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.9.5 Friedhöfe

Das Friedhofswesen ist auf Flächen konzentriert, welche sich traditionell in Kirchnähe befinden, wie in den Ortslagen Wantewitz, Lenz und Strießen. Eine räumliche Erweiterung der Friedhofsflächen ist nicht geplant.

5.10 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

In Lärmkarten werden die Lärmbelastungen der entsprechenden Geräuschquellen dargestellt und die Zahl der dadurch betroffenen Bewohner ausgewiesen. Für den Freistaat Sachsen stehen die Ergebnisse der Lärmkartierung 2012 entlang von Hauptverkehrsstraßen und für die Ballungsräume zur Verfügung. Für das Gebiet der Gemeinde Priestewitz existiert keine Lärmkartierung. Ein Luftreinhalteplan liegt für das Gebiet der Gemeinde Priestewitz ebenfalls nicht vor.

5.11 Wasserflächen

Bedeutendstes Fließgewässer im Gemeindegebiet Priestewitz ist der Hopfenbach als Gewässer 1. Ordnung. Er ist prägend für die Landschaft der südlichen Großenhainer Pflege und liegt im Einzugsgebiet der Schwarzen Elster und durchfließt die Talsperre Nauleis. Zahlreiche weitere Fließgewässer 2. Ordnung durchziehen das Gemeindegebiet wie Mühlgraben, Bierlichtbach und weitere unbenannte Zuflüsse.

Die Talsperre Nauleis am östlichen Rand des Plangebietes stellt das größte Standgewässer der Gemeinde Priestewitz dar. Die Talsperre Nauleis wurde 1991 fertiggestellt. Ursprünglich wurde sie im Rahmen des Bewässerungsprogrammes der ehemaligen DDR für die Landwirtschaft geplant. Heute dient sie vorrangig dem Hochwasserschutz und der Niedrigwasseraufhöhung für den Unterlauf des Hopfenbaches und der Großen Röder.

Darüber hinaus ist das Plangebiet vergleichsweise reich an kleineren stehenden Gewässern. Darunter der Mühlteich im Norden von Lenz, der Buschteich am Gahlgraben südlich von Krehlen sowie der Schwemnteich nördlich des Gävernitzer Heidchens. Viele der Ortsteile weisen außerdem kleinere Teiche, wie z. B. den Teich am Hopfenbach bei Dallwitz, oder den Teich südlich Kottewitz auf.

Die Ufer der Gewässer sowie die daran landeinwärts anschließenden Gewässerrandstreifen sind einschließlich ihres Bewuchses zu schützen. Die Bemessung der Gewässerrandstreifen ergibt sich aus § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 24 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Innerorts ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m von der Böschungsoberkante des Gewässers einzuhalten, außerorts ein Gewässerrandstreifen von 10 m. Gewässerrandstreifen haben neben der Sicherung des Abflusses auch ökologische Funktionen, dienen der Wasserspeicherung und vermindern Stoffeinträge aus diffusen Quellen.

5.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen

Innerhalb der Gemeinde Priestewitz existieren keine im kommunalen Eigentum befindlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen. Nachrichtlich dargestellt sind die vom Sächsischen Oberbergamt übermittelten Flächen (Bergbauberechtigung, Baubeschränkungsgebiet, Restlöcher) sowie die Altdeponien. Weitere Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen sind nicht vorhanden oder geplant.

5.13 Flächen für die Landwirtschaft

Landwirtschaftlich genutzte Flächen stellen den mit Abstand größten Flächenanteil an der Fläche der Gemeinde Priestewitz dar. Die landwirtschaftliche Fläche beträgt ca. 87 % der Gesamtfläche des Plangebietes. Die ca. 5.350 ha landwirtschaftlichen Flächen werden überwiegend als Ackerland und zum Teil als Dauergrünland genutzt.²⁵

²⁵ Statistisches Landesamt, 2022.

Die landwirtschaftlichen Betriebe werden zum größten Teil als Haupterwerbsbetriebe geführt. Insgesamt sind 28 Landwirtschaftsbetriebe 2020 in der Gemeinde Priestewitz ansässig, davon bewirtschaften 6 weniger als 10 ha, 13 zwischen 10 und 100 ha sowie 9 über 100 ha.²⁶

Die Lage der landwirtschaftlichen Flächen wird im FNP auf der Grundlage der Luftbilddaufnahme des Landesvermessungsamtes Sachsen dargestellt. Flächenverluste sind für die großen geplanten Bauflächen nennenswert. Bedingt durch die städtebauliche Vorgehensweise einer weiteren Konzentration von Siedlungstätigkeiten auf den Siedlungskern Priestewitz und einer Arrondierung der Randbereiche von 4 Ortslagen wird der Entzug hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen soweit wie möglich minimiert.

Die geplanten Bauflächen bedingen den Entzug vorhandener Flächen für die Landwirtschaft:

- ca. 5,6 ha zugunsten Wohnbauflächen
- ca. 1,8 ha zugunsten gemischter Bauflächen
- ca. 0,2 ha zugunsten Grünflächen

5.14 Flächen für Wald

Der Waldanteil am Plangebiet beträgt nur ca. 4 %, der Gesamtfläche. Nach dem Bundeswaldgesetz § 2 Abs. 1 gilt als Wald jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Sicherungstreifen, Lichtungen, Waldwiesen, Waldäusungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

Die Waldflächen wurden gemäß Luftbilddauswertung sowie der von Staatsbetrieb Sachsenforst übergebenen forstlichen Fachdaten in den FNP übernommen. Die Waldflächen im Untersuchungsgebiet beschränken sich auf Einzelflächen im gesamten Gemeindegebiet.

Die ausgewiesenen Aufforstungsflächen basieren auf den Vorranggebieten Waldmehrung des Regionalplans (die wiederum u. a. die Daten zur Waldmehrungsplanung des Staatsbetriebs Sachsenforst zur Grundlage haben) und auf den aktuellen Daten zur Waldmehrungsplanung des Staatsbetriebs Sachsenforst, 2004. Die Daten der Waldmehrungsplanung stellen lediglich dar, wo forstwirtschaftlich geeignete und sinnvoll zu bewirtschaftende Erstaufforstungsflächen liegen, auf welche die Erstaufforstung gelenkt werden soll. Eine rechtliche Verbindlichkeit, diese Flächen zu Wald zu entwickeln, besteht nicht. Die Gemeinde Priestewitz stellt in dem vorliegenden Flächennutzungsplan die Vorranggebiete Waldmehrung des Regionalplans dar. Von den Waldmehrungsflächen des Staatsbetriebs Sachsenforst werden aber nur die Flächen übernommen, welche anderen geplanten Flächennutzungen der Gemeinde Priestewitz nicht widersprechen.

Bei Bauflächen, die unmittelbar an Waldflächen angrenzen, ist im Zuge der Einordnung von baulichen Anlagen der Waldabstand (30 m) gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu berücksichtigen. Dies betrifft alle Gebäude sowie alle baulichen Anlagen mit Feuerstätten.

5.15 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt in § 8a das Verhältnis zwischen naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Baurecht unmittelbar. Im Rahmen der Bauleitplanung ist über die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu entscheiden, wenn Eingriffe zu erwarten sind. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima berücksichtigen.

²⁶ Statistisches Landesamt, 2022.

Als ökologische Grundlage des FNP liegt die Vorläufige Fassung des Landschaftsplans für die Gemeinde Priestewitz vor, der parallel zur Aufstellung des vorliegenden FNP erarbeitet wird.

Im Landschaftsplan wurde der Naturhaushalt hinsichtlich seiner Teilfunktionen Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Arten und Biotopschutz analysiert und bewertet sowie die Eignung des Plangebietes zur landschaftsbezogenen Erholungsnutzung (Landschaftsbild) untersucht und dokumentiert. Daraus ergeben sich Leitlinien der Entwicklung des Gebietes der Gemeinde Priestewitz sowie landschaftsplanerische Entwicklungsempfehlungen.

Auf der Grundlage der Landschaftsplanung zeigt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Priestewitz Flächen auf, die aus verschiedenen Gründen (Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Klima, Schutz und Entwicklung der Lebensräume von Flora und Fauna, Schutz und Entwicklung der Kulturlandschaft) der Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen von Natur und Landschaft dienen sollen und deshalb eine bauliche Nutzung ausschließen. Der Landschaftsplan ist als landschaftsplanerisches Fachgutachten in den Flächennutzungsplan zu integrieren, soweit die Darstellungen hierzu geeignet sind.

Es erfolgt eine Unterscheidung zwischen bereits rechtlich gebundenen Flächen (z. B. durch verbindliche Bauleitpläne bzw. Ergänzungssatzungen, Straßenbauvorhaben) und geplanten Flächen, die als Ausgleichsflächen für Vorhaben im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Die geplanten Flächen haben eine Gesamtgröße von ca. 250 ha.

Gemäß Grundsatz G 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes 2013 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden. Im Landschaftsplan wurde das Gemeindegebiet hinsichtlich potentieller Entsiegelungsflächen analysiert. Aus fachlicher Sicht eignen sich im Gemeindegebiet die in folgender Tabelle dargestellten Flächen für eine Entsiegelung. Die konkrete Verfügbarkeit der Flächen (aktuelle Nutzung, Eigentum) ist in nachfolgenden Verfahren zu überprüfen.

Tabelle 16: Aus fachlicher Sicht geeignete Entsiegelungsflächen (nicht abschließend), siehe Landschaftsplan der Gemeinde Priestewitz

Maßnahme	Nummer	Fläche (ha)	Lage
Entsiegelung und Renaturierung von Flächen	M E01	0,12	Gemarkung Kottewitz, an der Kreuzung Lenzer Landstraße und Priestewitzer Straße
	M E02	0,22	Gemarkung Priestewitz, nördlich von Priestewitz, direkt an die B101 angrenzend
	<i>Summe</i>	0,34	

Die potenzielle Entsiegelungsfläche ist als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Im Flächennutzungsplan werden neben den potenziellen Entsiegelungsflächen weitere Entwicklungsbereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Sie konkretisieren gemäß den landesplanerischen Vorgaben die Vorranggebiete für Natur und Landschaft und die Vorranggebiete Waldmehrung des Regionalplans. Die Entwicklungsbereiche sind aus landschaftspflegerischer Sicht als Defizitgebiete mit Aufwertungsnotwendigkeit eingeschätzt worden und tragen damit vor allem in „Bereichen der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ oder in „Sanierungsbedürftigen Bereichen der Landschaft“ zur Umsetzung von Entwicklungserfordernissen bei. Sie können als potentielle Flächen für Aus-

gleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB betrachtet werden. Die innerhalb der Flächen erforderlichen Maßnahmen sind im Landschaftsplan näher beschrieben.

Tabelle 17: Potentielle Ausgleichsflächen, siehe Landschaftsplan der Gemeinde Priestewitz

Maßnahme	Nummer	Fläche (ha)	Lage
Aufforstung naturnaher Laubmischwälder	M A01	5,4	Gemarkung Medessen, nördlich der K 8551
	M A02	12,7	Gemarkungen Medessen und Zottewitz, westlich der Hochspannungsleitung
	M A03	11,9	Gemarkungen Medessen und Zottewitz, östlich der Hochspannungsleitung
	M A04	16,6	Gemarkungen Blattersleben und Porschütz, südlich des Göltzschabach
	M A05	11,2	Gemarkungen Blattersleben und Zottewitz, nördlich der Straße „Zur Scheibe“
	M A06	7,8	Gemarkungen Porschütz und Strießen, südlich der Bahn- gleise am Göltzschabach
	M A07	5,8	Gemarkung Zottewitz, am südwestlichen Gemeinderand
	M A08	7,3	Gemarkung Zottewitz, an der südlichen Gemeindegrenze
	M A09	1,9	Gemarkungen Kmhelen und Laubach, am Zeisigberg
	M A10	0,3	Gemarkung Kmhelen, nördlich der Gemeindegrenze
	M A11	0,2	Gemarkung Kmhelen, nördlich der Gemeindegrenze
	M A12	6,1	Gemarkung Gävernitz, am Wald westlich der B 101
	M A13	12,6	Gemarkung Gävernitz, am Wald östlich der B 101
	M A14	6,7	Gemarkung Gävernitz, südlich der Gemeindegrenze
	M A15	7,0	Gemarkung Böhla bei Großenhain, an der südlichen Gemeindegrenze, westlich der Bahngleise
	M A16	9,4	Gemarkung Böhla bei Großenhain, östlich der Bahngleise an der Gemeindegrenze nahe dem Wolfsberg
	M A17	7,2	Gemarkung Kottewitz, östlich der Bahngleise und südlich der K 8551
<i>Summe</i>	133,8		
Anlage gestufter Waldränder	M W01	1,2	Gemarkung Zottewitz, südwestlicher Waldrand des Waldes an der K 8550
	M W02	0,9	Gemarkung Laubach, süd- und westlicher Rand des Wäldchens am Zeisigberg
	M W03	0,8	Gemarkung Kmhelen, süd- und westlicher Rand des Wäldchens nahe der Gemeindegrenze
	M W04	0,7	Gemarkung Kmhelen, westlicher Rand des Wäldchens nahe der Gemeindegrenze
	M W05	0,7	Gemarkung Kmhelen, südwestlicher Rand des Waldes südlich des Steinbruchs
	<i>Summe</i>	4,3	
Lineare Gehölze: Wiederanlage historischer Alleen	M LA01	0,8	Gemarkung Medessen, an die Siedlung angrenzend am Strießener Weg
	M LA02	1,3	Gemarkung Kottewitz, entlang der K 8551 zwischen Siedlung und Bahngleisen
	M LA03	3,6	Gemarkungen Blattersleben und Zottewitz, entlang der Zottewitzer Straße zwischen Lindenstraße und Bergstraße
	M LA04	0,9	Gemarkung Stauda, entlang der Priestwitzer Straße zwischen Staudaer Straße und Ortslage Stauda

Maßnahme	Nummer	Fläche (ha)	Lage
	M LA05	0,7	Gemarkung Böhla bei Großenhain, entlang der Großdobritzer Straße am Ortsausgang
	<i>Summe</i>	7,3	
Lineare Gehölze: Neu- und Wiederanlage von Feldgehölzen	M LF01	2,0	Gemarkung Zottewitz, auf dem Acker nördlich der K 8554
	M LF02	1,2	Gemarkungen Zottewitz und Blattersleben, auf dem Acker westlich der Siedlung
	M LF03	1,5	Gemarkungen Zottewitz und Blattersleben, auf dem Acker westlich der Siedlung
	M LF04	1,1	Gemarkung Zottewitz, zwischen K 8554 und Gemeindegrenze
	M LF05	0,3	Gemarkung Strießen, östlich der Zscheschener Straße
	M LF06	0,4	Gemarkung Strießen, östlich der Zscheschener Straße
	M LF07	2,4	Gemarkungen Strießen und Priestewitz, entlang der Bahnlinie Leipzig-Dresden
	M LF08	1,0	Gemarkung Priestewitz, nördlich der Siedlung
	M LF09	1,8	Gemarkungen Priestewitz und Kottewitz, westlich der Bahngleise
	M LF10	2,2	Gemarkung Lenz, entlang des Feldweges am Modellflugplatz
	<i>Summe</i>	13,9	
Neuanlage und dauerhafte Erhaltung von Grünland	M G01	6,5	Gemarkungen Zottewitz und Blattersleben, östlich der Ortslage Zottewitz
	M G02	7,4	Gemarkungen Porschütz und Strießen, östlich der Ortslage Porschütz
	M G03	6,7	Gemarkung Laubach, an der westlichen Gemeindegrenze
	M G04	10,6	Gemarkungen Blattersleben und Kmhlen, zwischen den beiden Ortslagen
	M G05	2,8	Gemarkung Kmhlen, südlich des Zeisigbergs
	M G06	22,0	Gemarkungen Gävernitz und Stauda, zwischen den Ortslagen Wantewitz und Stauda
	M G07	3,4	Gemarkung Lenz, an der nördlichen Gemeindegrenze nahe des Hopfenbaches
	M G08	10,9	Gemarkungen Lenz, Geißlitz und Stauda, entlang des Bierlichtbaches
	M G09	12,6	Gemarkungen Baßlitz und Böhla bei Großenhain, entlang des Bierlichtbaches
	<i>Summe</i>	90,3	
Wiederanlage ehemaliger Streuobstwiesen	M SW01	0,6	Gemarkung Kmhlen, südlich der Ortslage Baselitz
	M SW02	0,3	Gemarkung Gävernitz, südlich der Ortslage Piskowitz
	<i>Summe</i>	0,9	
Nachpflanzung und Ergänzung bestehender Streuobstwiesen	M SN01	0,6	Gemarkung Blattersleben, südlich der Ortslage
	M SN02	0,5	Gemarkung Blattersleben, zwischen Ortslage und Thonberg
	M SN03	0,6	Gemarkung Laubach, westlich des Thonbergs
	M SN04	2,8	Gemarkung Laubach, östlich des Thonbergs
	<i>Summe</i>	4,5	
Fließgewässerrenaturierung	M F01	0,7	Gemarkung Nauleis, südlich der Straße „Am Rundling“
	M F02	1,9	Gemarkung Nauleis, westlich der Talsperre
	<i>Summe</i>	2,6	

Die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht ausschließlich als Kompensationsflächen für Eingriffe durch bauleitplanerische Entwicklungen zu sehen. Vielmehr sind auch sonstige kommunale, verbandsinitiierte, gemeindeübergeordnete oder anderweitige landschaftspflegerische Entwicklungsmaßnahmen in diesen Bereichen durchführbar. Eine Zuordnung von Eingriffsflächen zu Ausgleichsflächen erfolgt nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, hier wird auf die Steuerung und das Entwicklungsgebot durch die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

Ergänzend werden bereits umgesetzte, gesicherte Flächen für Kompensationsmaßnahmen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (LASUV) nachrichtlich dargestellt, sofern sie im Maßstab des FNP darstellbar sind.

5.16 Kennzeichnungen von Flächen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

Im Flächennutzungsplan sollen gekennzeichnet werden:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

5.16.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Im Plangebiet ist ein Hochwasserrisikogebiet entlang des Hopfenbaches erfasst und in die Darstellungen des FNP übernommen. Innerhalb der Hochwasserrisikogebiete ist für die Errichtung oder wesentliche Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich eine dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasste Bauweise nach den a. a. R. d. T. nach Maßgabe des § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgeschrieben. (siehe auch Kap. 5.18)

Die geplanten Bauflächen liegen außerhalb des vorhandenen Hochwasserrisikogebietes.

5.16.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind²⁷

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich die Restlöcher mehrerer alter Tagebaue (Steinbrüche, Kies- und Lehmgruben). Für die Tagebaurestlöcher ergibt sich die ordnungspolizeiliche Zuständigkeit des Sächsischen Oberbergamtes aus dem § 2 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187). (siehe auch Kap. 5.17.4).

5.16.3 Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Altablagerungen und Altstandorte können zu Gefährdungen von Mensch, Natur und Umwelt führen. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn diese im Bereich von Siedlungen oder Erholungsflächen liegen.

Die bekannten Altlastenstandorte und Altablagerungen werden in Anlage 3 entsprechend dem aktuellen Datenbestand des Kreisumweltamts des Landratsamts Meißen aufgeführt. Alle Standorte sind mit Altlastenkennziffer im FNP der Gemeinde Priestewitz dargestellt. In der Auflistung enthalten sind die

²⁷ Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamt vom 07.12.2020.

5 Altdeponien im Plangebiet, die sich in der Inhaberschaft des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal befinden:

Altdeponie	SALKA-Nr.	Nutzung laut FNP	Tatsächliche Nutzung
Zottewitz	85 100 192	Grünfläche/Landwirtschaft	Dauergrünland/Gehölzbestand
Porschütz	85 100 011	Grünfläche	Dauergrünland/Gehölzbestand
Strießen	85 100 161	Grünfläche	Dauergrünland
Kottewitz	85 100 120	Grünfläche	Dauergrünland
Baßlitz	85 100 001	Grünfläche	Dauergrünland

Bei den Anlagen handelt es sich um Altdeponien, deren endgültige Stilllegung gemäß § 36 Abs. 3 KrW-/AbfG durch die zuständige Behörde (Landesdirektion Sachsen) festgestellt ist. Gemäß Bescheid sind Abgrabungen sowie Beschädigungen der Oberflächenabdeckung untersagt. Die Altdeponien sind im FNP als Grünflächen dargestellt. Eine Nutzungsänderung ist der Landesdirektion Sachsen durch den ZAOE als Inhaber der Altdeponien anzuzeigen.

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanung werden die bestehenden Nutzungen im Bereich von Altstandorten und Altablagerungen unverändert beibehalten. Demnach entstehen keine Nutzungskonflikte durch die Änderung von Nutzungen. Handlungsbedarf besteht somit nicht.

Die geplanten Bauflächen liegen alle bis auf die geplante Wohnbaufläche Ringstraße in Lenz (LW1) außerhalb der gekennzeichneten Altlastenstandorte und Altablagerungen.

5.17 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Der Flächennutzungsplan soll auch Planungen oder sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind nachrichtlich darstellen. Dies dient dem Ziel, in einem Plan die Gesamtheit der raumwirksamen Regelungen darzustellen und damit einen planerischen Überblick über das Gemeindegebiet zu erhalten. Bedeutsam sind hier insbesondere die Straßenbauvorhaben, die wasserrechtlichen Regelungen, insbesondere die Wasserschutzgebiete sowie die Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Sächsischen Naturschutzgesetz.

5.17.1 Naturschutzrecht

Dargestellt sind in der thematischen Karte Naturschutz die besonders geschützten Biotope auf Grundlage der landesweiten Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie mit Stand Januar 2007, die Schutzgebietsgrenzen nach Landesnaturschutzrecht sowie nach europäischem Naturschutzrecht.

Besonders geschützte Biotope im Sinne des § 21 SächsNatSchG sind bei entsprechender Ausprägung vor Zerstörung oder Beeinträchtigung gesetzlich geschützt. Gemäß Naturschutzgesetz führen die Unteren Naturschutzbehörden Verzeichnisse über die besonders geschützten Biotope. Diese wurden nachrichtlich in die thematische Karte Naturschutz übernommen. Das Biotopbestandsverzeichnis ist als Anlage 4 dem FNP beigefügt. Die zugrunde gelegte Biotopkartierung ist als nicht abschließend zu betrachten, da die Biotopkartierungen größtenteils sehr alt sind und einer redaktionellen Überarbeitung bedürfen. Darüber hinaus können im Gebiet weitere, bisher verborgene Biotope vorhanden sein oder sich seit dem Zeitpunkt der Erfassung, durch Nutzungsaufgabe, Renaturierung o.ä. entwickelt haben. Diese verfügen auch ohne Verwaltungsakt bzw. ohne Eintragung in das amtliche Verzeichnis über einen gesetzlichen Status nach § 21 SächsNatSchG. Eigene vegetationskundliche Untersuchungen von neu überplanten Flächen wurden nicht vorgenommen. Bei weiteren Planungen sind genauere Untersuchungen der vorhandenen Vegetation und ggf. Fauna erforderlich.

Da der Flächennutzungsplan die Grundzüge der Flächennutzung darstellt, sind besonders geschützte Biotope auch innerhalb der dargestellten Bauflächen zu beachten. Insbesondere innerhalb der im

Zusammenhang bebauten Ortslagen ist eine Überlagerung in einer Planzeichnung aus Gründen der Lesbarkeit nicht möglich.

Artenschutzbelange gemäß §§ 44 ff BNatSchG sowie Biotopschutzbelange gemäß § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG können in verbindlichen Bauleitplanungen und/oder in konkreten Bauantragsverfahren stets relevant werden.

Das Plangebiet tangieren zwei **Landschaftsschutzgebiete** (LSG) am südlichen Rand: zum einen das Landschaftsschutzgebiet „Riesaer Elbtal und Seußlitzer Elbhügelland“ und zum anderen das Landschaftsschutzgebiet „Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz“.

Die geplanten Bauflächenausweisungen des Flächennutzungsplans liegen vollständig außerhalb der Landschaftsschutzgebiete, so dass ein Ausgliederungsverfahren nicht erforderlich ist.

Außerdem liegt das **Naturschutzgebiet** (NSG) „Seußlitzer und Gauernitzer Gründe“ in Teilen am westlichen Rand innerhalb des Gemeindegebietes Priestewitz. Das Naturschutzgebiet „Winzerwiesen und Gosebruch“ tangiert darüber hinaus die südliche Gemeindegrenze.

Im Gebiet der Gemeinde Priestewitz existieren folgende **Flächennaturdenkmale** (FND):

NAME	SG_NR
Steinbruch am Heidelberg Nauleis	mei: RG 115
Bornwald Porschütz	mei: RG 008
Quellgrund Zottewitzer Scheibe	mei: RG 065
Aufschluss Dobritzer Quarzporphyr bei Laubach	mei: RG 013
Teichgrund Kmehlen	mei: RG 063
Ritschgebachtälchen Laubach	mei: RG 064
Streuobstwiese Laubach	mei: RG 171
Tongrube Kmehlen	mei: RG 067
Streuobstwiese Baselitz	mei: RG 170
Hopfenbach bei Lenz	mei: RG 010
Streuobstwiese an der Bockau Baselitz	mei: RG 188

Und folgende **Naturdenkmale** (ND):

NAME	KREIS_NR
Schwarzpappel auf dem Scheibenberg	ND 24057
Stieleiche am Gut Naumann in Döbritzschen	ND 24058
Stieleiche an der Straße zwischen Lenz und Dallwitz	ND 24059
Wildbirne östlich Döbritzschen	ND 24060
Stieleiche am Pferdegrund bei Wantewitz	ND 24061
Stieleiche westlich vom Gävernitzer Heidchen	ND 24062
Stieleiche an der Winzerwiese bei Kmehlen	ND 24063
Wildbirne in den langen Feldern Lenz	ND 24065
Stieleiche in den Wildbornstücken Porschütz	ND 24067
Stieleiche am Weinberg Porschütz	ND 24068
Stieleiche an den Sandstücken Priestewitz	ND 24069

Innerhalb des Gemeindegebietes Priestewitz liegen fünf Natura-2000-Gebiete. Diese umfassen sowohl FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union) als auch SPA-Gebiete (Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union).

FFH-Gebiete: „Hopfenbachtal“
„Seußlitzer Gründe“
„Winzerwiese“

SPA-Gebiete: „Mittleres Rödertal“
„Seußlitzer Elbhügelland und Golk“

5.17.2 Kulturdenkmale

Im gesamten Plangebiet existieren geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG. Die Liste der Kulturdenkmale wird stets fortgeschrieben und ist nicht abgeschlossen.

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB werden nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den FNP übernommen. Innerhalb des Gemeindegebietes Priestewitz existieren keine Sachgesamtheiten.

Bodendenkmale

Das Plangebiet ist Teil einer archäologisch vielseitigen Kulturlandschaft. Insbesondere sind die Ortslagen der Gemeinde Priestewitz Standorte einer bis ins Mittelalter zurückreichenden Ansiedlung. Jegliche archäologischen Fundstellen sind geschützte Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG. Die bisher bekannt gewordenen Fundstellen sind in der thematischen Karte Archäologische und Kulturdenkmale zum Flächennutzungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Die Auflistung ist in Anlage 1 zum Begründungstext aufgeführt.

Der Bestand an archäologischen Denkmälern kann tatsächlich wesentlich umfangreicher sein, da das Plangebiet Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft ist; von vorbereitenden Untersuchungen vor der Inanspruchnahme von Bau- und Abbauflächen ist auszugehen.

Baudenkmale

Die amtlichen Listen der Kulturdenkmale enthalten Sachgesamtheiten und Einzeldenkmale. Die Kulturdenkmalliste der Gemeinde Priestewitz enthält eine Vielzahl von Einzeldenkmälern für fast alle Ortslagen der Gemeinde, deren Bestand auf der Grundlage des SächsDSchG zu sichern ist. Wegen der Vielzahl der Einzelobjekte sind diese in der thematischen Karte Archäologische und Kulturdenkmale zum Flächennutzungsplan dargestellt und in Anlage 2 zum Begründungstext aufgeführt.

5.17.3 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V. mit dem SächsWG durch Verordnung festgesetzt. Im Plangebiet existiert kein festgesetztes Wasserschutzgebiet.

5.17.4 Bundesbergrecht²⁸

Innerhalb des Gebietes der Gemeinde Priestewitz befinden sich eine Bergbauberechtigung sowie unter Bergaufsicht stehende Betriebe an der südlichen Grenze der Gemeinde. Sollten in diesen Bereichen Bauvorhaben geplant sein, ist der Rechtsinhaber zu beteiligen.

Dargestellt ist die vom Sächsischen Oberbergamt übermittelte Fläche mit Rahmenbetriebsplan: Kaolingrube Ockrilla I und III, die der Bergaufsicht untersteht. Rechtsinhaber ist die Sibelco Deutschland GmbH.

²⁸ Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamt vom 07.12.2020.

Außerdem befindet sich im Geltungsbereich ein Baubeschränkungsgebiet gemäß §§ 107 bis 109 Bundesberggesetz (BBergG). Es ist zu beachten, dass gemäß § 108 BBergG die für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen innerhalb von Baubeschränkungsgebieten erforderliche Genehmigung oder Zustimmung oder eine diese einschließende Genehmigung nur mit Zustimmung des Sächsischen Oberbergamtes erteilt werden darf.

Alle vom Sächsischen Oberbergamt übermittelten Flächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Weitere Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen sind nicht vorhanden oder geplant.

5.17.5 Straßenbauvorhaben

Nach Aussage des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr werden zurzeit bis auf die Planung „B 101 Verlegung in Priestewitz“ keine Vorhaben an Bundes- und Staatsstraßen geplant, die im FNP zu berücksichtigen wären. Es sind lediglich Maßnahmen im Bestand bzw. als bestandsnaher Ausbau vorgesehen, z. B. S 81 Anbau eines Radweges zwischen Zschautz und Lenz, B 101 Ausbau südlich Großenhain, Anbau eines Radweges sowie B 101 Radweg südlich Großenhain.²⁹ Diese bedürfen keiner Darstellung im Maßstab des FNPs.

Das Vorhaben „B 101 Verlegung in Priestewitz“ ist in die Darstellung des FNP übernommen worden und entspricht der in der Voruntersuchung ausgewiesenen Vorzugsvariante. Die Voruntersuchung wurde seitens des LASuV, Niederlassung Meißen noch nicht aufgestellt.³⁰

5.18 Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 5 Abs. 4a BauGB)

5.18.1 Überschwemmungsgebiete

Ein Überschwemmungsgebiet ist nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. mit § 72 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ein Gebiet, das bei Hochwasser überschwemmt, durchflossen oder für die Hochwasserentlastung oder -rückhaltung beansprucht wird. Die Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind in § 78 und § 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelt. U. a. sind die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen oder Satzungen nach dem BauGB (ausgenommen Bauleitpläne für Häfen oder Werften) in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB (Einzelbauvorhaben) kann unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG durch die zuständige Behörde nach Einzelfallprüfung zugelassen werden.

Mit Inkrafttreten des Hochwasserschutzgesetzes II vom 30.06.2017 (BGBl. 2017 I Nr. 44, S. 2193) gilt das WHG vom 31.07.2009 ab dem 5.1.2018 in geänderter Fassung. Aufgrund weiterer Änderungen gilt aktuell das WHG vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771). Dementsprechend sind in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften gemäß §§ 78, 78a und 78c WHG sowie die zusätzlichen Anforderungen nach § 73 SächsWG zu berücksichtigen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete existieren im Gebiet der Gemeinde Priestewitz entlang des Hopfenbaches. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist im FNP dargestellt. Geplante Bauflächen liegen nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes.

5.18.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Für das Gebiet der Gemeinde Priestewitz liegen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für den Hopfenbach vor. Diese Karten geben Auskunft über die von Hochwasser betroffenen Flächen und das Ausmaß der Gefahren und Risiken. Die Darstellung des Extremhochwassers dokumentiert

²⁹ Stellungnahme des Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen vom 04.12.2020.

³⁰ Ebd.

das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die sich in dem aufgeführten Schutzgebiet ergebenden Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Derzeit werden durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen die Hochwassergefahrenkarten für die Große Röder aktualisiert und Hochwasserrisikokarten für die Große Röder einschließlich Nebengewässer erstellt.³¹

³¹ Stellungnahme der LTV des Freistaat Sachsen vom 11.12.2020.

6 Flächenbilanz

Flächennutzung	Bestandfläche in ha	Planungsfläche in ha
1. Wohnbaufläche	43,6	6,8
2. Gemischte Baufläche	108,6	1,8
3. Gewerbliche Baufläche	22,5	
4. Sonderbauflächen	4,4	
5. Sonstige Sondergebiete	23,3	0,2
6. Flächen für Gemeinbedarf	6,2	
7. Straßenverkehrsflächen	57,9	
8. Flächen für Bahnanlagen	64,7	
9. Flächen für Versorgungsanlagen	0,8	
10. Grünflächen	31,5	0,2
11. Wasserflächen	20,6	
12. Flächen für Landwirtschaft	5.354,1	
13. Flächen für Wald	246,0	132,9
<i>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (überlagert mit Nr. 12 und 13)</i>	5,1	250,0
Gesamtfläche Gemeindegebiet 6.126 ha, davon	5.984,2	141,9

7 Quellen

Veröffentlichungen

BBSR-Studie, Befragung von über 400 Gemeinden deutschlandweit zum Thema Innenentwicklung:
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2013/DL_Innenentwicklungspotenziale_D_neu.pdf?blob=publicationFile&v=1.

Historisches Ortsverzeichnis von Sachsen, <https://hov.isgv.de/>, besucht 02/2022 sowie Landesamt für Denkmalpflege Sachsen: Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen, Ort Priestewitz, Anlage 2.

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH 2005: Methoden von Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau.

Landeshauptstadt Dresden, 2024, Kommunale Statistikstelle, www.dresden.de, Bevölkerungsprognose 2023.

Landratsamt Meißen: Schulnetzplanung des Landkreises Meißen, Planteil: Allgemeinbildende Schulen 2019, 2024.

Mannsfeld K., Syrbe, R-U.: "Naturräume in Sachsen", Deutsche Akademie für Landeskunde, Leipzig, 2008.

Raum + Ansatz, Ermittlung von Flächenreserven im Regionalverband Ostwürttemberg:
http://www.ostwuerttemberg.org/fileadmin/user_upload/regionalverband/pdf/Abschlussbericht_Raum_OW_final_web.pdf.

ruhrFIS Ansatz, Ermittlung von Flächenreserven im Regionalverband Ruhr
https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/RUFIS/2014_ruhrFIS_Siedlungflaechen.pdf.

Stadt Großenhain: Industrie- und Gewerbegebiet Flugplatz,
<https://www.grossenhain.de/industriengebiet-flugplatz-1265.html>, besucht 04/2024.

Landes- und Regionalplanung

Sächsische Staatsregierung: Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, 2013.

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020.

Auskünfte und Fachgutachten

IHK Dresden, Unternehmensstatistik Gemeinde Priestewitz einschließlich Betriebsstätten und Zweigniederlassungen, 05/2022.

Statistisches Landesamt Sachsen, Kamenz: Gemeindestatistiken 2022, 2023.

Statistisches Landesamt Sachsen, Kamenz: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung.

Statistisches Landesamt Sachsen, Kamenz: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung.

- Datenblatt Gemeinde Priestewitz, Stadt, 2023.
- Annahmen und Ergebnisse - 13. Juni 2023.

Statistisches Landesamt Sachsen, Kamenz: Zensus 2011.

Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes vom 07.12.2020.

Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen vom
04.12.2020.

Stellungnahme der Landestalsperrenverwaltung (LTV) des Freistaat Sachsen vom 11.12.2020.

8 Rechtsgrundlagen

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

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

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist