Flächennutzungsplan der Stadt Leuna

Darlegung zur Wohnbaulandbedarfsprognose

Stand: Juli 2024

BKS Ingenieurgesellschaft
Stadtplanung, Raum- / Umwelt-Planung GmbH
Maximinstrasse 17b
D-54292 Trier / Mosel
Web: www.bks-trier.de

NIEMANN+STEEGE

Inhaltsverzeichnis

1 Bevölkerungsentwicklung 3

2 Wohnflächenkonsum 4

3 Wohnbaulandbedarfsprognose 5

4 Flächenpotentiale der Wohnbauflächen 6

5 Tauschflächen 7

1 Bevölkerungsentwicklung

Zur detaillierten Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leuna wurden auf Grund der Bevölkerungsdaten der Stadt Leuna, Fachbereich Allgemeine Verwaltung und Bürgerservice, Sachgebiet Einwohnermeldeamt; Stadt Leuna; Stand 08.06.2020, drei Entwicklungsszenarien bis 2030 untersucht.

1.1 Szenario 1 – kurzer Betrachtungszeitraum

Beim Szenario 1 erfolgt die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung für einen kurzfristigen Zeitraum von 2014 bis Mai 2020. Dieser Zeitraum wurde gewählt weil er den aktuellen kurzfristigen Trend über einen angemessenen Zeitraum von ca. 6 Jahren abbildet. Die Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum wird entsprechend weiter bis 2030 hochgerechnet.

Entsprechend ergibt sich bei einem Stand im Jahr 2014 von 14.074 Einwohnern und im Mai 2020 von 14.164 Einwohnern eine Bevölkerungszunahme von im Mittel 15 EW pro Jahr. Entsprechend ergibt sich bei einer linearen Hochrechnung bis 2030 eine Gesamtbevölkerung von 14.314 Einwohnern.

Problematisch bei diesem Szenario 1 ist gerade der u.U. zu kurz gefasste Betrachtungszeitraum, der zwar als aktueller Trend wichtig ist jedoch in der langfristigen Entwicklung bis 2030 zu falschen oder zu extremen Tendenzen führen kann.

1.2 Szenario 2 – längst möglicher Betrachtungszeitraum

Beim Szenario 2 erfolgt die längst mögliche (vor 2010 war Leuna keine Einheitsgemeinde, daher liegen hier keine gesamt Bevölkerungsdaten vor) Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung für einen langfristigen Zeitraum von 2010 bis Mai 2020. Dieser Zeitraum wurde gewählt weil er den längst möglichen Trend, der Einheitsgemeinde Leuna abbildet. Die Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum wird entsprechend weiter bis 2030 hochgerechnet.

Entsprechend ergibt sich bei einem Stand im Jahr 2010 von 14.431 Einwohnern und im Mai 2020 von 14.164 Einwohnern eine Bevölkerungsabnahme von im Mittel 26,70 EW pro Jahr. Entsprechend ergibt sich bei einer linearen Hochrechnung bis 2030 eine Gesamtbevölkerung von 13.897 Einwohnern.

Problematisch bei diesem Szenario 2 ist, dass der als aktueller Trend nicht abgebildet wird.

1.3 Szenario 3 – Mittelszenario

Beim Szenario 3 erfolgt eine Kombination aus den beiden Szenarien 1 und 2. Hiermit kann sowohl der aktuelle Trend als auch der langfristige Trend abgebildet werden.

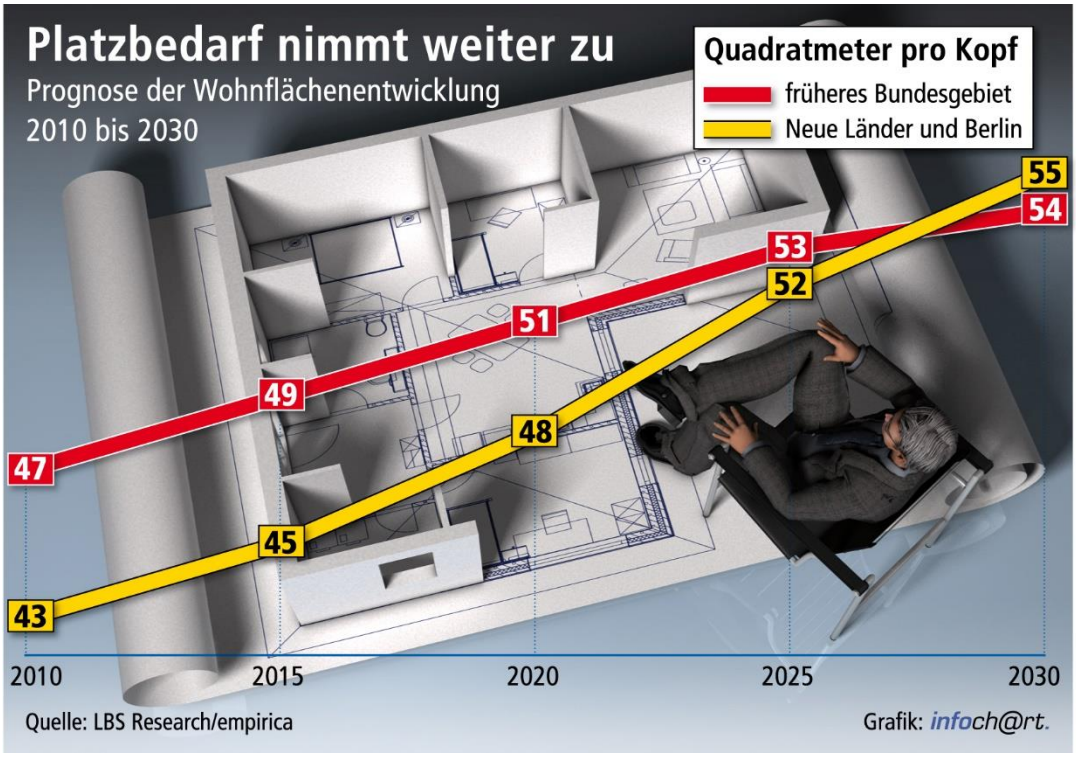
Entsprechend ergibt sich im Szenario 1 eine Zunahme im Mittel von 15,00 EW pro Jahr und im Szenario 2 eine Abnahme im Mittel von -26,70 EW pro Jahr. Als Mittelwert aus beiden Szenarien ergibt sich eine Abnahme von 5,85 EW pro Jahr.

Entsprechend ergibt sich bei einer linearen Hochrechnung bis 2030 eine Gesamtbevölkerung von 14.106 Einwohnern.

2 Wohnflächenkonsum

Einer Verringerung der Einwohner einerseits steht auf der anderen Seite eine seit langem anhaltende Erhöhung der Wohnfläche pro Person (Wohnflächenkonsum) gegenüber. Hierbei zeichnet sich eine langsame Angleichung zwischen west- und ostdeutschem Wohnflächenkonsum so ab, dass diese voraussichtlich im Jahr 2030 abgeschlossen sein wird. Hierbei ist dieser Anstieg in Ostdeutschland bisher weitaus höher als in den alten Bundesländern ausgefallen und wird voraussichtlich auch weiterhin höher ausfallen. Die Gründe hierfür sind vielfältig und ergeben sich für Ostdeutschland aus:

- einem erhöhten Nachholbedarf an Wohnfläche,
- einem erhöhten Nachholbedarf an Wohneigentum,
- einer schrumpfenden Haushaltsgröße durch Bevölkerungsverlust und
- einem steigenden Wohlstand durch Lohnangleichung (EMPIRICA, 2009).



(Quelle: https://www.lbs.de/presse/p/lbs_research/15801_15801.jsp)

Da für den Flächennutzungsplan ein mittelfristiger Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2030 gewählt wurde, wird ein Wohnflächenkonsum von 55 m² Wohnfläche pro Person im Jahr 2030 zugrunde gelegt (siehe oben). Dies hat zur Folge, dass bis zum Jahr 2030 rechnerisch ein Mehrbedarf an Wohnfläche von etwa **124.286 m²** ergibt:

Einwohner Stadt Leuna Mai 2020:	14.164 EW
Wohnfläche pro Einwohner (interpolierter Stand zwischen 2015 und 2020):	46 m²
Wohnflächenbestand 2020:	**651.544 m²**
Einwohner Stadt Leuna 2030:	14.106 EW
Wohnfläche pro Einwohner (2030):	55 m²
Wohnflächenbestand 2030:	**775.830 m²**

3 Wohnbaulandbedarfsprognose

Aus den hier dargelegten Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnflächenkonsum lässt sich in einem zweiten Schritt eine Wohnbaulandbedarfsprognose für das Jahr 2030 als mittelfristiger Betrachtungszeitraum des Flächennutzungsplans ableiten. Dieser liegen neben einem voraussichtlichen Bevölkerungsrückgang von rd. 58 Einwohnern und einem Anstieg des Wohnflächenkonsums um etwa 9 m² pro Person, folgende weitere Annahmen und Rechengrößen zugrunde:

- Zusätzlicher **Wohnbedarf für Pendler**. Nach dem Stadtentwicklungskonzept Leuna 2020plus Baustein I haben bezogen auf das Stadtgebiet die größten Pendlerströme ihren Ausgangspunkt westlich der Saale, was auf den Industriestandort Leuna und das damit verbundene Arbeitsplatzangebot zurückzuführen ist. Dies wird durch ein positives Pendlersaldo bestätigt: Den pro Tag über 3.700 Einpendlern stehen nur etwa 1.000 Auspendler gegenüber. Dies ergibt ein Pendlersaldo von +2.700 Pendlern. Für diese Pendler möchte die Stadt Leuna zusätzliche Wohnflächen anbieten können, um Anreize für einen Wohnsitzwechsel in die Stadt Leuna zu schaffen. Bei den Berechnungen wird unterstellt, dass 10% der Einpendler eine Fahrtzeit von > 1 Std. haben. Dies entspricht rund 270 Einpendlern. Davon könnten hypothetisch 15% durch Flächenangebote in Leuna dazu bewegt werden, ihren Wohnsitz nach Leuna zu verlegen = 40,5 Einpendler. Entsprechend ergibt sich hieraus ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf bis 2030 von 2.227,5 m² (15% von 270 Pendlern = 40,5 zusätzliche EW; bei 55 m² Wohnfläche pro Einwohner = 2.227,5 m² zusätzliche Wohnfläche).

- Ein Teil des Wohnungsbestands steht dem Wohnungsmarkt aufgrund von Umzügen, Umbauten und Modernisierungen vorübergehend nicht zur Verfügung. Diese Reserve, in der Wohnungswirtschaft auch **Fluktuationsreserve** genannt, wird im Fachbeitrag „Wohnungsleerstand“ vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) auf 2 bis 4 % beziffert. Für die Stadt Leuna mit allen Ortschaften soll in der Wohnflächenbedarfsberechnung ein mittlerer Wert, also 3 % zugrunde gelegt werden. Im Gegenzug wird auf die Berücksichtigung eines Planungszuschlags verzichtet (siehe nachfolgend 5. Anstrich). Die Fluktuationsreserve beträgt damit 19.546 m² (3% von 651.544 m²).

- Bei der Umwandlung von der Wohn-Nettogeschossfläche – NGF zur **Bruttogeschossfläche** (BGF) wird ein Zuschlag von 20 % für Konstruktionsflächen berücksichtigt.

- Für die Umwandlung der Bruttogeschossfläche in **Nettowohnbauland** wird eine für die Stadt Leuna mit Ortschaften durchschnittliche Geschossflächenzahl **(GFZ) von 0,55** in Ansatz gebracht. Dieser verhältnismäßig niedrige Ansatz ist siedlungsstrukturell begründet. Bis auf kleine Bereiche in der Kernstadt selbst sind die Gartenstadt in Leuna und die Ortschaften überwiegend durch geringe Geschossigkeiten und niedrige bauliche Dichte (im Mittel GRZ 0,3) baulich geprägt. Daraus resultiert der mittlere GFZ Ansatz von 0,55. Nähere Hinweise hierzu finden sich in Kap. 2.4 Siedlungsstruktur der Begründung.

- Für die Umwandlung von Netto- zu **Bruttowohnbauland** wird ein Zuschlag von 25 % für Erschließungs- und Grünflächen berücksichtigt.

- Auf einen **Planungszuschlag** in Höhe von 10 bis 20 %, mit dem üblicherweise planerische Unwägbarkeiten bzw. der erforderliche zeitliche Verhandlungsspielraum beim Grunderwerb berücksichtigt werden, wird hier **verzichtet.**

Unter Berücksichtigung dieser Ansätze ergibt sich aufgrund der Zunahme des Wohnflächenkonsums sowie unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve ein **Mehrbedarf an Bruttowohnbauland von 39,83 ha**, der sich wie folgt ermittelt (Wohnbaulandbedarfsprognose 2030):

Schritt 1) Wohnflächenbedarf der Einwohner bis 2030:
775.830 m² (2030) - 651.544 m² (2020) = 124.259 m² Wohnfläche (NGF) bis 2030,
zuzüglich 2.227,5 m² zusätzliche Wohnfläche für Pendler, die potentiell Ihren Wohnsitz verlegen.

Gesamt Wohnflächenbedarf: 124.259 m² + 2.227,5 m² = **126.486,5 m² NGF**

Schritt 2) zusätzliche Fluktuationsreserve
zzgl. 3% Fluktuationsreserve

651.544 m² Wohnfl. Bestand x 3% = 19.546 m²

126.486,5 m² NGF + 19.546 m² = 146.032,50 m²

Schritt 3) Umrechnung NGF und BGF
zzgl. 20% Konstruktionsfläche

146.032,50 m² NGF x 20% = 29.206,50 m²

146.032,5 m² NGF + 29.206,50 m² = 175.239 m² BGF – ca. **17,52 ha BGF**

Schritt 4) Umrechnung BGF in Nettowohnbauland
17,52 ha BGF : 0,55 GFZ = **31,86 ha Nettowohnbauland**

Schritt 5) Umrechnung Nettowohnbauland in Bruttowohnbauland
31,86 ha Nettowohnbauland zzgl. 25% für Erschließung und Grünflächen = **39,83 ha Bruttowohnbauland**

Die Wohnbaulandbedarfsprognose ergibt somit bis 2030 einen **Bedarf von 39,83 ha Bruttowohnbauland.**

4 Flächenpotentiale der Wohnbauflächen

Dem Bedarf an Wohnbauland stehen Flächenpotentiale gegenüber, die direkt und ohne Ausweisung neuer Bauflächen im FNP genutzt werden können. Dies sind maßgeblich die vorhandenen **Baulücken** in einer Größenordnung von **14,09 ha** (Quelle: LEUNA 2020plus: Leitbild STADTENTWICKLUNGSKONZEPT BAUSTEIN III). Zur Erfassung und Definition der Baulücken (siehe Kapitel 5).

Des Weiteren wurden **Leerstände** in einer Größenordnung von **3,62 ha** in Abzug gebracht (siehe Kap. 6).

Folglich verbleibt für den Bedarf bis 2030 ein im FNP **neu auszuweisender Wohnbauflächenbedarf von 22,12 ha** (39,83 ha – 14,09 ha – 3,62 ha).

Im ersten gesamtstädtischen FNP für die Einheitsgemeinde Leuna werden für die Ortschaften Friedensdorf und Kötzschau mit seinen Ortsteilen, Kreypau mit seinen Ortsteilen, Zöschen mit seinen Ortsteilen und Zweimen mit seinen Ortsteilen **erstmalig** Flächen in einen Flächennutzungsplan aufgenommen, da diese vor der Gebietsneuordnung nicht über einen FNP verfügten. Folglich sind dort alle Flächen, die nicht in den Siedlungszusammenhang gemäß § 34 BauGB fallen aber im FNP nun als Bauflächen dargestellt werden, als Neuausweisungen zu behandeln.

Für die Kernstadt Leuna und den Ortschaften Spergau, Günthersdorf und Rodden mit seinen Ortsteilen, Horburg-Maßlau sowie Kötzschlitz mit seinen Ortsteilen **bestehen** bereits Flächennutzungspläne. Deren bisherige Flächenausweisungen werden aber nur teilweise in den neuen FNP übernommen. Damit ergeben sich für diese Ortschaften teilweise Bauflächenneuausweisungen aber auch Bauflächenreduzierungen, d.h. also Flächen die für eine bauliche Nutzung nicht mehr weiter verfolgt werden sollen (im Weiteren auch Tauschflächen genannt).

Insgesamt ergibt sich im Flächennutzungsplanentwurf mit **Stand „Entwurf für Beratung über Offenlage“** eine **Neuausweisung von 19,45 ha** an Flächenpotential für Wohnbauentwicklung. Für die Quantifizierung des Baupotenzials bei gemischten Bauflächen wird an dieser Stelle unterstellt, dass die **Hälfte der Bruttofläche mit Wohnnutzung** belegt wird. Dies folgt aus Rechtsprechung und Schrifttum.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass es bis 2030 einen im FNP neu auszuweisenden **Wohnbauflächenbedarf von 22,12 ha** gibt. Dieser auszuweisende Bedarf ist im vorliegenden FNP Entwurf mit **19,45 ha Wohnbauflächenpotential** berücksichtigt. Bedarf und Ausweisung halten sich somit knapp die Waage (22,12 ha Bedarf zu 19,45 ha Ausweisung = **2,67 ha).**

Im Verhältnis von heutiger Einwohnerzahl zu ausgewiesenen Flächen ergibt sich Ortschafts-bezogen das in der Tabelle 1 zusammengefasste Bild.

Die Spalte „Flächenneuausweisung“ der Tabelle 1 zeigt dabei die Verteilung der Neubauflächen für Wohnen auf die jeweiligen Ortschaften der Einheitsgemeinde Leuna. Mit 52,61 % entfällt auf den zentralen Ort **Leuna** funktionsgemäß der größte Flächenanteil.

Kötzschau hat auf Grund des Bahnanschlusses eine Berechtigung ebenfalls über den Eigenbedarf hinaus Flächen für Wohnungsbau vorzuhalten. Mit 14,72 % Anteil an der Neudarstellung im FNP wird diesem Anspruch Rechnung getragen.

8,31 % Flächenanteil für **Friedensdorf** werden mit der großen Baulandnachfrage der vergangenen Jahre, dem fehlenden verfügbarem Flächenangebot an Baulücken und dem Gering-Vorhandensein von Leerständen begründet. Das Baugebiet „Am Weinberg“ mit rund 26 Baugrundstücken ist weitestgehend vollständig belegt. Die Ausweisungsfläche Frie W 2 hat zwar eine Größe von rund 1,6 ha. Unter Abzug der erforderlichen dreiseitigen randlichen Eingrünung sowie den Abständen zum Floßgraben und zur Verbindungsstraße verbleiben nur rund 10 Baugrundstücke à 1.000 qm. Diese Grundstücksgröße ist repräsentativ für Friedensdorf und entspricht der Nachfrage (vgl. Baugebiet „Am Weinberg“).

Kreypau verzeichnet seit 2016 eine überdurchschnittliche Geburtenrate. Die Ausweisungsflächen im Ortsteil Wölkau (Krey W 2) und Wüsteneutzsch (Krey M 5) können jungen Familien zu Gute kommen. Die M-Flächen in Kreypau (Krey M 1) ist hingegen eine typische Mischbaufläche, die weniger der Deckung des Wohnbaulandbedarfes als vielmehr der Unterbringung von Handwerk und Gewerbe in Verbindung mit Wohnen neben der Betriebsstätte dient.

Zöschen mit Zweimen, Dölkau und Göhren hat ein großes Gewerbegebiet sowie eine gute Austattung an öffentlicher Infrastruktur (Sekundarschule, Sport- und Freizeitanlagen. Die Nahversorgung sowie die ÖPNV-Anbindung sind günstig gegeben. Die Baugebiete

Luppenweg und Koboldsberg sind komplett belegt. Diese Faktoren berechtigen zu einem über dem Eigenbedarf liegenden Flächenangebot von 5,66 % an der Gesamtausweisung.

Alle **übrigen Orte** der Einheitsgemeinde Leuna bewegen sich im Bereich der Eigenentwicklung (1,05 % bis 4,45 % Anteile an der begründeten Gesamtausweisung).

Ortschaft	Einwohner 2020		Zusätzlicher Flächenbedarf bis 2030		Flächen Neuausweisung	
Kernstadt Leuna mit den Ortsteilen Ockendorf, Rössen, Neu-Rössen, Göhlitzsch, Daspig, Kröllwitz	6.312	44,57 %	180.852 m²	45,41 %	102.305 m²	52,61 %
Spergau	1.091	7,70 %	30.209 m²	7,59 %	2.048 m²	1,05 %
Friedensdorf	295	2,09%	8.168 m²	2,05 %	16.159 m²	8,31 %
Kötzschau mit den Ortsteilen Kötzschau, Rampitz, Schladebach, Witzschersdorf, Thalschütz	1.746	12,33 %	48.346 m²	12,14 %	28.618 m²	14,72 %
Kreypau mit den Ortsteilen Kreypau, Wölkau, Wüsteneutzsch	291	2,05 %	8.058 m²	2,02 %	13.753 m²	7,07 %
Günthersdorf	1.336	9,43 %	36.993 m²	9,29 %	8.646 m²	4,45 %
Horburg-Maßlau	516	3,64 %	14.288 m²	3,59 %	-	-
Kötschlitz mit den Ortsteilen Kötschlitz, Möritzsch, Zschöchergen	1.020	7,20 %	28.243 m²	7,09 %	2.530 m²	1,30 %
Rodden mit den Ortsteilen Rodden, Pissen	251	1,77 %	6.950 m²	1,75 %	4.080 m²	2,10 %
Zöschen mit den Ortsteilen Zöschen, Zscherneddel	1.003	7,08 %	27.773 m²	6,97 %	11.007 m²	5,66 %
Zweimen mit den Ortsteilen Zweimen, Dölkau, Göhren	303	2,14 %	8.390 m²	2,11 %	5.325 m²	2,74 %
Summe	**14.164**	**100 %**	**398.269 m²**	**100 %**	**194.470 m²**	**100 %**

Tabelle1: Einwohnerzahlen / Flächenbedarf / Neuausweisungen

5 Baulücken

Baulücken im Sinne dieser Bedarfsermittlung sind – soweit erkennbar – erschlossene oder erschließbare unbebaute Grundstücke im Innenbereich und in gültigen Bebauungsplänen, die im FNP als Wohn- oder als Mischbauflächen dargestellt sind. Eine Unterscheidung nach unbebauten Grundstücken in Bebauungsplänen oder Satzungen und unbebauten Grundstücken im unbeplanten Innenbereich erfolgt nicht. Die Erfassung erfolgt durch Luftbild- und Katasterauswertung. Dabei wurde auch auf LEUNA 2020plus: Leitbild STADTENTWICKLUNGSKONZEPT BAUSTEIN III zurückgegriffen. Der Bereich Leuna „Krähenberg“ (Fläche zwischen Lerchenweg, Amselweg und Krähenberg) wird in der Ermittlung abweichend von der üblichen Systematik auch als Baulücke bewertet, da dieser Bereich eine Entwicklungsfläche im FNP-Entwurf darstellt, die auch bereits im noch gültigen FNP(alt) der Stadt Leuna als Wohnbauflächenplanung enthalten war.

6 Leerstände

Leerstände im Sinne dieser Bedarfsermittlung sind bestehende Räume oder Gebäude, die zu Wohnzwecken genutzt werden können, weil sie in Wohn- oder Mischbauflächen gemäß FNP-Entwurf liegen, aber derzeit (2019) nicht als solche genutzt werden oder genutzt werden können. Vom berechneten Wohnflächenbedarf bis 2030 wird eine Leerstandfläche (Wohnbaulandfläche) von 3,62 ha in Abzug gebracht. Davon befindet sich der Hauptteil der Flächen in der Kernstadt Leuna (404 Wohneinheiten).

Die Leerstände wurden durch örtlich Erfassung (Zählung) in vier größenmäßig repräsentativen Orten (Kernstadt Leuna, Kreypau, Friedensdorf und Zöschen) erhoben und auf die Einheitsgemeinde Leuna hochgerechnet. Diese methodische Vorgehensweise erfolgte in Abstimmung mit dem Ministerium für Landwirtschaft und Verkehr (MLV, Halle/Saale 18.11.2019).

Laut dem Mikrozensus 2018 leben im Bundesland Sachsen-Anhalt 1,9 Personen im Durchschnitt in einer Wohneinheit (Quelle: STATISTISCHE ÄMTER des Bundes und der Länder, 2018). Dieser Wert wurde mit einer durchschnittlichen Quadratmeterzahl von 46 m² Wohnfläche pro Person multipliziert und in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Für die Zusammenstellung der Leerstände im FNP Entwurf wurden folgende Werte verwendet:

- **1,9 Personen pro Wohneinheit**
- **46 m² Wohnfläche pro Person**

Ortschaft	Leerstände	
	Wohneinheiten	Quadratmeter
Kernstadt Leuna mit den Ortsteilen Ockendorf, Rössen, Neu-Rössen, Göhlitzsch, Daspig, Kröllwitz	404	35.309,6 m²
Spergau	1	87,4 m²
Friedensdorf	1	87,4 m²
Kötzschau mit den Ortsteilen Kötzschau, Rampitz, Schladebach, Witzschersdorf, Thalschütz	2	174,8 m²
Kreypau mit den Ortsteilen Kreypau, Wölkau, Wüsteneutzsch	1	87,4 m²
Günthersdorf	1	87,4 m²
Horburg-Maßlau	1	87,4 m²
Kötschlitz mit den Ortsteilen Kötschlitz, Möritzsch, Zschöchergen	1	87,4 m²
Rodden mit den Ortsteilen Rodden, Pissen	0	0 m²
Zöschen mit den Ortsteilen Zöschen, Zscherneddel	1	87,4 m²
Zweimen mit den Ortsteilen Zweimen, Dölkau, Göhren	1	87,4 m²
Summe	**414 WE**	**3,62 ha**

Tabelle 2: Leerstände

7 Tauschflächen

Tauschflächen sind Flächen für Wohnbauentwicklung, die in rechtskräftigen FNP ausgewiesen sind, aber in dieser Form/Lage nicht mehr oder nicht mehr vollständig in den neuen FNP übernommen werden sollen. Die Tabelle 3 zeigt, dass bis dato durch die **bestehenden FNP 11,34 ha** Flächen für Wohnbauentwicklung genehmigt sind.

Für die Zusammenstellung der Neuausweisungen im FNP Entwurf ergibt sich folgende Aufteilung:

- **11,34 ha sind Tauschflächen**
- **19,45 ha sind Neuausweisungen**

Ortschaft	Umsetzung im FNP-Entwurf	
	Tauschflächen	Neuausweisung
Kernstadt Leuna mit den Ortsteilen Ockendorf, Rössen, Neu-Rössen, Göhlitzsch, Daspig, Kröllwitz	29.467 m²	102.305 m²
Spergau	48.708 m²	2.048 m²
Friedensdorf	-	16.159 m²
Kötzschau mit den Ortsteilen Kötzschau, Rampitz, Schladebach, Witzschersdorf, Thalschütz	-	28.618 m²
Kreypau mit den Ortsteilen Kreypau, Wölkau, Wüsteneutzsch	-	13.753 m²
Günthersdorf	5.002 m²	8.646 m²
Horburg-Maßlau	14.069 m²	-
Kötschlitz mit den Ortsteilen Kötschlitz, Möritzsch, Zschöchergen	16.152 m²	2.530 m²
Rodden mit den Ortsteilen Rodden, Pissen	-	4.080 m²
Zöschen mit den Ortsteilen Zöschen, Zscherneddel	-	11.007 m²
Zweimen mit den Ortsteilen Zweimen, Dölkau, Göhren	-	5.325 m²
Summe	**11,34 ha**	**19,45 ha**

Tabelle 3: Tauschflächen / Neuausweisungen

Die Tauschflächen werden im hier vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf mit Stand „Entwurf für Beratung über Offenlage“ ohne weitere Anrechnung auf die ermittelten Flächenbedarfe **zurückgegeben**, in anderen Worten „auf null“ gesetzt.

Tauschflächen spielen somit bei den Überlegungen zur Bedarfswert-Ermittlung keine Rolle.