



Regionaler Planungsverband
Oberlausitz-Niederschlesien

Regionalny zwiazk planowania
Hornja Łužica-Delnja Šleska

Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien
Löbauer Straße 63 · 02625 Bautzen

hase landschaftsarchitektur
Königsbrücker Straße 57

01099 Dresden

Bautzen, den 10.10.2024

Aktenzeichen: 61.2448.32-10
Ansprechpartner: Frau H. Lehmann
Telefon: 03591 / 67966 - 152
Fax: 03591 / 67966 - 69
E-Mail: heike.lehmann@rpv-oberlausitz-niederschlesien.de

Ihr Schreiben vom: 16.09.2024 (per E-Mail)

Ihr Aktenzeichen:

Anlage: Stellungnahme zum FNP vom 13.03.2023

Nur per E-Mail an: sitte@la-hase.de

Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohnidyll am Sportplatz“, Gemeinde Großnaundorf, Landkreis Bautzen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Aus regionalplanerischer Sicht wird zum Bebauungsplan „Wohnidyll am Sportplatz“ wie folgt Stellung genommen:

Ziel der angestrebten Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für bis zu 14 Baugrundstücke, welche am westlichen Ortsrand der Gemeinde Großnaundorf zwischen der bestehenden Bebauung an der Waldstraße und der Nordstraße entstehen sollen.

Da sich der Geltungsbereich auf Flächen befindet, die ehemals als Kleingärten genutzt wurden, entspricht das Vorhaben grundsätzlich dem Ziel 2.2.1.7 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP), wonach brachliegende und brachfallende Bauflächen [...] zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist.

Allerdings befindet sich das geplante Vorhaben auf Grund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westlausitz“ in der Raumnutzungskarte der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien in einem Vorbehaltsgebiet für Kulturlandschaftsschutz.

Gemäß der Begründung zu Kapitel 5.2 des Regionalplanes schränkt die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes Kulturlandschaftsschutz die Siedlungsentwicklung nicht ein. Die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet ermöglicht der Gemeinde eine Abwägung mit den regional bedeutsamen Belangen des Kulturlandschaftsschutzes.

HAUSANSCHRIFT
Löbauer Straße 63
02625 Bautzen

KOMMUNIKATION
Telefon 03591 / 67966 0
Telefax 03591 / 67966 69

INTERNET
E-Mail info@rpv-oberlausitz-niederschlesien.de
Homepage www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de

BANKVERBINDUNG
IBAN DE3585550001000017504
BIC SOLADES1BAT (Kreissparkasse Bautzen)

Besucherparkplätze befinden sich
direkt vor dem Gebäude.

Kein Zugang für elektronisch signierte
und verschlüsselte elektronische Dokumente.

Seite 1 von 2
Großnaundorf_B_Wohnidyll am Sportplatz_1.doc

Die in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 8 und 9 genannten Maßnahmen M1 (Entwicklung einer Obstwiese) und PG2 (Anpflanzen von Hecken auf privaten Grundstücksflächen) berücksichtigen diese regionalplanerische Festlegung ausreichend.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes – entsprechend der ehemaligen Nutzung – als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten sowie ein kleiner Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des FNP ist die Fläche bereits als geplante Wohnbaufläche (GW4) dargestellt.

In unserer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung zur FNP-Fortschreibung¹ wurden bezüglich der Größenordnung der geplanten Wohnbauflächen in der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz erhebliche Bedenken geäußert. Unter anderem wurde für die Gemeinde Großnaundorf ein Bedarf von 1,2 ha ermittelt, aber im Gegenzug wurden im FNP-Vorentwurf 4,6 ha neu als Wohnbauflächen dargestellt.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Nachnutzung einer ehemals baulich genutzten Fläche und um eine städtebaulich integrierte Lage handelt, werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken geltend gemacht.

Wir weisen jedoch für die weitere Fortschreibung des Flächennutzungsplanes darauf hin, dass dieses geplante Wohngebiet für die nichtzentralörtliche Gemeinde Großnaundorf für den Zeithorizont des Flächennutzungsplanes ausreichend Entwicklungspotenzial bietet.

Die Erteilung der Genehmigung für die Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien wurde am 26. Oktober 2023 im Amtlicher Anzeiger zum Sächsischen Amtsblatt (SächsABL. AAz. S. A697) gemäß § 7 Abs. 3 Satz 5 Landesplanungs-gesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist, bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Regionalplan gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist, wirksam.

Die im Regionalplan enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlage für die Abgabe dieser Stellungnahme bildet der Beschluss 620 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz - Niederschlesien vom 16. Dezember 2010 i. V. m. § 1 Abs. 2 der Verbandssatzung.

Die Stellungnahme bezieht sich auf die vorgelegten geprüften Unterlagen. Sie verliert bei wesentlichen Änderungen der Bezugsgrundlage ihre Gültigkeit.

Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

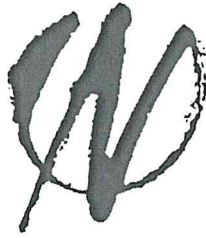
i. A.

Wolfgang Zettwitz

Leiter der Verbandsverwaltung

Dieses Dokument wird elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.

¹ siehe beigefügte Stellungnahme vom 13.03.2023



**Regionaler
Planungsverband
Oberlausitz -
Niederschlesien**

**Regionalny
związek planowania
Hornja Łużyca -
Dolna Śląska**

Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien
Löbauer Straße 63 · 02625 Bautzen

Planungsbüro Schubert
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg

Bautzen, den 13.03.2023

Aktenzeichen: 61.2448.31

Ansprechpartner: Frau H. Lehmann
Telefon: 03591 / 67966 - 152

Fax: 03591 / 67966 - 69

E-Mail: heike.lehmann@rpv-oberlausitz-niederschlesien.de

Ihr Schreiben vom: 30.01.2023 (per E-Mail)

Ihr Aktenzeichen: F20100

Anlage:

Nur per E-Mail an: belinda.thill@pb-schubert.de

Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz, Landkreis Bautzen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Aus regionalplanerischer Sicht wird zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanfortschreibung der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz wie folgt Stellung genommen:

Vorab wird darauf verwiesen, dass auf Grund des fortgeschrittenen Verfahrensstandes der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien in den folgenden Ausführungen bereits auf deren Festlegungen Bezug genommen wird¹.

Einwohnerentwicklung/Wohnbauflächenbedarfsprognose

Im vorliegenden Entwurf wurden für die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Pulsnitz sowie den Gemeinden Großnaundorf, Lichtenberg, Ohorn und Steina die Daten der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen dargelegt, die einen Rückgang der Bevölkerung innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft zwischen 5,7 % und 7,3 % bis zum Jahr 2035 prognostizieren.

Anschließend wurden im Kapitel 4.5 *Wohnbestandsentwicklung* nur allgemeine Aussagen zum Wohnungsbestand sowie Leerstand getroffen. Angaben zum konkreten Wohnungsbestand bzw. Entwicklung der Haushaltszahlen fehlen komplett.

Außerdem ist nicht nachvollziehbar, dass dann im Kapitel 5.1.1 *Wohnbauflächenbedarfsprognose* ausgeführt wird, dass als Basis für die Flächennutzungsplanfortschreibung das Siedlungsentwicklungskonzept der „Wirtschaftsregion Kamenz-Radeberg“ dient.

Zu dieser Herangehensweise bestehen aus regionalplanerischer Sicht erhebliche Bedenken, da zur Heranziehung dieser informellen Planung zwingend ein Selbstbindungsbeschluss aller beteiligten Kommunen notwendig ist. Dieser Beschluss liegt dem Regionalen

¹ Der Satzungsbeschluss erfolgte am 26.01.2023.

Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien nicht vor und ist unser Kenntnis nach auch nicht zustande gekommen.

Außerdem fußt dieses Konzept auf bereits veralteten Annahmen, wie zum Beispiel der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen sowie der Annahme größerer Gewerbeansiedlungen (bspw. der Firma Homann im Gewerbegebiet Leppersdorf) verbunden mit einem notwendigen zusätzlichen Zuzug von Fachkräften.

Ferner fehlt eine Anpassung bzw. Fortschreibung der bereits seit 2019 umgesetzten Baulandpotenziale des Konzeptes.

Der darin ermittelte Wohnbauflächenbedarf von über 20 ha bis zum Jahr 2035 ist sicherlich für die gesamte Verwaltungsgemeinschaft hinnehmbar, aber dennoch anhand belastbarer Daten nachzuweisen.

Bezüglich der Einwohner- bzw. Wohnbauflächenentwicklung ist abschließend anzumerken, dass gemäß Ziel 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP) 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, nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig ist.

Im vorliegenden Fall steht daher der Stadt Pulsnitz auf Grund ihrer Funktion als Grundzentrum im gewissen Maße eine Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus zu, jedoch nicht den zugehörigen Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft.

Bauflächenausweisungen

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanfortschreibung sollen Bauflächen in einer Gesamtgröße von über 90 ha neu ausgewiesen werden. Zur Berücksichtigung des Grundsatzes 2.2.1.1 des LEP, wonach die Neuinanspruchnahme von Freiflächen vermindert werden soll, ist daher – wie auch vom Plangeber in der Begründung mehrfach erwähnt – der Umfang der Flächenneuausweisungen deutlich zu reduzieren.

Die nachfolgenden Hinweise bezüglich der regionalplanerischen Restriktionen innerhalb der einzelnen Teilflächen sind daher zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Für die nachfolgenden Teilflächen, die nicht explizit erwähnt werden, trifft die Zweite Gesamtfortschreibung keine raumordnerische zeichnerische Festlegung.

Vorab wird nochmals darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Entwurf keine Auseinandersetzung mit vorhanden Baulandpotenzialen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne, Satzungen sowie vorhandenen Baulücken erfolgt ist.

Wohnbauflächen allgemein

Abgesehen davon, dass aus regionalplanerischer Sicht die Heranziehung des Siedlungskonzeptes der Wirtschaftsregion Kamenz-Radeberg als nicht begründet und nachvollziehbar angesehen wird, ist bezüglich der Darstellung der geplanten Wohnbauflächen sowie gemischten Bauflächen anzumerken, dass selbst weit über den im SEK ermittelten Bedarf von ca. 20 ha hinaus, neue Wohnbauflächen (bzw. anteilig Wohnen innerhalb gemischter Bauflächen) dargestellt wurden.

Beispielsweise hat die Stadt Pulsnitz laut diesem Konzept einen Bedarf von 9,5 ha, wohingegen im vorliegenden Entwurf ca. 23 ha neue Wohnbauflächen (darin enthalten 50 % Anteil der gemischten Baufläche) neu dargestellt werden, was fast dem 2,5-fachen entspricht. Gleiches gilt für die Gemeinde Großnaundorf (4,6 ha neu dargestellt zu 1,2 ha be-

nötigt, was fast dem Vierfachen entspricht), Gemeinde Lichtenberg (5,3 ha neu dargestellt zu 2,6 ha benötigt) sowie Gemeinde Steina (4,8 ha neu dargestellt zu 2,1 ha benötigt).

Daher bestehen aus regionalplanerischer Sicht erhebliche Bedenken zu der Größenordnung der vorliegenden Neuausweisungen.

Wohnbauflächen in der Stadt Pulsnitz

PW4 Großröhrsdorfer Straße/Zur Hufe

Die geplante Wohnbaufläche überlagert sich zum großen Teil mit einem Vorranggebiet Landwirtschaft, welches auf Grund der hohen Bodengüte auf den direkt an die Ortslage Pulsnitz angrenzenden Acker- bzw. Grünlandflächen in der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes vorgesehen ist.

Vorranggebiete nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 ROG sind Gebiete, die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen und Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen und Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Zur geplanten Wohnbaufläche PW4 in der jetzigen Ausdehnung bestehen daher aus regionalplanerischer Sicht Bedenken.

PW6 Großröhrsdorfer Straße

Auf Grund der Lage innerhalb des LSG „Westlausitz“ befindet sich die geplante Wohnbaufläche PW6 innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Kulturlandschaftsschutz.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Begründung zu Kapitel 5.2 *Kulturlandschaftsschutz* des Regionalplanentwurfes nicht eingeschränkt. Jedoch muss eine Abwägung mit den regional bedeutsamen Belangen des Kulturlandschaftsschutzes erfolgen.

Weiterhin ist auf Grund des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Pulsnitz-Vollung/Großröhrsdorf-Wald“ im südlichen Bereich der geplanten Wohnbaufläche ein Vorranggebiet Wasserversorgung („Wt 10 Pulsnitz“) festgelegt.

Unter Bezug auf den aus dieser Festlegung resultierenden und zu beachtenden Belang des Trinkwasserschutzes ist im Rahmen der späteren verbindlichen Bauleitplanung eine qualitative und quantitative Beeinträchtigung der Trinkwasserressource zu vermeiden.

PW7 und PW8 OT Friedersdorf Siedlung, An der Eichert südlich und nördlich

Die geplanten Wohnbauflächen überlagern sich im östlichen Bereich mit einem Vorranggebiet Landwirtschaft, welches auf Grund der hohen Bodengüte auf den direkt an die Ortslage Friedersdorf Siedlung angrenzenden Acker- bzw. Grünlandflächen in der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes vorgesehen ist.

Die Festlegungen der Vorranggebiete Landwirtschaft erfolgen nicht flächenscharf. Der Gemeinde bleibt somit ein gewisser Ausformungsspielraum. Jedoch bestehen zu den geplanten Wohnbauflächen PW7 und PW8 in der jetzigen Ausdehnung aus regionalplanerischer Sicht Bedenken.

PW7 bis PW13 in den Ortsteilen Friedersdorf Siedlung, Friedersdorf und Oberlichtenau

Alle geplanten Flächen befinden sich auf Grund der Lage innerhalb des LSG „Westlausitz“ innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Kulturlandschaftsschutz.

Außerdem ist grundsätzlich bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen zu beachten, dass laut Ziel 2.2.1.3 des LEP neue Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen festgesetzt werden sollen. Ergänzend wird dabei auf das Ziel

1.3.2 des Regionalplanes verwiesen, wonach der Gemeindeteil Pulsnitz diese Funktion im Grundzentrum Pulsnitz wahrnimmt.

Eine Ausweisung von über 10 ha in diesen drei Ortsteilen (allein über 5 ha in dem kleinen Ortsteil Friedersdorf Siedlung) konterkariert dieses Ziel der Raumordnung. Daher fordern wir im weiteren Verfahren der Planfortschreibung, dass mehrere Flächen entfallen bzw. deutlich reduziert werden.

Ferner merken wir an, dass uns die in der Planzeichnung dargestellte Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Friedersdorf“ nicht bekannt ist bzw. laut Ihren Unterlagen das Verfahren ruht. Daher steht diese Fläche derzeit noch als potenzielle Baufläche zur Verfügung und ist in der weiteren Bilanzierung mit einzurechnen.

Wohnbauflächen in der Gemeinde Großnaundorf

Alle vier geplanten Wohnbauflächen in der Gemeinde Großnaundorf befinden sich auf Grund der Lage innerhalb des LSG „Westlausitz“ innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Kulturlandschaftsschutz (GW2 Pulsnitzer Straße überlagert dieses Vorbehaltsgebiet nur im westlichen Bereich).

GW2 Pulsnitzer Straße

Der östliche Teil liegt im Randbereich eines regionalen Grünzuges mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und -verbund sowie für das Landschaftsbild.

Gemäß Ziel 5.6.1 des Regionalplanes sind regionale Grünzüge von Bebauung im Sinne einer Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Regionale Grünzüge sind im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren.

Wohnbauflächen in der Gemeinde Lichtenberg

Auch in der Gemeinde Lichtenberg befinden sich alle geplanten Wohnbauflächen auf Grund der Lage innerhalb des LSG „Westlausitz“ innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Kulturlandschaftsschutz.

LW4 Großröhrsdorfer Straße

Die geplante Wohnbaufläche liegt im Randbereich eines Vorranggebietes Landwirtschaft, welches auf Grund der hohen Bodengüte auf den direkt an die Ortslage Lichtenberg angrenzenden Acker- bzw. Grünlandflächen in der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes vorgesehen ist.

Die Festlegungen der Vorranggebiete Landwirtschaft erfolgen jedoch nicht flächenscharf. Der Gemeinde bleibt somit ein gewisser Ausformungsspielraum. Unter Bezug auf den räumlichen Konkretisierungsrahmen und der auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen Bebauung ist die geplante Wohnbaufläche mit dem Vorranggebiet Landwirtschaft vereinbar.

Weiterhin liegt der östliche Teil im Randbereich eines regionalen Grünzuges mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und -verbund, das Siedlungsklima sowie für das Landschaftsbild.

Gemäß Ziel 5.6.1 des Regionalplanes sind regionale Grünzüge von Bebauung im Sinne einer Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Regionale Grünzüge sind im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren.

LW5 Kleindittmannsdorfer Straße

Auch diese geplante Wohnbaufläche liegt im Randbereich eines Vorranggebietes Landwirtschaft. Unter Bezug auf den räumlichen Konkretisierungsrahmen und der auf der ge-

genüberliegenden Straßenseite vorhandenen Bebauung ist die geplante Wohnbaufläche mit dem Vorranggebiet Landwirtschaft vereinbar.

LW6 Großröhrsdorfer/Pulsnitzer Straße

Die geplante Wohnbauflächen überlagern sich im östlichen Bereich ebenfalls mit einem Vorranggebiet Landwirtschaft. Zur geplanten Wohnbaufläche LW6 bestehen daher aus regionalplanerischer Sicht Bedenken und sollte daher zugunsten einer anderen Wohnbaufläche gestrichen werden.

Wohnbauflächen in der Gemeinde Ohorn

Die geplanten Wohnbauflächen OW1 und OW2 befinden sich auf Grund der Lage innerhalb des LSG „Westlausitz“ innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Kulturlandschaftsschutz.

Weiterhin liegen auf Grund des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Pulsnitz-Vollung/ Großröhrsdorf-Wald“ beide Flächen innerhalb des Vorranggebietes Wasserversorgung („Wt 10 Pulsnitz“).

Wenn unter Bezug auf den aus dieser Festlegung resultierenden und zu beachtenden Belang des Trinkwasserschutzes im Rahmen der späteren verbindlichen Bauleitplanung eine qualitative und quantitative Beeinträchtigung der Trinkwasserressource vermieden wird, bestehen zu diesen zwei geplanten Wohnbauflächen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Wohnbauflächen in der Gemeinde Steina

SW1 Am Schwedenstein nördlich

Die geplante Wohnbaufläche SW1 befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Kulturlandschaftsschutz.

SW3 Am Mühlweg

Auf Grund der Lage des Ortes Steina innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westlausitz“ sowie im Randbereich des landschaftsprägenden Höhenrückens Schleißberg, Tanneberg und Schwedenstein befindet sich diese geplante Wohnbaufläche am Rande eines Vorranggebietes für Kulturlandschaftsschutz.

Laut der Begründung zu Kapitel 5.2 des Regionalplanes schränkt die Ausweisung eines Vorranggebietes Kulturlandschaftsschutz die Siedlungsentwicklung nicht ein. Durch die Ausweisung als Vorranggebiet muss die Gemeinde die regional bedeutsamen Belange des Kulturlandschaftsschutzes beachten.

SW4 Vogelgesang

Auch diese geplante Wohnbaufläche befindet sich im Randbereich eines Vorranggebietes für Kulturlandschaftsschutz.

Weiterhin überlagert sich die Fläche östlich der Straße mit dem bereits zuvor genannten Vorranggebiet Wasserversorgung („Wt 10 Pulsnitz“) und liegt im Randbereich eines Vorranggebietes für Landwirtschaft.

Ferner handelt es sich bei der bestehenden Bebauung an der Straße „Vogelgesang“ um keine Bebauung mit eigenem Gewicht, daher sollte diese richtigerweise als Landwirtschaftsfläche mit Bestandsbebauung im Außenbereich dargestellt werden.

Somit würde die geplante Wohnbaufläche SW4 eine Verfestigung einer Splittersiedlung im Außenbereich darstellen und somit dem § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB entgegenstehen, wonach eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vorliegt, wenn das Vorhaben die

Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Deshalb bestehen aus regionalplanerischer Sicht zu beiden Teilflächen Bedenken.

SW6 Kurze Gasse

Die geplante Wohnbaufläche SW6 befindet ebenfalls innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Kulturlandschaftsschutz.

SW7 Siedlung nördlich

Auch diese geplante Wohnbaufläche befindet sich am Rande eines Vorranggebietes für Kulturlandschaftsschutz.

In Anbetracht des mehr als ausreichenden Wohnbaupotenzials in der Gemeinde Steina sollte im weiteren Verfahren auf diese Fläche verzichtet werden.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass im Gemeindegebiet im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung am Sportplatz“ ein erhebliches Angebot an noch verfügbaren Wohnbauflächen besteht. Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen sollte daher nochmals kritisch geprüft und dem notwendigen Bedarf angepasst werden.

Gemischte Bauflächen in der Gemeinde Großnaundorf

Beide geplanten gemischten Bauflächen befinden sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Kulturlandschaftsschutz.

Auf Grund der Größe und der harmonischen Arrondierung der Ortslagen Großnaundorf und Mittelbach bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken, wenn deren Bedarf im weiteren Verfahren nachgewiesen wird.

Gemischte Bauflächen in der Gemeinde Lichtenberg

Auch in der Gemeinde Lichtenberg befinden sich alle vier geplanten gemischten Bauflächen innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Kulturlandschaftsschutz. Auch hier bestehen auf Grund der Größe und der harmonischen Arrondierung der Ortslagen keine Bedenken, wenn im weiteren Verfahren deren Bedarf nachgewiesen wird.

Gemischte Bauflächen in der Gemeinde Ohorn

OM1 Hauptstraße, OM2 Pulsnitzer Straße und OM3 Am Wall/Brunnenstraße

Die drei geplanten gemischten Bauflächen liegen ebenfalls innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Kulturlandschaftsschutz.

Weiterhin befinden sich die Flächen innerhalb des bereits zuvor genannten Vorranggebiet Wasserversorgung („Wt 10 Pulsnitz“).

Auch hier gilt, dass unter Bezug auf den aus dieser Festlegung resultierenden und zu beachtenden Belang des Trinkwasserschutzes im Rahmen der späteren verbindlichen Bauleitplanung eine qualitative und quantitative Beeinträchtigung der Trinkwasserressource zu vermeiden ist.

OM4 Röderstraße

Diese geplante gemischte Baufläche befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Wasserversorgung („Wt 62 Ohorn“).

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn unter Bezug auf den aus dieser Festlegung resultierenden und zu berücksichtigenden Belang des Trinkwasserschutzes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Nutzungen, die eine Beeinträchtigung der Trinkwasserressource hervorrufen können, ausgeschlossen werden.

Gemischte Bauflächen in der Gemeinde Steina

Die geplante gemischte Baufläche SM1 liegt im Randbereich eines regionalen Grünzuges mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und -verbund, das Ortsbild sowie für das Landschaftsbild.

Gemäß Ziel 5.6.1 des Regionalplanes sind regionale Grünzüge von Bebauung im Sinne einer Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Regionale Grünzüge sind im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren.

Auf Grund der integrierten Lage (umgeben von Bestandsbebauung) ist die geplante Baufläche mit dieser regionalplanerischen Festlegung vereinbar.

Gewerbliche Bauflächen in der Gemeinde Lichtenberg

Allein angesichts der Größe von insgesamt 21 ha neu geplanter gewerblicher Bauflächen in der Gemeinde Lichtenberg bestehen aus regionalplanerischer Sicht erhebliche Bedenken. Die Gemeinde hat keine zentralörtliche Funktion inne, sodass die Entwicklung nur im Rahmen des Eigenbedarfs möglich ist.

Des Weiteren befinden sich beide Flächen innerhalb von Vorranggebieten für die Landwirtschaft sowie darüber hinaus LG1 zusätzlich innerhalb eines Vorbehalts für Kulturlandschaftsschutzes und LG2 innerhalb eines regionalen Grünzuges mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und -verbund sowie für das Landschaftsbild.

Zudem liegen beide Bauflächen abgesetzt jeglicher Ortslagen, sodass einer Zersiedelung der Landschaft Vorschub geleistet wird, was dem Ziel 2.2.1.9 des LEP widerspricht.

Gewerbliche Baufläche in der Gemeinde Ohorn

Die geplante Baufläche OG1 liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Kulturlandschaftsschutz sowie innerhalb des bereits zuvor genannten Vorranggebiet Wasserversorgung („Wt 10 Pulsnitz“).

Auch hier gilt, dass unter Bezug auf den aus dieser Festlegung resultierenden und zu beachtenden Belang des Trinkwasserschutzes im Rahmen der späteren verbindlichen Bauleitplanung eine qualitative und quantitative Beeinträchtigung der Trinkwasserressource zu vermeiden ist.

Gewerbliche Baufläche in der Gemeinde Steina

Die geplante gewerbliche Baufläche liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Kulturlandschaftsschutz sowie im Randbereich eines Vorranggebietes für die Landwirtschaft. Wie bereits zuvor erwähnt, erfolgen die Festlegungen der Vorranggebiete Landwirtschaft nicht flächenscharf. Der Gemeinde bleibt somit ein gewisser Ausformungsspielraum.

Allerdings ist auch bei dieser Fläche zu kritisieren, dass sie einer weiteren Zersiedelung der Landschaft gemäß Ziel 2.2.1.9 LEP Vorschub leistet und in ihrer Größe für die Gemeinde Steina (ohne zentralörtliche Funktion) nicht ausreichend begründet ist.

Sonderbauflächen

Die Bestandsdarstellung des Sondergebietes Erneuerbare Energien in der Gemeinde Lichtenberg ist nicht nachvollziehbar, da sie nicht den Bestand der vorhandenen Biogasanlage abbildet.

Sonderbauflächen Einzelhandel

Bezugnehmend auf den 1. Absatz auf Seite 46 der Begründung weisen wir darauf hin, dass die Regelung, dass im ländlichen Raum keine großflächigen Einzelhandelsflächen mehr

ausgewiesen werden dürfen, nicht bekannt ist. Darüber hinaus gilt der Landesentwicklungsplan 2013 mit den Festlegungen im Kapitel 2.3.

Gemäß Ziel 2.3.2.2 des LEP ist in Grundzentren die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs ausnahmsweise und bei Beachtung der weiteren Ziele des Kapitels Handels des Landesentwicklungsplanes zulässig.

Die Herleitung der Sonderbaufläche PSO1 ist nicht begründet. Der hier bestehende Netto-Markt bedarf keiner Sonderbaufläche.

Flächen für den Gemeinbedarf in der Stadt Pulsnitz

Die geplante Gemeinbedarfsfläche *PGB4 OT Friedersdorf, Königsbrücker Straße* (Vorschlag Kitastandort Friedersdorf) befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Kulturlandschaftsschutz.

Fläche für den Gemeinbedarf in der Gemeinde Großnaundorf

Auch der geplante Standort für die neue „Oberschule+“ in der Gemeinde Großnaundorf befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Kulturlandschaftsschutz.

Wie bereits mehrfach erwähnt, ist die Siedlungsentwicklung gemäß Begründung zu Kapitel 5.2 *Kulturlandschaftsschutz* des Regionalplanentwurfes nicht eingeschränkt. Jedoch muss eine Abwägung mit den regional bedeutsamen Belangen des Kulturlandschaftsschutzes erfolgen.

Bezüglich möglicher Bedenken auf Grund der abgesetzten Lage verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren „Schulneubau Großnaundorf“.

Fläche für den Gemeinbedarf in der Gemeinde Lichtenberg

Die geplante Gemeinbedarfsfläche *LGB1 Am Sportplatz*, die als multifunktionelles Bürgerzentrum entwickelt werden soll, befindet sich ebenfalls innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Kulturlandschaftsschutz.

Angesichts der bereits vorhandenen Nutzungen (Sportplatz, Kindertagesstätte) bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Fläche für den Gemeinbedarf in der Gemeinde Ohorn

Ebenso wie die westlich angrenzende Wohnbaufläche OW1 liegt die geplante Gemeinbedarfsfläche für den Bauhof der Gemeinde Ohorn innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Kulturlandschaftsschutz sowie innerhalb des Vorranggebietes Wasserversorgung („Wt 10 Pulsnitz“).

Wenn auch hier unter Bezug auf den aus dieser Festlegung resultierenden und zu beachtenden Belang des Trinkwasserschutzes im Rahmen der späteren verbindlichen Bauleitplanung eine qualitative und quantitative Beeinträchtigung der Trinkwasserressource vermieden wird, bestehen zu dieser geplanten Gemeinbedarfsfläche aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Hinweise:

Die Aussage im Kapitel 5.14 *Flächen für Wald*, dass im Flächennutzungsplan nur die Vorranggebiete Waldmehrung des Regionalplanes darstellt werden, die anderen geplanten Flächennutzungen der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz nicht widersprechen, sollte gestrichen werden.

Zum einen ist sie fachlich falsch, da Vorranggebiete nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 ROG Gebiete sind, die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen und Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen und Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Das heißt, dass eine dem widersprechende Nutzung – wie im oben formulierten Satz – mit dem vorrangigen Ziel der Waldmehrung nicht vereinbar ist, da gemäß § 1 Abs. 4 BauGB Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Und zum anderen sind unserer Ansicht nach alle Vorranggebiete für Waldmehrung des Regionalplanes in der vorliegenden Entwurfsfassung als geplante Flächen für Wald dargestellt.

Rechtsgrundlage für die Abgabe dieser Stellungnahme bildet der Beschluss 620 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz - Niederschlesien vom 16. Dezember 2010 i. V. m. § 1 Abs. 2 der Verbandssatzung.

Die Stellungnahme bezieht sich auf die vorgelegten geprüften Unterlagen. Sie verliert bei wesentlichen Änderungen der Bezugsgrundlage ihre Gültigkeit.

i. A.


Wolfgang Zettwitz

Leiter der Verbandsverwaltung