

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

hase landschaftsarchitektur
Königsbrücker Straße 57
01099 Dresden

Ausschließlich per E-Mail an
sitte@la-hase.de

Nachrichtlich per E-Mail an

- LRA Bautzen
- RPV Oberlausitz-Niederschlesien

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Ute Lieberoth

Durchwahl
Telefon +49 351 825-3431
Telefax +49 351 825-9301

ute.lieberoth@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
34-2417/90/6

Dresden,
10. Oktober 2024

Gemeinde Großnaundorf **Bebauungsplan "Wohnidyll am Sportplatz"**

Frühzeitige Beteiligung der Raumordnungsbehörde im Verfahren nach
§ 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 16. September 2024 (per E-Mail)

Sehr geehrte Frau Sitte,

nach Prüfung des o. g. Bebauungsplanes anhand der zur Verfügung gestellten
Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende

raumordnerische Stellungnahme ab:

Dem o. g. Vorhaben werden keine Erfordernisse der Raumordnung¹ entgegengehalten. Im Weiteren wird auf die raumordnerische Bewertung verwiesen.

Begründung

Sachverhalt

Planungsziel der Gemeinde Großnaundorf ist es, am westlichen Ortsrand zwischen bereits bestehender Wohnbebauung auf dem Gelände einer ehemaligen Kleingartenanlage ein Wohngebiet für 14 Eigenheimgrundstücke zu entwickeln. Damit soll entsprechend der Begründung auf die Nachfrage nach Wohnbauland für Eigenheime reagiert werden. Diese könne entsprechend der Begründung über bereits planungsrechtlich gesicherte Flächen nicht mehr gedeckt werden.

¹ Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

MACH WAS WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Abteilung 3 – Infrastruktur
Olbrichtplatz 1
01099 Dresden

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sachsen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
DVB Linien 7, 8 und 64
Haltestelle Stauffenbergallee

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Gebäude.

*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz ist der Geltungsbereich (ca. 1,21 ha) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sowie Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der Standort als geplante Wohnbaufläche GW4 ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westlausitz“.

Rechtliche Grundlagen

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 12. Juli 2013 (Sächs.GVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013, (LEP 2013);
- Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien, wirksam seit 26. Oktober 2023 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 43/2023

Raumordnerische Bewertung

Maßgebend für die Beurteilung des Vorhabens sind vor allem die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes 2013 zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 2.2) sowie die Festlegungen des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien, insbesondere zur Raumnutzung.

Der Gemeinde Großnaundorf wurde im Regionalplan keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Ihre Siedlungsentwicklung hat sich daher entsprechend Ziel 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplanes 2013 grundsätzlich am Eigenbedarf zu orientieren.

In diesem Zusammenhang ist zur Bedarfsbegründung des Bebauungsplanes anzumerken, dass der Eigenbedarf in Ziel 2.2.1.6 als Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse definiert ist. Allein eine Nachfrage (insbesondere von außerhalb der Gemeinde) begründet keinen Bedarf im Sinne von Ziel 2.2.1.6. des Landesentwicklungsplanes 2013. Dazu wird auch auf die Stellungnahme zum Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz vom 27. Februar 2023 verwiesen. Hier wurde insbesondere bemängelt, dass den Flächenneuausweisungen keine Wohnbauflächenbedarfsanalyse auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt wurde, sondern lediglich das Siedlungsentwicklungskonzept Kamenz-Radeberg mit Stand 2018 herangezogen wurde. Diesem wurden aus Sicht der Raumordnung überhöhte Annahmen zur Zuwanderung in die Region zugrunde gelegt. Außerdem erfolgte seit 2018 weder eine Fortschreibung noch eine Evaluierung. Zudem gingen die Neuausweisungen im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes noch weit über den auf dieser Grundlage dargestellten Bedarf hinaus. In Großnaundorf wurde der Wegfall der Flächen W 14 bis W 16 des wirksamen Flächennutzungsplanes durch die Neuausweisungen der Flächen GW 2 und GW 3 im Vorentwurf der Gesamtfortschreibung mehr als kompensiert und insgesamt als zu umfangreich für die Eigenentwicklung der Gemeinde eingeschätzt.

Die Entwicklung der Fläche GW4 zum Wohngebiet „Wohnidyll am Sportplatz“ ist aus raumordnerischer Sicht unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme der Fläche einer ehemaligen Kleingartenanlage, der umgebenden bzw. angrenzenden Siedlungsstruktur

und der am Ort bestehenden Schulen hinnehmbar. Aus Sicht der Raumordnung steht der Gemeinde Großnaundorf, gemessen an der Einwohnerzahl, damit für die mittel- und langfristige Entwicklung ein auskömmliches Entwicklungspotenzial für den Eigenbedarf zur Verfügung.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien festgelegten Vorbehaltsgebietes Kulturlandschaftsschutz. Durch diese Festlegung werden bestimmte Nutzungen nicht pauschal ausgeschlossen. Bei den zukünftigen Entscheidungen über die Zulässigkeit von raumbedeutsamen Vorhaben, Planungen und Maßnahmen sind aber die überörtlichen Belange des Schutzes der Kulturlandschaft zu berücksichtigen. Dies beinhaltet, dass die Art und Weise der Nutzung (z. B. Höhe einer baulichen Anlage, Flächengröße, Versiegelung) dem Charakter der Kulturlandschaft angepasst sein muss (Maßstäblichkeit). Dazu bitten wir insbesondere um Berücksichtigung der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes.

In Bezug auf die Bewertung der forst- und umweltfachlichen Belange wird auf die zuständigen Fachbehörden verwiesen.

Hinweise

Der Geltungsbereich liegt, wie in der Begründung bereits dargelegt, im LSG „Westlausitz“ und im Baubeschränkungsbereich des Flughafens Dresden. Weitere einschränkende Nutzungsbedingungen oder konkurrierende Nutzungsansprüche sind für die überplante Fläche nicht bekannt.

In Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird auf die zuständigen Umweltfachbehörden verwiesen.

Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungspflicht gemäß § 18 SächsLPlG zu informieren. Die Mitteilungen und Auskünfte sind in digitaler Form als Geodaten zu übermitteln, wenn sie in dieser Form verfügbar sind.

Mit freundlichen Grüßen

Ute Lieberoth
Sachbearbeiterin Raumordnung

Dieses Schreiben wurde elektronisch gezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.