

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT PULSNITZ

Stadt Pulsnitz – Gemeinde Ohorn – Gemeinde Steina – Gemeinde Lichtenberg – Gemeinde Großnaundorf

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 19.09.2012
MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN VOM 14.02.2013**



VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT PULSNITZ

Stadt Pulsnitz – Gemeinde Ohorn – Gemeinde Steina – Gemeinde Lichtenberg – Gemeinde Großnaundorf

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Pulsnitz
Am Markt 1
01896 Pulsnitz



Auftragnehmer:

Planungsbüro Schubert
Architektur & Freiraum
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg
Tel. 03528/4196 0
Fax 03528/4196 29
Internet: www.pb-schubert.de
E-Mail: info@pb-schubert.de



Radeberg, 19. September 2012 mit redaktionellen Änderungen vom 14. Februar 2013

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	6
1.1	Aufgabe des Flächennutzungsplans	6
1.2	Auftrag.....	6
1.3	Plangebiet	7
1.4	Kartengrundlage.....	7
1.5	Verfahrensvermerke.....	7
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	9
2.1	Landesplanerische Zielvorgaben.....	9
2.2	Regionalplanerische Zielvorgaben	10
2.3	Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind.....	11
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	12
3.1	Naturräumliche Grundlagen	12
3.2	Räumlich-funktionale Verflechtungen.....	12
3.3	Bevölkerung.....	13
3.3.1	Einwohnerentwicklung	13
3.3.2	Altersstruktur	13
3.3.3	Bevölkerungsprognose	13
3.4	Siedlung	15
3.4.1	Historische Siedlungsentwicklung	15
3.4.2	Siedlungsstruktur	15
3.4.3	Siedlungsdichte / Wohnungsbestandsentwicklung.....	16
3.5	Kulturdenkmale	18
3.5.1	Bodendenkmale	18
3.5.2	Baudenkmale	18
3.6	Wirtschaft und Beschäftigung	18
3.6.1	Wirtschaftsstruktur	18
3.6.2	Arbeitsmarkt	20
3.7	Verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche Satzungen.....	21
4	STÄDTEBAULICHE ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	23
4.1	Leitbild.....	23
4.2	Entwicklungsziele und –grenzen	23
4.2.1	Innenstadt Pulsnitz.....	24
4.2.2	Stadtgebiete außerhalb der Innenstadt Pulsnitz.....	24
4.2.3	Gemeinde Ohorn	25
4.2.4	Gemeinde Steina	25
4.2.5	Gemeinde Lichtenberg.....	25
4.2.6	Gemeinde Großnaundorf	25
4.3	Über den FNP hinausgehende Regelungsmöglichkeiten.....	25
5	DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	26
5.1	Wohnen	27
5.2	Arbeiten	31
5.3	Sonderbauflächen	34

5.4	Flächen für den Gemeinbedarf.....	36
5.4.1	Bildungseinrichtungen.....	37
5.4.2	Sozialeinrichtungen.....	37
5.4.3	Gesundheitseinrichtungen	37
5.4.4	Kultureinrichtungen	38
5.4.5	Konfessionelle Einrichtungen	38
5.4.6	Sporteinrichtungen.....	38
5.4.7	Öffentliche Verwaltung.....	39
5.5	Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrszüge	40
5.5.1	Straßenverkehr	40
5.5.2	Ruhender Verkehr.....	40
5.5.3	Fuß- und Radwegenetz	41
5.5.4	Touristisches Wegenetz.....	41
5.5.5	Schienenverkehr	41
5.5.6	Öffentlicher Personennahverkehr	41
5.5.7	Verkehrliche Auswirkungen der Flächenausweisung	42
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.....	42
5.7	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	42
5.8	Grünflächen	42
5.8.1	Parkanlagen.....	42
5.8.2	Dauerkleingärten.....	43
5.8.3	Sportplätze	43
5.8.4	Spielplätze	44
5.8.5	Campingplätze	44
5.8.6	Badeplätze	44
5.8.7	Friedhöfe	44
5.8.8	Ausgleichsflächen innerhalb von Grünflächen	44
5.9	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG.....	45
5.10	Wasserflächen.....	45
5.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen	45
5.12	Flächen für die Landwirtschaft	45
5.13	Flächen für Wald	46
5.14	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	46
5.15	Kennzeichnungen von Flächen	50
5.15.1	Bergbau	50
5.15.2	Altlasten und Altablagerungen.....	50
5.16	Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen	51
5.16.1	Naturschutz und Landschaftspflege	51
5.16.2	Denkmalschutz	52
5.16.3	Überschwemmungsgebiete	52
5.16.4	Wasserschutzgebiete.....	52
5.17	Flächen, die gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan ausgenommen werden.....	53
6	QUELLEN	54

- Anlage 1:** Sachdaten archäologischer Flächen
- Anlage 2:** Liste der Kulturdenkmale
- Anlage 3-1:** Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz: Übersichtskarte Gemeinden und Ortsteile
- Anlage 3-2:** Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz: Übersichtskarte Stadtteile Pulsnitz
- Anlage 4:** Altlastenverdachtsflächen
- Anlage 5:** S95 Ortsumfahrung Pulsnitz

1 Einleitung

1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung** nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden **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 zueinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der FNP drückt somit den **planerischen Willen der Gemeinden** über die baulichen und sonstigen Nutzungen der Gemeindegebiete 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.

Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. § 203 Abs. 2 BauGB eröffnet die Möglichkeit, diese Aufgabe durch Landesgesetz auf Verbandsgemeinden, Verwaltungsgemeinschaften oder vergleichbare gesetzliche Zusammenschlüsse von Gemeinden zu übertragen. Das Sächsische Gesetz über kommunale Zusammenarbeit (SächsKomZG) regelt in § 7 Abs. 1 Nr. 2 den Übergang der Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) der Mitgliedsgemeinden auf den Verwaltungsverband. Hierdurch geht die Planungshoheit auf die Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz über.

Der Flächennutzungsplan wird für einen Zeitraum von etwa 15 Jahren aufgestellt. Die im Plan dargestellten Ziele und Flächennutzungen sollen sich auf die in diesem Zeitraum realisierbaren Flächen beziehen.

1.2 Auftrag

Die Stadtverwaltung Pulsnitz beauftragte das Planungsbüro Schubert, Radeberg, einen Gesamt-Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz zu entwickeln. Die zum Auftragszeitpunkt existierenden unterschiedlichen Planstände der Flächennutzungspläne der einzelnen Gemeinden sind dabei zu berücksichtigen:

- Gemeinde Lichtenberg: rechtswirksamer Flächennutzungsplan Oktober 1998
- Gemeinde Ohorn: 4. Entwurf Februar 1998
- Stadt Pulsnitz: Entwurf II Oktober 1998, zu diesem Zeitpunkt genehmigungsreif
- Gemeinde Steina: Entwurf 1995
- Gemeinde Großnaundorf: Entwurf Januar 2000, zu diesem Zeitpunkt genehmigungsreif
- Gemeinde Oberlichtenau: bisher kein Entwurf vorliegend

Grundlage dieses Auftrages ist ein Beschluss des Gemeinschaftsausschusses der Verwaltungsgemeinschaft vom 01. Oktober 2007.

1.3 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst sämtliche Gemarkungen der Stadt Pulsnitz sowie der Gemeinden Ohorn, Steina, Lichtenberg, Oberlichtenau und Großnaundorf und hat eine Größe von insgesamt ca. 8.100 ha. Hiervon sind Waldfläche 2.075 ha, Wasserfläche 43 ha und Landwirtschaftliche Fläche 5.158 ha. Besiedelt sind mit Straßen- und Siedlungsfläche insgesamt 744 ha. Die Wohnbevölkerung zum 31.12.2007 betrug 14.967 Einwohner (STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN, REGIONALSTATISTIK 2008).

1.4 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 DE_RD/83/GK_3. Die Darstellung erfolgt im Maßstab 1:10.000. Die Topographische Karte wurde durch den AN mit Gebäudenachträgen anhand der Bestandsunterlagen der Stadt Pulsnitz ergänzt.

1.5 Verfahrensvermerke

Beschluss zur Aufstellung

01.10.2007 (Gemeinschaftsausschuss)

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

27.08.2009 / 01.09.2009 / 03.09.2009 / 15.09.2009 / 08.10.2009

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

11.08.2009 – 15.09.2009

Billigung des Entwurfs i.d.F. vom 15. September 2010

10.11.2010 (Gemeinschaftsausschuss)

Öffentliche Auslegung Entwurf i.d.F. vom 15. September 2010

13.12.2010 – 21.01.2011

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Entwurf 1. Fassung

Anschreiben vom 25.11.2010

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf i.d.F. vom 15.09.2010

21.06.2011 (Stadtrat) / 21.07.2011 (Gemeinschaftsausschuss)

Billigung des Entwurfs i.d.F. vom 06. Juni 2011

21.06.2011 (Stadtrat) / 21.07.2011 (Gemeinschaftsausschuss)

Öffentliche Auslegung Entwurf i.d.F. vom 06. Juni 2011

15.08.2011 – 16.09.2011

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Entwurf 2. Fassung

Anschreiben vom 01.08.2011

Billigung des Entwurfs i.d.F. vom 08. März 2012

10.05.2012 (Gemeinschaftsausschuss)

Öffentliche Auslegung Entwurf i.d.F. vom 08. März 2012

11.06.2012 – 13.07.2012

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Entwurf 3. Fassung

Anschreiben vom 11.06.2012

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf i.d.F. vom 06. Juni 2011 und zum Entwurf i.d.F. vom 08. März 2012

13.11.2012 (Stadtrat) / 15.11.2012 (Gemeinschaftsausschuss)

Billigung des Entwurfs i.d.F. vom 19. September 2012

13.11.2012 (Stadtrat) / 15. 11.2012 (Gemeinschaftsausschuss)

Öffentliche Auslegung Entwurf i.d.F. vom 19. September 2012

07.12.2012 bis 25.01.2013

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Entwurf 4. Fassung

Anschreiben vom 23.11.2012

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf i.d.F. vom 19.09.2012

22.05.2013 (Stadtrat) / 23.05.2013 (Gemeinschaftsausschuss)

Feststellungsbeschluss

22.05.2013 (Stadtrat) / 23.05.2013 (Gemeinschaftsausschuss)

Genehmigung

28.01.2014

Rechtswirksamkeit

.....

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 (LEP 2003) und des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien.

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 (SächsLPlG).

Die **Ziele** 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** 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 Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz haben:

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

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2003) teilt den Freistaat Sachsen in die Raumkategorien „Verdichtungsraum“, „verdichtete Bereiche im ländlichen Raum“ und „Ländlichen Raum“ ein. Die **Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz** ist dem „**Ländlichen Raum**“ zugeordnet.

Die zentralörtliche Gliederung des LEP weist den Orten der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz keine Zentralität zu, wobei zu beachten ist, dass auf landesplanerischer Ebene nur Ober- und Mittelzentren ausgewiesen werden. Die Zuweisung grundzentraler Funktionen obliegt der Regionalplanung (siehe Punkt 2.2). Im Umkreis von ca. 10 km zu Pulsnitz liegen die Mittelzentren Radeberg und Kamenz.

Das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft wird an seiner südlichen Grenze durch die im LEP ausgewiesene überregionale Verbindungsachse der BAB 4 tangiert.

Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion sind in den Regionalplänen gemäß der Begriffsdefinition des LEP und den in der Begründung genannten Kriterien auszuweisen.

Bei der Aufstellung des FNP sind darüber hinaus vor allem folgende raumordnerische Zielvorgaben des LEP zu beachten:

Z 5.1.2 In den Gemeinden soll die **bauliche Eigenentwicklung** möglich sein. Eine über die Eigenentwicklung **hinausgehende Siedlungstätigkeit** ist in den **zentralen Orten** gemäß ihrer Einstufung und in den **Gemeinden mit besonderen Gemeindefunktionen** ... zulässig.

Z 5.1.3 Die **Nutzung vorhandener Bauflächen** soll **Vorrang** vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben. Der Bedarf neuer Bauflächen und -gebiete ist zu begründen.

Z 5.1.4 Die **Siedlungsentwicklung** der Gemeinden soll sich **in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen**. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden.

2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

In der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz / Niederschlesien ist die **Stadt Pulsnitz** als **Grundzentrum**, aufgrund der dauerhaft gesicherten Dreizügigkeit der Mittelschule mit besonderer Gemeindefunktion „**Bildung**“ ausgewiesen (Z 2.2.1).

Vor allem im ländlichen Raum soll vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung mit der Ausweisung von Grundzentren ein dauerhaft gesichertes und stabiles Netz mit übergeordneten und tragfähigen Versorgungseinrichtungen für den allgemeinen und täglichen Bedarf bzw. eine soziale und medizinische Grundversorgung aufrecht erhalten bleiben. Die Ausstattung in den Grundzentren sollte dafür u. a.

- mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte,
- Ärzte, Fachärzte, Zahnärzte, Apotheke, Betreuungsangebote für ältere Menschen,
- Grundschule, Mittelschule (bei jeweils tragfähigem Einzugsbereich), Kindertagesstätten, Jugendfreizeitstätten o. ä.,
- ÖPNV-Anschluss,
- Sport- und Freizeitanlagen,
- Sparkasse und/oder andere Banken, Versicherungen umfassen.

Neben der überregionalen Verbindungsachse BAB 4 (siehe Kap. 2.1) wird das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung von der **regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Radeberg–Großröhrsdorf–Pulsnitz–Kamenz** durchzogen. Entlang letzterer soll die Siedlungsentwicklung in der Nähe der Bahnhöfe und Haltepunkte des schienengebundenen Personennahverkehrs erfolgen (Z 2.3.4), um die Leistungsfähigkeit des schienengebundenen Nahverkehrs zu nutzen und Umweltbelastungen, die durch den motorisierten Individualverkehr verursacht werden, zu reduzieren. Voraussetzung für die Umsetzung dieses Zieles ist das Vorhandensein geeigneter Flächen und die Einhaltung der Lärmschutzbestimmungen.

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz außerdem folgende Ziele und Grundsätze zur Raumnutzung zu beachten:

Ziele der Raumordnung	Räumliche Lage
Vorranggebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz)	Höhenrücken Hochstein und Ohorner Steinberg
Vorranggebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild und Landschaftserleben)	Zwischen Ohorner Steinberg und Schwedensteingebiet einschließlich der Ortslagen Gickelsberg, Neuer Anbau und Neues Dorf Keulenbergmassiv
Vorranggebiet Trinkwasser	Wt 1 Pulsnitz zwischen BAB 4 und Pulsnitz Wt 8 Ohorn beidseits der BAB 4
Vorranggebiet für Waldmehrung	Westlich von Großnaundorf beidseits der Höckendorfer Straße
Regionale Grünzüge mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und den Biotopverbund	Westlich der S 95 zwischen BAB 4 und Quelle der Kleinen Röder Südwestlich von Pulsnitz Westlich von Lichtenberg Friedersdorf Friedersdorf Siedlung Nördlich von Steina
Regionale Grünzüge mit Bedeutung für naturnahe Erholung, Siedlungsklima und Ortsbild	Östlich von Pulsnitz Nordöstlich von Pulsnitz Südöstlich von Ohorn
Grünzäsuren	S 56 zwischen Pulsnitz und Ohorn K 9243 zwischen Ohorn und Gickelsberg S 104 zwischen Pulsnitz und Friedersdorf S 104 zwischen Friedersdorf und Oberlichtenau
Frisch- oder Kaltluftabflussbahn	Steina von „Neues Dorf“ Richtung Norden Lichtenberg westlich der Ortslage Richtung Kleindittmannsdorf

Grundsätze der Raumordnung	Räumliche Lage
Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild und Landschaftserleben)	LSG Westlausitz
Vorbehaltsgebiet Schutz des vorhandenen Waldes	Entlang der BAB 4 östlich der AS Pulsnitz bis Ohorn / Waldhäuser Entlang der BAB 4 Forsthaus Luchsenburg / Hochstein Keulenberg Oberlichtenau
Vorbehaltsgebiet für Waldmehrung	Nördlich Kleindittmannsdorf Nördlich Oberlichtenau

Im fachlichen Entwicklungsplan Verkehr, Bedarfsplan Staatsstraße, ist die S 95 OU Pulsnitz aufgeführt. Verbindliche Projektplanungen liegen bisher nicht vor.

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

Bundesnaturschutzgesetz und abgeleitete Fachplanungen

Das Bundesnaturschutzgesetz wirkt nicht unmittelbar, jedoch ergeben sich aus den gesetzlichen Zielvorgaben und Instrumenten direkte Vorgaben für die räumliche Planung. Zu beachten sind die nach diesem Gesetz entwickelten Schutzgebiete, wie etwa Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie die Europäischen Schutzgebietssysteme gemäß der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH-Gebiete) bzw. der Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete).

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes haben diejenigen des **Landschaftsplanes** zu integrieren oder zu beachten. Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz wird als ökologische Grundlage der Bauleitplanung der Landschaftsplan erstellt.

Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union

Die Europäische Union hat im Oktober 2000 eine Wasserrahmenrichtlinie erlassen. Diese hat das Ziel, Gewässer auf verschiedenen Handlungsebenen so zu schützen, dass sie nachhaltig den vielfältigen Aufgaben dienen können. Die Wasserrahmenrichtlinie führt dazu, dass auch kleine Gewässer einen höheren Schutz als bisher genießen.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Naturräumliche Grundlagen

Das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz gehört naturräumlich zum **Westlausitzer Hügel- und Bergland**, das sich zwischen der Dresdener Elbtalweitung und dem Oberlausitzer Bergland erstreckt. Kleinräumig kann das Territorium im Westen (im Wesentlichen die Gemeinden Lichtenberg, Oberlichtenau, Großnaundorf und die Stadt Pulsnitz umfassend) dem Nordwestlausitzer Hügelland, im Osten (im Wesentlichen die Gemeinden Ohorn und Steina umfassend) dem Nordwestlausitzer Bergland zugeordnet werden.

Das Nordwestlausitzer Bergland mit seinen Bergrücken östlich von Pulsnitz ist als Fortsetzung des Rückenreliefs des Oberlausitzer Berglandes anzusehen. Es wird vom Nordwestlausitzer Hügelland umgeben, in dem die Bergrücken in Häufigkeit und Flächenausdehnung zurücktreten und Lößplatten mit mäßig eingeschnittenen Mulden- und Sohlentälern den Landschaftscharakter zunehmend bestimmen.

Die markanten Erhebungen des Plangebietes (u.a. Schleißberg, 421,6 m; Schwedenstein, 419,9 m) werden vorwiegend aus Granodiorit, teilweise aus Grauwacken gebildet. Die von Talmulden durchzogenen beckenartigen Räume dazwischen sind mit eiszeitlichem Schotter- und Grundmoränenmaterial aufgefüllt. Eine Gehängelehmdecke ist lückenhaft verbreitet.

Klima: Das Relief des Lausitzer Berglandes bewirkt, dass es bei den vorherrschenden Nordwest- und Südwestwinden verstärkt zu ergiebigen Stauniederschlägen kommt. Die Ergiebigkeit nimmt vom Hügel- zum Bergland hin zu und beträgt durchschnittlich 750 – 800 mm pro Jahr. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8°C.

Luftqualität:

Die Luftqualität im Freistaat Sachsen wird durch das Messprogramm des Freistaates geprüft. Die Lage der Messstationen entspricht den Kriterien der EU-Richtlinien. Sie sind in Gebieten mit hohen Luftschadstoffbelastungen (Ballungsräume und größere Städte), aber auch in ländlichen Gebieten, die den so genannten Hintergrundwert (Background) repräsentieren, installiert. Im ehemaligen Landkreis Kamenz ist keine Messstation vorhanden.

Gemäß Jahresbericht zur Immissionssituation 2007 des LfULG ist die Belastungssituation im Plangebiet wesentlich günstiger als in den Ballungsräumen größerer Städte. Eine Ausnahme bildet hierbei die Ozonkonzentration, die in den ländlichen Gebieten wegen der geringeren Abbaurate durch andere Schadstoffe immer noch auf einem hohen Niveau liegt. Ein weiterer Anstieg der O₃-Belastung kann nachhaltig nur durch eine langfristige und großräumige Verringerung der Emissionen der Vorläufersubstanzen erreicht werden.

Nachbarn: Nachbargemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz sind Bretnig-Hauswalde, Wachau, Elstra, Rammenau, Großröhrsdorf, Haselbachtal, Königsbrück und Laußnitz. Gemäß § 2 Abs.2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

3.2 Räumlich-funktionale Verflechtungen

Das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz befindet sich geografisch günstig ca. 25 km nordwestlich des Verdichtungsraumes Dresden. Das Gebiet ist unmittelbar über die BAB 4, AS Pulsnitz und AS Ohorn an die Hauptentwicklungsachsen angebunden. Daneben ist die Stadt Pulsnitz an das Eisenbahnnetz angeschlossen, im Stundentakt existieren Verbindungen in die Landeshauptstadt Dresden.

3.3 Bevölkerung

3.3.1 Einwohnerentwicklung

Im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz lebten am 03.10.1990 ca. 15.672 Einwohner (StaLa 2008). Auf die Kernstadt Pulsnitz entfielen davon 6.718 Einwohner.

Zwischen 1990 und 2000 war ein **Bevölkerungszuwachs um ca. 1 %** im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft zu verzeichnen, wobei sich die Einwohnerzahl der einzelnen Gemeinden unterschiedlich entwickelte. Während in der Gemeinde Ohorn ein Zuwachs von ca. 5% der Bevölkerung gegenüber 1990 zu verzeichnen war, nahm die Einwohnerzahl der Gemeinde Steina im gleichen Zeitraum um 3% ab. Einen leichten Bevölkerungszuwachs (je 1%) konnten auch die Gemeinde Großnaundorf und die Stadt Pulsnitz aufweisen.

Diese Tendenz setzte sich aber nach 2000 nicht fort. Im **Zeitraum von 2000 bis 2010** nahm die Einwohnerzahl im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft durchschnittlich **um 7 % ab** und sank damit auf Werte unter denen von 1990. Am stärksten betroffen davon war die Gemeinde Oberlichtenau. Eine Stabilisierung, teilweise einen leichten Anstieg innerhalb der letzten 3 Jahre konnte die Gemeinde Lichtenberg aufgrund seiner Attraktivität als Wohngemeinde verbuchen.

Gemeinde (Gebietsstand 31.12.2008)	1990	2000	Veränderung 1990 zu 2000	2006	2008	2010	Veränderung 2000 zu 2010
Lichtenberg	1806	1803	- 0 %	1709	1722	1678	- 6,9%
Ohorn	2493	2625	+ 5,5 %	2532	2473	2430	- 7,4 %
Pulsnitz	6718	6787	+ 1 %	6579	6480	7743	- 7,6 %
Oberlichtenau	1628	1592	- 2 %	1505	1453		
Steina	1924	1868	- 3 %	1826	1785	1755	- 6,0 %
Großnaundorf	1103	1116	+ 1 %	1070	1054	1031	- 7,6 %
Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz	15672	15791	+ 1 %	15221	14967	14637	- 7,1 %

Bis auf wenige Ausnahmen liegt die Zahl der Sterbefälle über der der Geburten und die der Wegzüge über der der Zuzüge. Die **Mobilität** nimmt bei der Bevölkerungsentwicklung mittlerweile einen mehrfach höheren Stellenwert ein als die Geburten und Sterbefälle.

3.3.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Nach 1990 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 über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung stieg von ca. 16,5 % im Jahr 1997 (Entwurf FNP Pulsnitz 1998) auf 23 % (StaLa 2008).

Die demographische Situation der Altersklassenverteilung in der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz ist gegenüber dem sächsischen Durchschnitt durch einen etwas niedrigeren Anteil der über 65-Jährigen und damit ein geringfügig **geringeres Durchschnittsalter** (Freistaat Sachsen 2007: 45,4 Jahre) gekennzeichnet.

3.3.3 Bevölkerungsprognose

Grundlage der Prognose ist die „5. regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2025“ 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. Szenario 1 unterscheidet sich von Szenario 2 durch landeseigene Annahmen zur Lebenserwartung und zum Wanderungsaustausch mit dem Bundesgebiet. Für das Szenario 2 sind die Annahmen aus der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes übernommen worden. Der **prognostizierte Bevölkerungsrückgang** liegt im

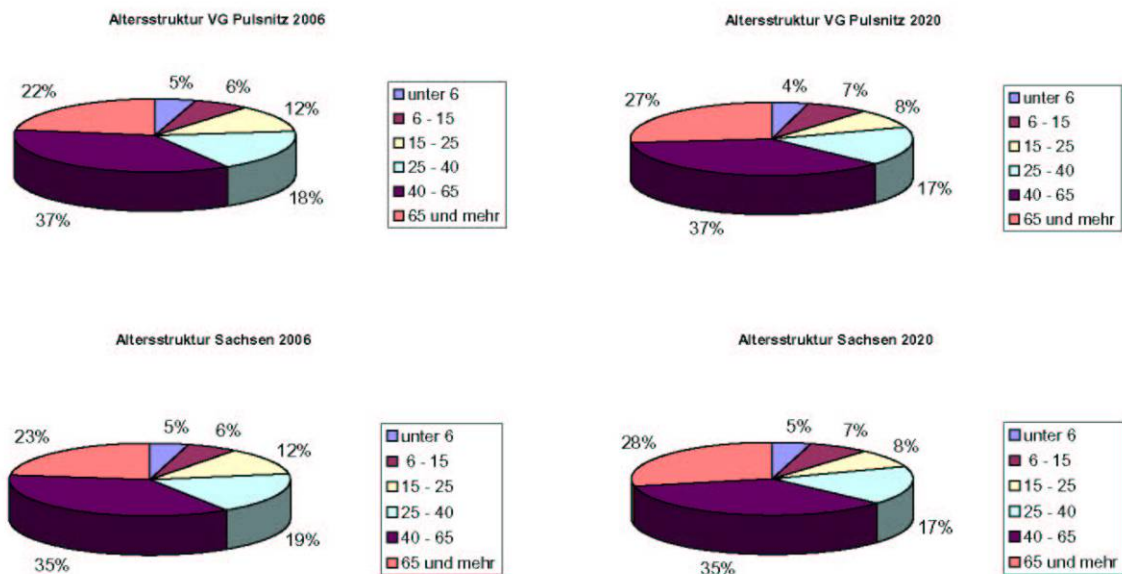
Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz genauso wie im Landkreis Kamenz etwas **über dem sächsischen Durchschnitt**.

Tabelle 1: Bevölkerungsprognose für die Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz (StaLa, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose)

Bevölkerungsentwicklung	2009	2025/Szenario 1	2025/Szenario 2
Einwohner VG Pulsnitz	14.600	12.400	12.200

	2009	2025 (Szenario 1 / Szenario 2)
VG Pulsnitz	14.600 Einwohner	- 15,0 % bis - 16,8 %
Landkreis Bautzen	325.000 Einwohner	- 15,8 % bis - 18,0 %
Regierungsbezirk Dresden	1.631.500 Einwohner	- 7,1 % bis - 10,7 %
Freistaat Sachsen	4.168.700 Einwohner	- 9,4 % bis - 12,5 %

Die künftige Entwicklung der Altersstruktur wird durch das Statistische Landesamt Sachsen wie folgt prognostiziert (4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose):



Die derzeitige Beschlusslage der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz für die Siedlungsentwicklung entspricht im Wesentlichen dem Szenario 1. Durch aktive Ansiedlungspolitik für Gewerbe und auch als Wohnstandort soll in erster Linie bei Stabilisierung der aktuellen Zuzugszahlen der Abwanderung entgegengewirkt werden. Durch die reizvolle landschaftliche Lage sowie durch das vorhandene Arbeitsplatzangebot in der Nähe (z.B. Sachsenmilch Leppersdorf mit ca. 1.500 Beschäftigten) sind Standortfaktoren gegeben, die für das Szenario 1 sprechen. Nachfragen nach Wohnbauland bestätigen, dass die Verwaltungsgemeinschaft auch Attraktivität als Wohnstandort für umliegende Orte besitzt, die z.B. aufgrund der Hochwasserschutzproblematik kaum eigenen Bauflächen ausweisen können (z.B. Leppersdorf). Dies soll dazu führen, dass sich die Einwohnerzahl der Verwaltungsgemeinschaft **langfristig etwa bei 12.400 Einwohnern** stabilisiert.

3.4 Siedlung

3.4.1 Historische Siedlungsentwicklung

Die im vorliegenden Flächennutzungsplan betrachtete Region gehörte historisch wie die gesamte Lausitz zum Siedlungsgebiet der Slawen. Um die Wende zum Jahr 1000 war die Gegend um Pulsnitz Durchzugsgebiet ostwärts drängender germanischer Stämme. Im Jahr 1140 wird der Ort „Bulsze“ in einer päpstlichen Bulle im Zusammenhang mit einer Schenkung an den Meißner Domstift erwähnt.

Durch Erbteilung wird der Fluss Pulsnitz bereits im 12. Jahrhundert zum Grenzfluss zwischen dem Königreich Böhmen und dem Markgrafenamt Meißen. Beidseits des Flusses entstanden ab dem 13. Jahrhundert die Ansiedlungen Böhmisches-Pulsnitz, Meißnisch-Pulsnitz, Böhmisches-Ohorn, Meißnisch-Ohorn sowie zahlreiche weitere Dörfer.

1375 bekam Pulsnitz (Böhmische Seite) durch Kaiser Karl IV. Stadtrecht verliehen. Im Zuge des Privilegienverlustes des Oberlausitzer Städtebundes 1547 und des Marktrechtsverlustes der Stadt Kamenz erlebte der Pulsnitzer Markt im 16. Jahrhundert einen spürbaren Aufschwung. Erst im Jahr 1948 erfolgte der Anschluss des Dorfes Pulsnitz (Meißner Seite) an die Stadt Pulsnitz.

Die mittelalterlichen Orte wuchsen sehr langsam. Deutliche Einschnitte hinterließen der 30-jährige Krieg, die Pest und Napoleons Russland-Feldzug. Örtlichkeiten im Plangebiet nehmen mit ihren Namen bis heute darauf Bezug „Schwedenstein“, „Russengrab“.

Mit dem Aufkommen der Bandweberei und der nachfolgenden Industrialisierung setzte ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts ein starkes Wachstum der Stadt Pulsnitz sowie der Dörfer ein, die Einwohnerzahl vervielfachte sich.

Aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage wurden die Gemeinden Ohorn und Steina bereits zu DDR-Zeiten zum „**Staatlich anerkannten Erholungsort**“ ernannt. Das SMWA hat den ursprünglichen Bestandsschutz, der grundsätzlich bis zum Jahr 2005 reichte, für Gemeinde, die im August 2002 vom Hochwasser betroffen waren, bis zum Mai 2010 verlängert.

Nach der deutschen Wiedervereinigung 1990 begannen umfangreiche Neubau- und Sanierungsmaßnahmen von Bausubstanz und Infrastruktur, gleichzeitig entstanden durch die Schließung zahlreicher Betriebe zumeist innerörtlich gelegene Industriebrachen, für die im Rahmen der zukünftigen Siedlungsentwicklung Perspektiven benötigt werden.

3.4.2 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet gliedert sich in unterschiedlichste strukturelle Einheiten, sowohl unter baulich-räumlichen als auch unter funktionellen Gesichtspunkten.

Raumbezug	Baulich-räumliche Struktur	Funktionelle Struktur
Stadtkern Pulsnitz	Kleinteilige, dem mittelalterlichen Stadtgrundriss größtenteils noch folgende Bebauung und Raumfolgen (Straßen, Gasen, Plätze, mit geschlossener, mehrgeschossiger Bebauung und Einzelbauwerke wie Kirche und Schloss).	Multifunktionale Struktur mit Wohnstätten zentrumsbildendem Gemeindebedarf Gewerbe/Dienstleistungen, Einzelhandel der als Sonderfall dem Stadtkern zuzuordnenden Klinik einschl. ihrer Erholungsfunktion
innerstädtische Flächen Pulsnitz	Kompakte innerstädtischen Baugebiete, den Stadterweiterungen des 19. und 20. Jahrhunderts folgende geschlossene und offene mehrgeschossige Straßenrandbebauung.	Die dem Stadtkern benachbarten Bauflächen umfassen vornehmlich Funktionen des Wohnens und einzelner Arbeitsstätten. Westlich und östlich des Stadtkernes sind Gemischte Bauflächen (§ 1 Bau NVO) im Sinne von Mischgebieten (§ 6 Bau NVO) dargestellt. Gleichwohl sind mehrere Flächen mit überwiegender Wohncharakter als Wohnbauflächen (§ 1 Bau NVO) im

		Sinne von Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 Bau NVO) aufgezeigt.
Randstädtische Flächen Pulsnitz	Aufgelockerte siedlungsartige Stadtrandgebiete mit mehrgeschossiger Zeilenbebauung, großflächigen Handels- und Gewerbebauten, siedlungsartiger Eigenheim- und Kleinhausbebauung.	Das Plangebiet zeigt die für Städte übliche Abnahme der Kleinteiligkeit und Mischung der Funktionen Wohnen und Arbeiten vom Zentrum zum Stadtrand hin.
Dörfliche Ortsteile der Stadt Pulsnitz (Friedersdorf, Oberlichtenau)	Gehöften in aufgelockerter und regelmäßiger Anordnung der ursprünglichen Reihendörfer, später Verdichtung durch Häusler- und Handwerkergebäude sowie Eigenheimbauten.	
Weißbach Obersteina Niedersteina Ohorn – Oberdorf Großnaundorf Mittelbach Lichtenberg Kleindittmannsdorf	Als Waldhufendörfer angelegte Siedlungen; größere einzeln stehende 3- und 4-Seithöfe auf den Talschwellen oberhalb der Bachauen; relativ dichte Bebauung im Ortskern mit Klein- und Mittelbauernwirtschaften unmittelbar an der Straße, typischerweise zweigeschossig. Einzelne dominierende Gebäude: Schule Obersteina, ehemalige Bandweberei Niedersteina.	Die aus der traditionellen Dorffunktion (Nutzung der Landwirtschaft und Wohnstätten) hervorgegangene, heute mehr und mehr zu Wohnsiedlungen mit einzelnen Landwirtschaftlichen Betrieben veränderte Struktur zeigen alle dörflichen Ortsteile im Plangebiet.
Steina – Siedlung Ohorn - Mitteldorf Himmelreich Großnaundorf – Nordstraße, Waldstraße Lichtenberg – Am Schwan, Auenweg	Siedlungscharakter durch Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, wenig Nebengebäude. Geschosswohnungsbau in Lichtenberg.	Es handelt sich nahezu ausschließlich um Flächen mit Wohnfunktionen.
Ohorn - Gickelsberg, Fuchsbelle, Röder Steina - Neues Dorf	Streusiedlungen; sichtbare städtebauliche Zergliederung der Gemeinde.	

Der FNP stellt nicht in Bauflächen integrierbare Einzelstandorte (Gebäude und Gebäudegruppen) als „Bestand im Außenbereich“ dar.

3.4.3 Siedlungsdichte / Wohnungsbestandsentwicklung

Die **Siedlungsdichte** in den Ortsteilen der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz ist sehr differenziert. Als Maßzahl dient hier das Verhältnis von Einwohnern je ha Baugebiet. Neben der städtischen Struktur der Kern- und Innenstadt Pulsnitz mit 35 Einwohnern/ha gibt es die dörflichen Siedlungen mit geringerer Siedlungsdichte, jedoch auch hier variierend zwischen 22 und 30 Einwohnern/ha. Bei den Zahlen muss berücksichtigt werden, dass die als Mischgebiete ausgewiesenen Flächen zwar in die Bilanz einfließen, jedoch nicht unbedingt hauptsächlich dem Wohnen dienen. Außerdem ist eine gewisse Mindestfläche erforderlich, damit sich der strukturelle Effekt einstellt.

Eine wirtschaftliche Siedlungsweise setzt eine Mindestdichte voraus, damit die Mittel für die kommunale Infrastruktur möglichst effektiv eingesetzt werden. Die ökonomisch sinnvollen Verdichtungen müssen jedoch beachten, dass die lokalen Qualitäten, etwa ein vorhandener dörflicher Charakter erhalten bleibt. Dem entsprechen die landesplanerischen Ziele

- LEP, Z 5.1.3: Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben. Der Bedarf neuer Bauflächen und -gebiete ist zu begründen.“
- LEP, Z 5.1.4: „Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden.“

Anhand des statistisch erfassten Wohnungsbestandes (6.933 Wohnungen, 537.700 m² Wohnfläche) 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 spielt der Leerstand von Wohnraum nur eine untergeordnete Rolle. Die **Nachfrage nach Wohnbauland** für Eigenheime ist **weiterhin vorhanden**.

Der **Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche** lässt sich überschlägig aus dem Vergleich der in der Verwaltungsgemeinschaft vorhandenen Situation hinsichtlich Wohnfläche/Einwohner und Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung) mit dem Durchschnitt des Landkreises Bautzen und des Freistaates Sachsen ermitteln. Folgende Ausgangssituation ist dabei zu verzeichnen:

Tabelle 2: Wohnfläche/Einwohner und Belegungsdichte (StaLa, Regionalstatistik)

Bestehende Situation	Pu	Oh	St	Li	Gr	Ob	VG	BZ	SN
Wohnfläche/Einwohner	35,26	36,84	38,21	36,70	35,39	34,00	35,93	37,19	38,49
Belegungsdichte EW/Wg	2,07	2,25	2,16	2,16	2,32	2,32	2,16	2,02	1,81

Zu beachten ist dabei jedoch, dass im Landesdurchschnitt der z.T. hohe Leerstand in den Städten in den Zahlenwerten enthalten ist. Im ländlichen Raum hingegen spielt der Leerstand nur eine untergeordnete Rolle, so dass die Durchschnittswerte nur bedingt vergleichbar sind. Als Referenzwert für die Bedarfsermittlung innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft wird daher der **Kreisdurchschnitt** angesetzt. Nicht quantifizierbar ist allerdings auch der Bedarf an Ersatzwohnraum bei überalterter Bausubstanz. Hilfsweise wird die Haushaltsgröße mitbetrachtet. Der Mikrozensus 2009 des Statistischen Landesamtes gibt als durchschnittliche Haushaltsgröße des Freistaates Sachsen 1,9 Personen/Haushalt an.

Die Belegungsdichte der Wohnungen innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz ist etwas höher als im Kreisdurchschnitt, die Wohnfläche je Einwohner geringer. In Anbetracht des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs reicht der Bestand rein rechnerisch insgesamt perspektivisch aus, wenngleich es Unterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft gibt.

Die Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfs basiert vor allem auf der Bevölkerungsprognose. Da sich danach die Einwohnerzahl in der VG bis zum Jahre 2025 voraussichtlich im Vergleich zum Bestand im Jahre 2009 um 2.200 EW verringern wird, reicht der Bestand an Wohnbaufläche perspektivisch aus.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass sich der Trend zur Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgrößen in Verbindung mit der Erhöhung des Wohnraumbedarfes pro Person auch im Planungsgebiet fortsetzen wird. Dieser prognostizierten Entwicklung wird durch den Ansatz des aktuellen Kreisdurchschnittes von 2,0 EW/WE Rechnung getragen (**Auflockerungsbedarf**). Das entspricht unter Zugrundelegung der Bevölkerungsprognose von 12.400 EW im Jahre 2025 insgesamt 6.200 WE.

Darüber hinaus ist von einem inneren **Ersatzbedarf** von Wohnungen, die als Wohnraum nicht erhaltungsfähig sind, auszugehen. Es ist ein Ersatzbedarf von ca. 3% der Wohneinheiten der Gemeinde anzunehmen, das entspricht 3% von 6.200 WE.

Insgesamt ergibt sich somit aus dem Auflockerungs- und Ersatzbedarf für die gesamte VG bis zum Jahre 2025 ein **Bedarf von ca. 186 WE**.

Die ermittelte Größenordnung entspricht auch der Zahl der zu erwartenden Baugenehmigungen, wenn diesen der Durchschnitt der letzten 5 Jahre zugrunde gelegt wird. Die Baugenehmigungen für Wohngebäude umfassten (typischerweise für den ländlichen Raum):

Tabelle 3: Erteilte Baugenehmigungen (StaLa, Regionalstatistik)

erteilte Baugenehmigungen		
für Neubau	Wohngebäude (ausschließlich mit 1 oder 2 Wohnungen)	Nichtwohngebäude
2004	14	7
2005	15	5
2006	21	6
2007	12	7
2008	17	9
Durchschnitt pro Jahr	15,8	6,8
Horizont F-Plan: 10-15 Jahre	200	80

3.5 Kulturdenkmale

Im gesamten Plangebiet existieren geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG. Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB werden nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den FNP übernommen. Der lokale Schwerpunkt der Kulturdenkmale liegt in der Innenstadt Pulsnitz.

3.5.1 Bodendenkmale

Das Plangebiet ist Teil einer archäologisch vielseitigen Kulturlandschaft. Insbesondere ist der Stadtkern Pulsnitz Standort einer bis ins Mittelalter zurückreichenden Ansiedlung. Jegliche archäologische Fundstellen sind geschützte Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG. Die bisher bekannt gewordenen Fundstellen sind im FNP nachrichtlich gekennzeichnet. Die Auflistung ist in Anlage 1 zum Begründungstext aufgeführt.

Der Bestand an archäologischen Denkmalen kann tatsächlich wesentlich umfangreicher sein, da das Plangebiet Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft ist.

3.5.2 Baudenkmale

Die amtlichen Listen der Kulturdenkmale enthalten Sachgesamtheiten und Einzeldenkmale.

Die **Sachgesamtheiten** umfassen den standörtlich zusammenhängenden Bestand an Kulturdenkmälern im Innenstadtbereich Pulsnitz. Darunter sind die für die Siedlungsentwicklung bedeutendsten Stadträume (Alter Stadtkern und Polzenberg) enthalten, deren Ursprung ins 13. Jahrhundert zurückgeht. Die Sachgesamtheiten „Gebiet Bachstraße“ sowie „Schloss / Schlosspark Pulsnitz“ grenzen an den Stadtkern an, so dass eine zusammenhängende Fläche der Innenstadt als Sachgesamtheit überdeckt ist (Abgrenzung siehe Anlage 2). Als Sachgesamtheiten sind darüber hinaus das Rittergut Ohorn mit Park und Fachwerkhaus und das Schloss Oberlichtenau geschützt.

Die Kulturdenkmallisten der Gemeinden Pulsnitz, Ohorn, Steina, Lichtenberg, Großnaundorf und Oberlichtenau enthalten darüber hinaus mehrere Hundert Einzeldenkmale, deren Bestand auf der Grundlage des SächsDSchG zu sichern ist. Wegen der Vielzahl der Einzelobjekte sind diese nicht im FNP dargestellt, sondern in Anlage 2 zum Begründungstext aufgeführt.

3.6 Wirtschaft und Beschäftigung

3.6.1 Wirtschaftsstruktur

Im Rahmen der Erstellung des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes wurden 2007 Daten zu Unternehmen der Region, bezogen auf Wirtschaftszweige, erhoben, die für die Teile der Verwaltungsgemeinschaft, die nicht innerhalb der Gebietskulisse der Region Westlausitz liegen, im Rahmen der FNP-Erstellung ergänzt wurden.

Tabelle 4: Anzahl der bei der IHK gemeldeten Unternehmen in der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz (IHK Dresden, 2009)

Wirtschaftszweig	Pu	Oh	St	Li	Gr
Produzierendes Gewerbe	22	6	2	2	5
Dienstleistung / Einzelhandel	339	114	60	74	50
Tourismus / Gastgewerbe	41	14	11	8	2

Demnach stellen Unternehmen im Bereich **Dienstleistung / Einzelhandel** die größte Zahl an Betrieben, gefolgt vom Tourismus- / Gastgewerbe. Diese Konstellation ergibt sich in erster Linie aus der Lage im ländlichen Raum, der aufgrund seiner landschaftlichen Eigenart, Vielfalt und Schönheit zum größten Teil als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

Im 19. und 20. Jahrhundert nahm das **produzierende Gewerbe** im westlichen Teil der VG Pulsnitz (Gemeinden Steina, Ohorn, Pulsnitz) einen deutlich höheren Stellenwert als heute ein. Die Entwicklung des Handwerks stand in engem Zusammenhang mit der Entwicklung der Landwirtschaft. Es war notwendig zur Herstellung der in der Landwirtschaft benötigten Gerätschaften und diente außerdem der Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Produkte. Seit dem 18. Jahrhundert drang in die ursprünglich bäuerlich geprägten Waldhufendörfer die Bandweberei als Wirtschaftszweig ein, was eine Entwicklung dieser zu Industrie-Agrar-Gemeinden nach sich zog. In DDR-Zeiten waren z.B. 76 % der Beschäftigten in Ohorn in der dort ansässigen Industrie tätig, hauptsächlich im VEB Bandtex Pulsnitz als Bestandteil des Kombines Baumwolle, der allein in Ohorn 6 Produktionsstandorte hatte.

Die seit Beginn des 19. Jahrhunderts entstandenen Produktionsstätten befinden sich an zahlreichen Einzelstandorten innerhalb der Ortslagen von Pulsnitz, Ohorn und Steina. Sie wurden in den 1990er Jahren überwiegend reprivatisiert und werden teilweise wieder gewerblich genutzt. Beispiele hierfür sind:

- F. J. Rammer GmbH (Ohorn, Schleißbergstraße)
- C. H. Schäfer Getriebe GmbH (Ohorn, Hauptstraße)
- Asglatex Ohorn GmbH (Ohorn, Röderstraße)

Da innerorts räumliche Möglichkeiten zur flächigen Betriebserweiterung fehlen, sind zahlreiche Betriebe des produzierenden Gewerbes in den letzten Jahren zumindest teilweise von den innerörtlichen Produktionsstätten in die benachbarten Gewerbegebiete Bretnig und Großröhrsdorf umgezogen.

Von der verkehrsgünstigen Lage an der Bundesautobahn A 4 (Dresden-Görlitz) profitieren die Gemeinden innerhalb der VG Pulsnitz bisher kaum. Die Gemeinde Ohorn hat in den 1990er Jahren gemeinsam mit der Gemeinde Bretnig-Hauswalde ein interkommunales Gewerbegebiet entwickelt, das bereit zu ca. 90% ausgelastet ist, dieses liegt aber überwiegend auf Bretniger Flur. Im Stadtgebiet Pulsnitz wurde seit 1993 das Gewerbegebiet „Spittelweg“ entwickelt. Dessen Auslastung beträgt 65% (Raumordnungskataster 03/2010).

Tabelle 5: Verfügbare Gewerbeflächen (Quelle: Raumordnungskataster 03/2010)

Verfügbare Gewerbeflächen		ha	
Gemeinde	Bruttofläche	Bezeichnung	Freie Flächen
Pulsnitz	10,3 ha	GE Spittelweg	3,6 ha
Bretnig-Hauswalde / Ohorn	36 ha	GE Bretnig-Ohorn	1,8 ha

Die Gemeinden sind 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.

Die **Landwirtschaft** spielt als Wirtschaftszweig im ländlichen Raum immer eine entscheidende Rolle, auch wenn der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 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 hervorge-

gangenen großen Landwirtschaftsbetriebe bieten Arbeitsplätze am Ort ihres Betriebssitzes, kleinere Unternehmen sind überwiegend Familienbetriebe im Haupt- oder Nebenerwerb.

Tabelle 6: Landwirtschaftsbetriebe in der VG Pulsnitz (Quelle: StaLa, 2009)

Gemeinde	insgesamt	< 10 ha	10 - 100 ha	> 100 ha
Pulsnitz (mit Oberlichtenau	14	8	6	0
Ohorn	2	1	1	0
Steina	12	11	0	1
Lichtenberg	17	6	7	4
Großnaundorf	6	2	2	1

Die Stadt Pulsnitz weist innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft vergleichsweise hohe Steuereinnahmekraft auf, wenngleich auch diese deutlich unter dem Durchschnitt des Freistaates Sachsen liegt. In den ländlichen Ortsteilen beträgt die Steuereinnahmekraft lediglich 50% des sächsischen Durchschnitts.

Tabelle 7: Steuereinnahmekraft der Gemeinden

(Quelle: SMUL, Gebietskulisse für förderfähige Orte im Rahmen der ländlichen Entwicklung, 2007)

Gemeinde	Steuereinnahmekraft je Einwohner in Euro, Durchschnitt 2003-2005	Differenz zum Sächsischen Durchschnitt (372 €/EW)	
		absolut (Euro)	relativ
Pulsnitz	313	-59	- 84%
Ohorn	212	-160	- 57%
Steina	165	-207	- 44%
Lichtenberg	191	-181	- 51%
Großnaundorf	157	-215	- 42%
Oberlichtenau	160	-212	- 43%

3.6.2 Arbeitsmarkt

In den **Unternehmen** der betrachteten Gemeinden waren 2007 **ca. 3.330 Personen beschäftigt** (StaLa, 2007). Mit 222 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen je 1 000 Einwohner weist das Gebiet ein vergleichsweise geringes Arbeitsplatzangebot auf (zum Vergleich: Gemeinde Wachau 425, Gemeinde Bretnig-Hauswalde 330 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze/1000 Einwohner). Die **sonstigen Dienstleistungen** stellen den **größten Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** am Arbeitsort, gefolgt vom produzierenden Gewerbe.

Tabelle 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort am 31.12.2007 (Quelle: IHK, 2009)

	Insgesamt	Land- / Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Sonstige Dienstleistungen
Großnaundorf	60	5	14	18	23
Oberlichtenau	147	-	82	21	44
Pulsnitz	2380	unbekannt	471	unbekannt	1400
Steina	75	-	21	9	45
Ohorn	510	-	373	-	65
Lichtenberg	159	62	50	11	36
VG Pulsnitz gesamt	3331	67 + unbekannt	1011	59 + unbekannt	1613

Demgegenüber sind **ca. 5.650 Sozialversicherungspflichtige am Wohnort** statistisch erfasst (StaLa, 2007). Die VG Pulsnitz ist damit geprägt durch ein **starkes Auspendlerverhalten**. Eine wesentliche Rolle spielt hierbei die Pendlerbewegung in die Landeshauptstadt Dresden.

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Bautzen betrug im März 2009 13,7 %. Zahlen für die Verwaltungsgemeinschaft sind nicht verfügbar; letztlich aufgrund des Zeithorizonts eines FNP (10 – 15 Jahre) auch nicht vordergründig relevant, da sie innerhalb dieses Zeitraums ohnehin Schwankungen unterlegen sind.

3.7 Verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche Satzungen

Im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz liegen zahlreiche Planungen auf der Grundlage der §§ 10, 34 bzw. 35 BauGB vor, die überwiegend Rechtskraft besitzen. Sie werden in den nachfolgenden Übersichten aufgeführt.

Tabelle 9: Rechtswirksame B-Pläne und Satzungen gemäß BauGB

Nr.	Gemeinde / Ortsteil	Bezeichnung	Festsetzungsinhalt	Rechtswirksamkeit
1.	Großnaundorf	B-Plan „Am Keulenbergblick“	Wohngebiet	04.02.2002
2.	Lichtenberg	B-Plan „Kleindittmannsdorfer Straße“	Wohngebiet	22.04.1998
3.	Lichtenberg	B-Plan „Wachauer Straße“	Wohngebiet	17.01.1994
4.	Lichtenberg	Ergänzungssatzung „Gartenstraße“	(Wohnen)	05.11.2010
5.	Ohorn	B-Plan „Oberdorf 3“	Wohngebiet	14.12.2006
6.	Ohorn	B-Plan „Weberstraße / Querstraße“	Wohngebiet, Mischgebiet	02.06.1998
7.	Ohorn	VE-Plan „Waldstraße“	Wohngebiet	07.09.1994
8.	Ohorn	VE-Plan „Röderstraße“	Mischgebiet	22.03.1995
9.	Ohorn	Ergänzungssatzung „An der Buschmühle“	(Wohnen)	12.07.1993
10.	Ohorn	Ergänzungssatzung „Südstraße / Röderstraße“	(Wohnen)	15.09.1993
11.	Ohorn	Ergänzungssatzung „Am Hahneberg“	(Wohnen)	01.11.1993
12.	Ohorn	Außenbereichssatzung „Röderstraße“	(Wohnen)	10.12.2002
13.	Ohorn	B-Plan „Am kurzen Flügel“	SO Solar, Wohngebiet, Mischgebiet, Gemeinbedarf	09.11.2010
14.	Pulsnitz / OT Oberlichtenau	Gestaltungssatzung „Oberlichtenau“		30.08.1994
15.	Pulsnitz / OT Oberlichtenau	B-Plan „Am Birkenhang“	Wohngebiet	07.06.1999
16.	Pulsnitz	B-Plan „Am Trebeteich“	Wohngebiet	01.09.2004
17.	Pulsnitz	B-Plan „Mittelbacher Straße“	Gewerbegebiet	30.05.1996
18.	Pulsnitz	B-Plan „Kamenzer Straße“	Sondergebiet Handel	05.09.1997
19.	Pulsnitz	B-Plan „Großbröhdsdorfer Straße“	Wohngebiet	20.02.2002
20.	Pulsnitz / OT Friedersdorf	B-Plan „Königsbrücker Straße“	Wohngebiet	07.10.1993
21.	Pulsnitz	B-Plan Nr. 7/I „Weststraße“	Wohngebiet	09.08.1994
22.	Pulsnitz	B-Plan Nr. 7/II „Weststraße“	Wohngebiet	29.08.2012
23.	Pulsnitz	B-Plan „Kamenzer Straße / Spittelweg“	Gewerbegebiet	29.11.1993
24.	Pulsnitz	B-Plan „Klinik“	Sondergebiet Klinik	23.12.1993
25.	Pulsnitz	B-Plan „Alte Großbröhdsdorfer Straße“	Wohngebiet	19.08.1995
26.	Pulsnitz	Sanierungsgebiet „Innenstadtsanierung“		28.03.1995
27.	Pulsnitz	B-Plan „Mittelbacher Straße“ (ehem. VE-Plan „Lidl“)	Gewerbegebiet	2011
28.	Steina	B-Plan „Kroneplatz“	Wohngebiet, Grünfläche	11.09.2006
29.	Steina	B-Plan „Flurstück 390“	Wohngebiet	23.06.1995
30.	Steina	Ergänzungssatzung „Mühl- und Schleppenweg“	(Wohnen)	08.03.2000
31.	Ohorn	B-Plan „Gewerbegebiet Hauptstraße“	Gewerbegebiet	2012
32.	Pulsnitz	Ergänzungssatzung „Großbröhdsdorfer Straße“	(Wohnen)	30.01.2013
33.	Pulsnitz	Ergänzungssatzung „Waldstraße“	(Wohnen)	30.01.2013

Die in Tabelle 9 aufgeführten Bauleitplanungen sind im Wesentlichen umgesetzt (außer B-Plan Pulsnitz Nr. 7/II „Weststraße“ und den am 30.01.2013 in Kraft getretenen Satzungen).

Tabelle 10: In Aufstellung befindliche B-Pläne und Satzungen gemäß BauGB

Nr.	Gemeinde / Ortsteil	Bezeichnung	Festsetzungsinhalt	Verfahrensstand
34.	Lichtenberg	Ergänzungssatzung „Kirchschullehn“	(Wohnen)	In Aufstellung
35.	Lichtenberg	Ergänzungssatzung „Mittelbacher Straße“	(Wohnen)	In Aufstellung
36.	Lichtenberg	B-Plan „Gewerbegebiet an der BAB 4“	Gewerbegebiet	In Aufstellung
37.	Pulsnitz / OT Oberlichtenau	B-Plan „Sport- und Freizeitzentrum“	Gemeinbedarf	In Aufstellung
38.	Pulsnitz	B-Plan „Erweiterung - Am Trebeteich“	Wohngebiet	In Aufstellung
39.	Großnaundorf Mittelbach	Ergänzungssatzung „Am Mittelwasser“	(Wohnen)	In Aufstellung
40.	Steina	Einbeziehungssatzung Pulsnitzer Straße	(Wohnen)	In Aufstellung
41.	Lichtenberg	VE-Plan „Natursteine Rentzsch“	Mischgebiet	In Aufstellung

Für die Ergänzungssatzung Mittelbacher Straße Lichtenberg erfolgte bislang keine Ausgliederung aus dem LSG Westlausitz. Eine Fortführung der Satzung ist daher z.Zt. nicht möglich.

4 Städtebauliche Ziele des Flächennutzungsplans

4.1 Leitbild

Die kooperierenden Städte und Gemeinden der VG Pulsnitz stellen ihre zukünftige bauliche Entwicklung unter das Motto **“Effizienz”**.

Neben der Neuausweisung von überwiegend kleineren Wohnbauflächen entlang vorhandener Erschließungslinien wird eine aktive Mobilisierung von Bauland durch die Reaktivierung untergenutzter Siedlungsflächen betrieben. Die Politik der VG Pulsnitz wird darauf ausgerichtet, Infrastrukturkosten gering zu halten und öffentliche Infrastruktur möglichst effizient einzusetzen.

Zur Bereitstellung zusätzlicher Arbeitsplätze innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft soll darüber hinaus eine Gewerbeflächenentwicklung erfolgen, die der Nachfrage nach großflächig zusammenhängenden Gewerbeflächen in Nähe der überregionalen Verbindungsachse gerecht wird. Ein grundsätzlicher Bedarf derartiger Flächenangebote wird durch die Anfrage auf Landkreisebene an alle Gemeinden bestätigt.

Nicht zuletzt sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit seiner Lage im LSG Westlausitz kommt dem Schutz der Umwelt eine besondere Bedeutung zu.

4.2 Entwicklungsziele und –grenzen

Grundsätzlich soll der Charakter bzw. das Erscheinungsbild sowohl der Stadt Pulsnitz und der ländlichen Gemeinden insgesamt als auch von deren Teilen gewahrt werden. Die bauliche Entwicklung in der VG Pulsnitz soll diesem Grundsatz verpflichtet sein. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK Pulsnitz (KES, 2003) weist als Entwicklungsziel die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Stadt Pulsnitz gemäß ihrer zentralörtlichen Funktionen aus.

Die prinzipielle Entwicklung der Funktionen der Stadt Pulsnitz sowie der Gemeinden Ohorn, Steina, Lichtenberg und Großnaundorf basiert auf den im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 und im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 2002 vorgenommenen Zielsetzungen, wie im Abschnitt 2 erläutert. Des Weiteren werden die Funktionen durch die eigenen Ziele der Verwaltungsgemeinschaft bestimmt.

Tabelle 11: Funktionelle Entwicklungsziele der VG Pulsnitz

Funktion	Allgemeine räumliche Zuordnung
Wohnfunktion	Erhaltung in allen Stadt- und Ortsteilen Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen Erweiterungsschwerpunkt: Pulsnitz – Weststraße
Gewerbliche Funktionen	Erhaltung / Ansiedlung / Entwicklung KMU vornehmlich in den bestehenden Gewerbegebieten, bei geringen Störgrad auch in den vorhandenen Mischgebieten Erweiterungsschwerpunkt: Lichtenberg BAB 4 für großflächige Gewerbeansiedlungen
Funktionen des Gemeindebedarfs	Erhaltung an den bestehenden Standorten Entwicklung Pulsnitz – Stadtzentrum Steina – Erweiterung Sportplatz
Landwirtschaftliche Funktionen	Erhaltung der Einzelstandorte in allen ländlichen Ortsteilen Entwicklungsschwerpunkte: Neubau Milchviehanlage Lichtenberger AgrarGmbH
Erholungsfunktionen	Naherholungsgebiete strukturell aufwerten
Verkehrsfunktionen	Entflechtung, umweltverträgliche Erweiterung
Ökologische Funktionen	Erhaltung innerörtlicher Grünzonen Entwicklung Biotopverbundnetz

Für die einzelnen Teile des Plangebietes wird folgende funktionelle Struktur vorgesehen: Abgrenzung der Stadtteile siehe **Anlage 3**, Übersichtsplan.

4.2.1 Innenstadt Pulsnitz

- Das Stadtzentrum ist in seiner derzeitigen funktionellen Vielfalt und baulich-räumlichen Zusammensetzung zu erhalten sowie neue Nutzungen und Gebäude der Struktur des Bestandes unterzuordnen (Erhaltung und stärkere Nutzung der Wohnbauflächen; Reduzierung des Wohnungsbestandes in der Erdgeschosszone; Erweiterung der Arbeitsstätten, vornehmlich im Dienstleistungsbereich, in der Erdgeschosszone – somit vertikale Zuordnung verschiedener Nutzungsarten; Verbesserung der Wohnumfeldgestaltung und der Erschließung; Verringerung der Bebauungsdichte und Begrünung in rückwärtigen Quartiersbereichen, Auslagerung von Nutzungen, die das Wohnen erheblich stören).
- Das Stadtgebiet am Polzenberg ist zu einer stadtzenturnahen, verkehrsberuhigten Wohnanlage auf historischem Stadtgrundriss mit wohngebietstypischen Nutzungen (z.B. altersgerechte Wohnformen) zu entwickeln.
- Das Schlossareal als halböffentliche Anlage in seiner medizinisch-balneologischen Funktion zu entwickeln und die Mehrfachnutzung des Schlossparks als bedeutender innerstädtischer Grünraum zu Erholungszwecken auszubauen und kulturelle Funktionen im Areal zu erhalten.
- Weiterführung der städtebaulichen Erneuerung im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ mit öffentlichen und privaten Sanierungsmaßnahmen.
- Übrige Innenstadt
Außer der Erhaltung der funktionellen Struktur sind Ergänzungen der Stadtzentrumfunktionen vornehmlich im östlichen Teil der Innenstadt (J.-Kühn-Platz bis Dr. Külz-Str. bzw. Post) einzuordnen, die lockere Zusammensetzung der nördlichen Innenstadt durch Wohngebäude zu verdichten, die umfangreiche Durchgrünung der westlichen und nördlichen Innenstadt beizubehalten und die Erschließung der Baublöcke in der östlichen Innenstadt zu verbessern.

4.2.2 Stadtgebiete außerhalb der Innenstadt Pulsnitz

Da ein Anlass zur generellen Änderung der baulich-räumlichen Zusammensetzung auch in den Stadtteilen außerhalb der Innenstadt nicht gegeben ist, besteht das grundsätzliche Ziel, die vorhandene Struktur im wesentlichen beizubehalten, Korrekturen vorzunehmen und die extensive Entwicklung in einzelnen Baugebieten in ihrer Struktur den lokalen Bedingungen anzupassen.

STADTTEIL WEST

- prinzipielle Erhaltung der offenen Bebauung sowohl in den Wohnstätten- als auch in den Arbeitsstättenstandorten
- Lückenbebauung in traditionellen Bau- und Raumformen in den Wohngebieten
- Erweiterung des stadtgliedernden Grünzuges von der Mittelbacher Straße in Richtung Eierberg-Gipfel
- Korrektur der baulich-räumlichen Struktur des Wohngebietes Weststraße mittels Ergänzungsbauten und -funktionen sowie verbesserter Wohnumfeldgestaltung, Erweiterung des Wohngebietes Weststraße mit offener ein- bis zweigeschossiger Bebauung

STADTTEILE NORD und NORDOST

- Verdichtung des vorhandenen Gewerbegebietes Kamenzer Straße/Nordoststraße/ Spittelweg mit Gliederung durch kleinräumige Grünzüge
- Verbesserung des Wohnumfeldes in den vorhandenen Wohnstandorten
- Verdichtung der Waldschlösschensiedlung mittels Einfamilien-Einzelhausbebauung
- Erweiterung der Bauflächen durch Misch- und Wohngebiet nördlich des Spittelweges

STADTTEIL OST

- Verdichtung und geringfügige Erweiterung der Wohnbauflächen
- Erhaltung funktionsfähiger Gewerbestätten auf gewerblich genutzten Grundstücken
- Erhaltung der Durchgrünung der Wohnbaustandorte am Stadtrand

STADTTEIL SÜDOST

- Nachnutzung der Gewerbefläche südlich Fabrikstraße durch öffentliche Grünflächen
- Revitalisierung und Arrondierung der überwiegend gewerblich genutzten Standorte im Bereich Ziegenbalg-/Grüne Straße mit teilweiser Verdichtung und horizontaler Zuordnung zu den Wohnstätten des Mischgebietes

STADTTEIL SÜD / Vollung

- Erhaltung der durchgrünten, locker bebauten Wohngebiete Schul-/Vollungstraße sowie des Mischgebietes A.-Bebel-Straße

ORTSTEIL FRIEDERSDORF

- Erhaltung landwirtschaftlicher Haupt- und Nebenerwerbsstellen
- Erhaltung und maßvolle Erweiterung der Wohnstätten
- Beibehaltung der ländlichen, durchgrünten Struktur des Ortsteiles

ORTSTEIL OBERLICHTENAU

- Erhaltung landwirtschaftlicher Haupt- und Nebenerwerbsstellen
- Erhaltung und maßvolle Erweiterung der Wohnstätten
- Beibehaltung der ländlichen, durchgrünten Struktur des Ortsteiles

4.2.3 Gemeinde Ohorn

- Erhaltung der gewachsenen dörflichen Strukturen in Oberdorf, im OT Mitteldorf, OT Fuchsbelle, OT Röder und OT Gickelsberg
- Einer Verfestigung der Splittersiedlungen in sensiblen Bereichen wie Buschmühle, Röderhäuser, Gickelsberg/Kohllicht soll entgegengewirkt werden
- Ergänzung der Siedlung Oberdorf bis zur Gickelsbergstraße, sofern alle anderen Flächen ausgeschöpft sind
- Bestandsschutz und Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe an deren historischen Standorten
- Bemühung um Ansiedlungen im Baugebiet „Kurzer Flügel“

4.2.4 Gemeinde Steina

- Verdichtung und Abrundung der bestehenden Bebauung v.a. in Obersteina (Himmelreich, Siedlung)
- Erhaltung des landschaftsoffenen Charakters im OT Neues Dorf
- Beibehaltung der Streusiedlung am Osthang des Schwedensteins, keine Ergänzung
- Ausbau bestehender Bebauung, v.a. der Gehöfte, für Touristik und Erholung
- Erhaltung landwirtschaftlicher Haupt- und Nebenerwerbsstellen
- Erhaltung und Erweiterung nichtstörender Gewerbebetriebe innerhalb der Mischgebiete

4.2.5 Gemeinde Lichtenberg

- Erhaltung und maßvolle Erweiterung der Wohnstätten
- Beibehaltung der ländlichen, durchgrünten Struktur des Ortsteiles
- Großflächige gewerbliche Ansiedlungen an der BAB 4 / S 95 neu zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in der Verwaltungsgemeinschaft

4.2.6 Gemeinde Großnaundorf

- Neuansiedlung und Auslagerung von Gewerbebetrieben in Großnaundorf, angrenzend an bestehende Mischgebietsfläche
- Erhaltung landwirtschaftlicher Haupt- und Nebenerwerbsstellen im Dorfgebiet
- Erhaltung und maßvolle Erweiterung der Wohnstätten
- Beibehaltung der ländlichen, durchgrünten Struktur des Ortes
- Ausbau des Schwimmbad- und Sportplatzbereiches zum Campingplatz

4.3 Über den FNP hinausgehende Regelungsmöglichkeiten

Bei der Lückenbebauung ist prinzipiell das Einfügungsgebot des § 34 BauGB zu beachten. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche müssen sich demnach in die Eigenart der Umgebung einfügen. Darüber hinaus gilt das Verunstaltungsverbot § 9 der SächsBO.

Für besondere bauliche Gestaltungserfordernisse haben die einzelnen Gemeinden die Möglichkeit, Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen gemäß § 172 BauGB bzw. § 89 SächsBO zu erlassen.

5 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes orientieren sich an den Vorgaben, die durch das Baugesetzbuch und in Verbindung damit durch die Baunutzungsverordnung gemacht werden. Danach werden als Baugebiete 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.

Bei den Freiflächen sind Grünflächen mit gegebenenfalls besonderer Zweckbestimmung, etwa Park oder Friedhof darzustellen. Daneben gibt es Flächen für die Landwirtschaft, Wald, und Flächen für Infrastruktur. Die Gliederung orientiert sich an derjenigen der Baunutzungsverordnung.

Aus dem Leitbild ergibt sich, dass für die Entwicklung der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz wichtig ist, trotz der Lage im Landschaftsschutzgebiet Westlausitz ausreichend Flächenpotenziale sowohl im Wohnsektor als auch für Gewerbe vorhalten zu können. Insbesondere für letzteres sind kaum noch zusammenhängende verfügbare Flächen vorhanden. Wie im INSEK Pulsnitz dargestellt, lässt sich das Wanderungsverhalten grundsätzlich über den Bauland- und Wohnungsmarkt steuern. Bauwillige und Wohnungssuchende sollen durch marktgerechte Angebote im Gebiet gehalten werden.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass nicht alle planerisch sinnvollen Flächen einer Siedlungsentwicklung zugeführt werden können. Um eine moderate Preisentwicklung sicherstellen zu können, ist zunächst die Schaffung von ausreichendem Baulandpotenzial erforderlich. Die Strategie ist es deshalb, zunächst Entwicklungspotenziale auf breiter Basis herzustellen, um dann anschließend durch die verbindliche Bauleitplanung diejenigen Potenziale zu entwickeln, die zeitlich und preislich eine hohe Effizienz versprechen. Dabei sollen die dargestellten Ziele näher ausgefüllt werden. Mit diesem Vorgehen kann sichergestellt werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft durch unkoordinierte Vorgehensweise vermieden wird.

Bestandsflächen werden so dicht wie möglich an der hinteren Gebäudekante gegenüber dem Außenbereich abgegrenzt. 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. Für die Gemeinde Lichtenberg war der rechtskräftige FNP 1998 die Grundlage der Ermittlung der Abwasserbeiträge. Die hier z.T. recht großzügige Bestandsausweisung muss deshalb beibehalten werden.

Die Flächenausweisungen berücksichtigen Z 5.1.2 des LEP 2003, da sie die bauliche Eigenentwicklung der Gemeinden innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz ermöglichen. In besonderen Fällen sind Ansätze gewählt wurden, die den Gesamtbedarf der Verwaltungsgemeinschaft mit einer gemeinsamen Flächenausweisung decken (geplante gewerbliche Bauflächen). Sie werden im Folgenden erläutert. Der Bedarf neuer Bauflächen begründet sich aus der Prognose der Einwohnerentwicklung und der Siedlungstätigkeit. Vorhandene Potenziale wurden dabei berücksichtigt. Diese Herangehensweise entspricht Z 5.1.3 des LEP 2003. Besonderes Augenmerk wurde auf Z 5.1.4 des LEP 2003 gelegt, wonach die Siedlungsentwicklung der Gemeinden sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen soll. Bis auf wenige Ausnahmen, die unter Abwägung aller Belange eine Ausweisung im Außenbereich erfordern, wird auf die Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges gesetzt.

Bei allen geplanten Bauflächen ist im Zuge der Einordnung von baulichen Anlagen der Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG (30 m) zu berücksichtigen. Dies betrifft alle Gebäude und baulichen Anlagen mit Feuerstätte.

5.1 Wohnen

Die Wohnflächenentwicklung setzt sich prinzipiell aus dem Bedarf der Eigenentwicklung und demjenigen aus dem Wanderungsgewinn zusammen. Gemäß LEP soll in den Gemeinden die bauliche Eigenentwicklung möglich sein. Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit ist im Grundzentrum Pulsnitz mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

In Punkt 3.4.3 wurde für die gesamte VG bis zum Jahre 2025 ein **Bedarf von ca. 186 WE** prognostiziert.

Vorhandene Baulandpotenziale

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). Insbesondere kommen hier Flächen in Betracht, die im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen und als Wohngebiet oder als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Eine umfassende Erhebung von Baulücken liegt für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund der weitestgehend privaten Eigentumsverhältnisse existiert in den ländlichen Ortsteilen kaum kommunaler Wohnungsbestand. Daher gibt es dort auch kein Wohnraumkataster. Wohnungsleerstand ist im Plangebiet insgesamt eher die Ausnahme, er beträgt im Zuständigkeitsbereich der Wohnungsbaugenossenschaft Pulsnitz, die einen Gebäudebestand von 300 Objekten im Plattenbau verwaltet, lediglich 5 %.

Die ländliche Bebauung im Planungsgebiet ist gekennzeichnet von lockeren Baustrukturen. Aufgrund der weitestgehend privaten Eigentumsverhältnisse besteht kein Zugriff auf die Grundstücksflächen und damit keine Steuerungsmöglichkeit für die Gemeinden. Baulücken können daher nicht vorausgesetzt werden. Ein Baulückenkataster ist ebenfalls nicht vorhanden. Baulandpotenziale existieren somit nur in den rechtskräftigen Bebauungsplangebieten.

Für keinen der Orte der Verwaltungsgemeinschaft existiert eine Klarstellungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2. Eine Erfassung von Baulücken im unbeplanten Innenbereich kann daher nicht erfolgen, zumal deren Umfang als unwesentlich angesehen wird.

Vorhandene Baulandpotenziale existieren somit noch in einigen der in Punkt 3.7. aufgeführten rechtskräftigen bzw. bereits genehmigten Bebauungsplänen gemäß § 10 BauGB oder städtebaulichen Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Das aktuelle Raumordnungskataster weist hierfür mit Stand Februar 2010 folgende Auslastungsgrade bzw. Baulandpotenziale aus:

Tabelle 12: Vorhandene Flächenpotenziale von Wohnbauland innerhalb der VG Pulsnitz (Quelle: Raumordnungskataster 2010; Flächen mit 100% Auslastung sind nicht aufgeführt)

GEMEINDE	Fläche m ²	TYP	BEZEICHNUNG	%	AUSL.-STAND	Baulandpotenzial ha
Lichtenberg	19968	W	Kleindittmannsdorfer Straße	50	03/10 LRA	1,00
Lichtenberg	51436	W	Wachauer Straße	95	03/10 LRA	0,26
Ohorn	50920	W	Oberdorf 3	90	03/10 LRA	0,51
Ohorn	33907	W	B-Plan 2 "Weberstr./Querstr."	80	03/10 LRA	0,68
Pulsnitz	12103	W	B-Plan 7/I "Weststraße", 1. BA	75	03/10 LRA	0,30
Pulsnitz	27400	W	B-Plan 7/II "Weststraße"	0		2,74
Pulsnitz	18942	W	B-Plan 9 "Siegesbergstr./Ohorner Str."	50	03/10 LRA	0,95
GEMEINDE	Fläche m²	TYP	BEZEICHNUNG	%	AUSL.-STAND	6,43

In der VG Pulsnitz gibt es also derzeit Baulandpotenziale für Wohnbauland in der Größenordnung von **ca. 6,43 ha**.

Wohnbaulandprognose

Da der Flächennutzungsplan einen Planungszeitraum von ca. 10 – 15 Jahren beschreiben soll, wird in Anlehnung an den Prognosezeitraum der Bevölkerungsentwicklung die Wohnbaulandprognose für das Jahr 2025 erstellt. Die Baulandprognose berücksichtigt das Bevölkerungswachstum, den Wohnraumbedarf pro Person, das vorhandene Bauland im Bestand und den Anteil der aktivierbaren Baulücken bis zum Zieljahr.

Tabelle 13: Wohnbaulandprognose

	Wohneinheiten (13,5 WE/ha ¹)	Wohnbauland (Bruttoflächen ²)
Auflockerungs- und Ersatzbedarf insgesamt bis zum Jahre 2025 (s. Pkt 3.4.3)	186 WE	13,8 ha
Vorhandenes Potenzial (siehe oben)	89 WE	6,93 ha
Zusätzlich erforderlicher Wohnungsbedarf	97 WE	7,1 ha = ca. 7 ha

Aus der Diskussion des Planentwurfes hat sich herausgestellt, dass sowohl aus übergeordneten Gesichtspunkten, als auch aus eigenem Interesse dem Schutz der Landschaft eine hohe Bedeutung beizumessen ist. Mit der effizienten Landnutzung ist auch verbunden, dass die Flächeninanspruchnahme nur noch bedarfsgerecht bis zum Jahr 2025 steigen wird.

Der Flächennutzungsplan weist in großem Umfang Wohnbauflächen aus, die bereits in den bisherigen FNP-Entwürfen bzw. im rechtsgültigen FNP der Gemeinde Lichtenberg dargestellt sind. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden die bestehenden Bauflächen hinsichtlich ihrer Einordnung in Wohn- bzw. gemischte Bauflächen überprüft und ggf. Korrekturen vorgenommen. Im Fall rechtskräftiger Satzungsgebiete nach § 34 BauGB sind die Wohn- und Mischbauflächen auf die Ausdehnung des jeweiligen rechtskräftigen Satzungsgebiets angepasst worden.

Gegenüber den bisherigen Entwurfsständen der Einzel-FNP wurde eine deutliche Reduzierung der Erweiterungsflächen für Wohnbebauung vorgenommen. Es handelt sich dabei um „Schrumpfungsflächen“, die beispielsweise städtebaulich nicht sinnvoll erschlossen werden können bzw. eine Siedlungsflächenentwicklung darstellten, die nunmehr nicht weiter verfolgt werden soll. Dadurch können an anderer Stelle städtebaulich sinnvollere Flächen für eine Neubebauung ausgewiesen werden.

Das im Flächennutzungsplan der VG Pulsnitz zusätzliche Potenzial an Wohnbauland ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

¹ Die Prüfung vergleichbarer bereits entwickelter Bebauungsplangebiete ergab in Pulsnitz eine vorhandene durchschnittliche Wohngrundstücksgröße von 680 qm, woraus sich eine durchschnittliche Wohnbaudichte von 15 WE/ha ergibt. In den ländlich geprägten Gemeinden Ohorn, Steina, Lichtenberg und Großnaundorf beträgt die durchschnittliche Wohngrundstücksgröße in Bebauungsplangebieten 830 qm, woraus eine Wohnbaudichte von 12 WE/ha resultiert. Da die Bevölkerungsanteile zwischen Pulsnitz und den anderen Gemeinden der VG hälftig verteilt sind, wurde für das Planungsgebiet insgesamt ein **gemittelter Wert von 13,5 WE/ha** für geplante Wohnbauflächen herangezogen.

² Die Bruttowohnbaufläche beinhaltet neben dem Baugrundstück auch die erforderlichen Erschließungs-, öffentlichen Grün- und sonstigen Nebenflächen.

Tabelle 14: Wohnbauflächen

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha	Potential WE (Fläche x 15 WE/ha)
Von der Genehmigung ausgenommen				
OT Oberlichtenau	Gartenweg	W4	0,2	2*
OT Oberlichtenau	Sportplatz	W5	0,6	9
Summe Erweiterungsflächen			1,1	14
Summe Bestandsflächen			126	

* Wert gemäß standortkonkreter Abstimmungen mit LRA zur maximal zulässigen Anzahl Wohneinheiten.

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha	Potential WE (Fläche x 12 WE/ha)
Von der Genehmigung ausgenommen				
Summe Erweiterungsflächen			1,2	7
Summe Bestandsflächen			52	

* Wert niedriger als 12 WE/ha da gemäß Forderung LRA teilweise Gehölz- und Wiesenbereiche frei zu halten sind und dadurch die Bebaubarkeit der Fläche auf ca. 50% eingeschränkt ist.

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha	Potential WE (Fläche x 12 WE/ha)
Steina	Am Mühlweg	W9	0,3	4
Steina	Himmelreich /Pulsnitzer Str.	W10	0,3	2*
Steina	Himmelreich	W25	0,3	4
Summe Erweiterungsflächen			0,9	10
Summe Bestandsflächen			43	

* Wert gemäß standortkonkreter Abstimmungen mit LRA zur maximal zulässigen Anzahl Wohneinheiten.

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha	Potential WE (Fläche x 12 WE/ha)
Von der Genehmigung ausgenommen				
Großnaundorf	Kleindittmannsdorfer Str.	W13	0,4	5
Großnaundorf	Lomnitzer Straße	W14	0,3	4
Großnaundorf	Waldstraße	W15	0,3	4
Großnaundorf	Nordstraße - Ost	W16	0,1	1*
Großnaundorf	Nordstraße - West	W17	0,1	1*
Summe Erweiterungsflächen			1,9	23
Summe Bestandsflächen			10	

* Wert gemäß standortkonkreter Abstimmungen mit LRA zur maximal zulässigen Anzahl Wohneinheiten.

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha	Potential WE (Fläche x 12 WE/ha)
Lichtenberg	Am Sportplatz	W18	0,4	5
Lichtenberg	Großröhrsdorfer Straße	W19	0,3	4
Lichtenberg	Kirchlehn	W20	0,5	6
Summe Erweiterungsflächen			1,2	15
Summe Bestandsflächen			14	

Summe Erweiterungsflächen Verwaltungsgemeinschaft	6,3 ha	69 WE
---	--------	-------

Der Schwerpunkt der Entwicklung von Wohnbauflächen im Gebiet der VG Pulsnitz konzentriert sich vorrangig auf die Randbereiche der Stadt Pulsnitz, wobei es sich zumeist um kleinere Arrondierungen handelt. Diese dienen der Versorgung des Grundzentrums Pulsnitz mit Wohnbauland für den gesamten Planungshorizont.

Der nördlich der geplanten Wohnbaufläche Steina W10 gelegene Bebauungsplan „Himmelreich“ (genehmigt, aber nicht in Kraft gesetzt; Fläche bereits komplett aus dem LSG ausgegliedert) wurde rechtswirksam aufgehoben. Dieser Bereich soll als Ersatz für die Standortentwicklung Steina W10 anteilig wieder dem LSG „Westlausitz und der Biotopentwicklung“ zugeführt werden.

Die geplanten Wohnbauflächen Großnaundorf W11, W13, W14 und Lichtenberg W19, W20 befinden sich im Einwirkungsbereich von Kreis- oder Staatsstraßen. Im Nahbereich zur Straße (1. Baureihe) sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich um die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 einhalten zu können.

Neben den genannten großflächigen Erweiterungen besteht jedoch für jede Gemeinde im Gebiet der VG Pulsnitz die Möglichkeit auf bauliche Eigenentwicklung. Diese konzentriert sich jedoch im Wesentlichen auf vorhandene Baulücken oder Bereiche, die sich auf Grund von Arrondierungen und geringeren Erweiterungen ergeben. Neben städtebaulichen Aspekten spielt hierbei die Topographie mit engen Tallagen eine entscheidende Rolle.

Im Flächennutzungsplan werden oben aufgeführte Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als **Wohnbauflächen** gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Eine Präzisierung in verschiedene Baugebiete (Reine / Allgemeine / Besondere Wohngebiete bzw. Kleinsiedlungsgebiete) erfolgt in der Ebene des Bebauungsplans.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, innerhalb gemischter Bauflächen anteilig Wohngebäude zu errichten. 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 prägt. Eine Präzisierung in verschiedene Baugebiete (Misch- / Dorf- / bzw. Kerngebiet) erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.

Gemischte Bauflächen zeichnen sich auch dadurch aus, dass Baulücken nur in geringem Umfang vorhanden sind. Allerdings existiert ein relativ großer Leerstand im Bereich der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude, so dass ein großes Entwicklungspotenzial für landwirtschaftliche Betriebe oder auch Handels- und Handwerksbetriebe im Bestand vorhanden ist. Durch die Ausweisung als gemischte Baufläche soll die typische Struktur ländlich geprägter Orte gesichert werden und Möglichkeiten zur Weiterentwicklung gegeben werden.

Einzelgehöfte, die auch zum Wohnen genutzt werden, wurden teilweise ebenfalls als gemischte Baufläche ausgewiesen. Damit soll der Baugebietscharakter, der Potential für Mischgebietsnutzung hat (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, nicht störendes Gewerbe, Wohnen) erhalten und entwickelt werden.

Erweiterungen von gemischten Bauflächen wurden in erster Linie lage- und immissionsbedingt vorgenommen (Pulsnitz, Fläche am Gewerbegebiet Spittelweg). Die Neuansiedlung oder Auslagerung von Gewerbebetrieben ist in Großnaundorf angrenzend an einen bestehenden Betrieb vorgesehen.

Tabelle 15: Gemischte Bauflächen

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha
Pulsnitz	Spittelweg	M1	2,2
OT Oberlichtenau	--	--	--
Summe Erweiterungsflächen			2,2
Summe Bestandsflächen			79,9

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha
Ohorn			
Summe Erweiterungsflächen			0,0
Summe Bestandsflächen			42

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha
Steina	Ortsrand Niedersteina	M3	0,6
Steina	Von der Genehmigung ausgenommen		
Summe Erweiterungsflächen			0,8
Summe Bestandsflächen			29

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha
Großnaundorf	Ref. 6		
Von der Genehmigung ausgenommen			
Summe Erweiterungsflächen			0,8
Summe Bestandsflächen			39

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha
Lichtenberg	Mittelbacher Straße	M7	0,1
Summe Erweiterungsflächen			0,1
Summe Bestandsflächen			45

Wohnnutzung ist in den unterschiedlichen Mischgebieten zu unterschiedlich hohen Anteilen enthalten. Durchschnittlich ist davon auszugehen, dass der Umfang des Wohnens bei ca. 50 % liegt. Die Flächenaufstellung in Tabelle 15 zeigt, dass insgesamt **ca. 3,9 ha** neue Bauflächenpotenziale in Mischgebieten dargestellt werden. Diese Flächen können in der Größenordnung von ca. **2,0 ha für Wohnen** genutzt werden.

Insgesamt sind ca. **6,3 ha** an Erweiterungen für **Wohnbauflächen** dargestellt. Zuzüglich des Wohnanteils an geplanten **gemischten Bauflächen** im Umfang von **ca. 2,0 ha** stehen somit Erweiterungsflächen in einer Größenordnung von **insgesamt ca. 8,3 ha für eine Wohnbebauung** (Wohnbauland) im Planungshorizont des FNP im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz zur Verfügung. Der oben ermittelte Wohnbauflächenbedarf von ca. 7 ha kann also gedeckt werden. Dabei ist mit der Überschreitung von ca. 10% auch berücksichtigt, dass innerhalb der geplanten Wohnbauflächen W2, W4, W10, W16, W17, W23 weniger Wohneinheiten zulässig sind (gemäß standortkonkreter Abstimmungen mit dem LRA) als bei Zugrundelegen der durchschnittlichen Wohnbaudichte. Gemäß Tabelle 14 „Wohnbauflächen“ ist innerhalb der geplanten Wohnbauflächen die Einordnung von insgesamt 69 WE möglich. Addiert man die 27 WE, die in den 2,0 ha Wohnanteil der geplanten gemischten Bauflächen (s. oben) gemäß durchschnittlicher Baudichte (13,5 WE/ha) möglich sind, ergeben sich **insgesamt 96 WE**. Dieser Wert entspricht dem in Tabelle 13 „Wohnbaulandprognose“ ermittelten zusätzlichen Bedarf. Eine planungsrechtliche Sicherung der dargestellten Wohnbauflächen mittels verbindlicher Bauleitplanung oder städtebaulicher Satzungen erfolgt schrittweise in Abhängigkeit des konkreten Bedarfs.

5.2 Arbeiten

Die Analyse der Betriebsstruktur zeigt, dass der Dienstleistungs- und Einzelhandelssektor bisher für die wirtschaftliche Entwicklung der VG Pulsnitz maßgeblich ist. Diese Unternehmen sind typischerweise in gemischte Bauflächen (siehe Punkt 5.2) einzuordnen.

Zahlreiche Betriebe des produzierenden Gewerbes sind in den letzten Jahren zumindest teilweise von den innerörtlichen Produktionsstätten in die benachbarten Gewerbegebiete Bretinig und Großröhrsdorf umgezogen, da innerorts räumliche Möglichkeiten zur flächigen Betriebserweiterung fehlen. Die Flächenverfügbarkeit innerhalb des Plangebietes bestimmt nicht nur Ansiedlungsverhalten, sondern auch Expansionsmöglichkeiten der Betriebe.

Ein Hinweis auf die mögliche zukünftige Entwicklung kann die vergangene Entwicklung geben. So ist etwa das Gewerbegebiet Bretinig – Ohorn in den letzten 20 Jahren entwickelt und besiedelt worden, die derzeitige Auslastung beträgt 90%. Die Prognose des Gewerbeflächenbedarfes ist mit ableitbaren Kenngrößen nicht verlässlich möglich. Zu sehr ist dies von Unternehmensentscheidungen, der Konjunkturlage, den technischen Erfordernissen und der wirtschaftlichen Entwicklung abhängig.

Mit entscheidend ist auch die örtliche Gewerbeflächen-Entwicklungsstrategie. Gemäß dem Leitbild sind Anstrengungen zu unternehmen, die vorhandenen Gewerbeflächen durch Klein- und mittelständische Unternehmen möglichst optimal zu nutzen. Für großflächige Erweiterungen und Ansiedlungen sind in den gewachsenen Ortslagen insbesondere unter Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft (v.a. Wohnen) keine Erweiterungspotenziale für Flächen des produzierenden Gewerbes vorhanden.

Die Gewerbegebiete der umliegenden Gemeinde zeichnen sich ebenfalls durch einen hohen Auslastungsgrad aus, so dass dort die Bereitstellung zusätzlicher Flächen nicht gegeben ist (z.B. Wachau Auslastung März 2009: 75 %, Gewerbegebiet Großröhrsdorf Auslastung März 2009: 75 %, Gewerbegebiet Ottendorf-Okrilla: Auslastung März 2009: 100 %, Gewerbegebiet Leppersdorf, belegt zu 75%, Rest der Flächen bereits verkauft).

Problematisch ist bei einer Gewerbeflächen-Neuausweisung in jedem Fall die Lage im LSG Westlausitz. Da mit Ausnahme von kleinen Teilen südlich der BAB 4 das gesamte Plangebiet innerhalb des LSG liegt, lässt sich die Ausweisung innerhalb des Schutzgebietes nicht vermeiden. Eine Nachnutzung innerörtlicher Brachflächen (z.B. in Pulsnitz, ehemalige Segeltuchfabrik) kommt aus Gründen des Lärmschutzes benachbarter Nutzungen nicht in Betracht, da neben dem Gewerbelärm mit verstärktem Transportaufkommen zu rechnen wäre.

Zur Bereitstellung zusätzlicher Arbeitsplätze innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft soll dennoch eine Gewerbeflächenentwicklung erfolgen, die der Nachfrage nach großflächig zusammenhängenden Gewerbeflächen in Nähe der überregionalen Verbindungsachse gerecht wird. Ein grundsätzlicher Bedarf derartiger Flächenangebote wird durch die Anfrage auf Landkreisebene an alle Gemeinden bestätigt.

Zur überschlägigen Berechnung der Bedarfsermittlung wird folgendes **Modell** herangezogen:

- Ermittlung des Verhältnisses der im produzierenden Gewerbe sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zur gewerblichen Baufläche (*wenngleich ein untergeordneter Teil des produzierenden Gewerbes innerhalb gemischter Bauflächen angesiedelt ist; im Gegenzug sind aber Handel und sonstige Dienstleistungen auch untergeordnet innerhalb gewerblicher Bauflächen möglich*). Flächensparende Bau- und Produktionsformen sowie künftige Arbeitsplatzrationalisierungen sind in erster Linie technologisch bedingt und daher planerisch kaum beeinflussbar, so dass das ermittelte Verhältnis m²/Beschäftigter auch der Prognose zugrunde gelegt wird.
- Abschätzung des perspektivischen Bedarfs 2025 auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose und dem planerischen Ziel der VG Pulsnitz, eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes von 222 auf 330 Arbeitsplätze / 1000 Einwohner zu erreichen, wobei dieses Ziel dem Arbeitsplatzangebot der ebenfalls ländlichen Nachbargemeinde Bretnig-Hauswalde entspricht.
- Die örtliche Gewerbeflächen-Entwicklungsstrategie verfolgt in erster Linie die Ansiedlung von Unternehmen des produzierenden Gewerbes, daher wird der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe von derzeit ca. 30% auf 50% in der Prognose erhöht.

Vorhandene Gewerbeflächen

Derzeit weist das Gebiet der VG Pulsnitz **ca. 28 ha gewerbliche Bauflächen** auf. Hierin sind auch ca. 3,6 ha bisher nicht belegte Reserveflächen in Pulsnitz (GE Spittelweg) enthalten. Bezogen auf die Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe (IHK 2007: 1011 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort) entspricht dies einer durchschnittlichen Arbeitsplatzdichte von 45 Arbeitsplätzen/ha bzw. 221 m² Gewerbefläche / Beschäftigter. Dies entspricht etwa dem Orientierungswert für die städtebauliche Planung (DR. SCHRÖTER, 2008) an 225 m² Nettobauland Gewerbefläche/Beschäftigtem.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, innerhalb gemischter Bauflächen anteilig gewerblich genutzte Gebäude zu errichten, 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 prägt.

Gemischte Bauflächen zeichnen sich auch dadurch aus, dass Baulücken nur in geringem Umfang vorhanden sind. Allerdings existiert ein relativ großer Leerstand im Bereich der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude, so dass ein großes Entwicklungspotenzial für landwirtschaftliche Betriebe oder auch Handels- und nichtstörende Handwerksbetriebe im Bestand vorhanden ist. Durch die Ausweisung als gemischte Baufläche soll die typische Struktur ländlich geprägter Orte gesichert werden und Möglichkeiten zur Weiterentwicklung gegeben werden. Hinsichtlich der Etablierung von Betrieben des produzierenden Gewerbes sind die Möglichkeiten innerhalb der bestehenden oder geplanten Mischbauflächen aber aufgrund der Nachbarschaft schutzbedürftiger Nutzungen gering.

Gewerbeflächenbedarf

Bei einer Zielstellung von 330 Arbeitsplätzen/1000 Einwohnern mit einem Anteil von 50 % der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe ergibt sich unter Berücksichtigung der dem FNP zugrunde gelegten Einwohnerzahl von 12.400 in der VG Pulsnitz im Jahr 2025 eine Beschäftigtenzahl im produzierenden Gewerbe von

$$12.400 * 330 / 1000 * 50\% = 2.046 = \underline{\text{ca. 2.050}}$$

bzw. ein Gewerbeflächenbedarf von

$$2.050 \text{ Besch.} \times 225 \text{ m}^2/\text{Besch.} / 10.000 = \underline{46 \text{ ha}}$$

~~bahnabfahrt (dadurch Vermeidung von Gewerbeverkehr innerhalb der Siedlungsfläche) sowie der bereits vorhandenen Vorbelastungen durch die Autobahntrasse. Die Ausweisung des Gewerbegebietes Lichtenberg möchte die VG innerhalb des Gewerbegebietes langfristige Flächen für die gewerbliche Entwicklung sicherstellen. Der Auftrag für Festsetzung G3 ist bestehende territoriale Zusammensetzung der VG Pulsnitz, andernfalls wären Ausweisungsvoraussetzungen neu zu prüfen. Im Jahr 2008 wurde der Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan G 3 für die VG Lichtenberg / BAB 4** durch den Gemeinderat Lichtenberg gefasst. Abstimmungen mit betroffenen Behörden sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange fanden statt. Aktuell wird der Entwurf erarbeitet.~~

Gemäß LEP 2003 sind keine großflächigen Einzelhandelsflächen mehr im ländlichen Raum auszuweisen. Derartige Flächen befinden sich im Bereich der Kamenzer Straße in Pulsnitz als Bestandteil des rechtskräftigen B-Plans „Spittelweg“. Die Flächen sind derzeit durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt (REWE) und einen Baufachmarkt (HAMMER) belegt, werden im FNP aber insgesamt als gewerblich genutzte Baufläche dargestellt.

Darüber hinaus wird die bisherige Sondergebietsfläche Handel Mittelbacher Straße (0,5 ha, ehemals LIDL) als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, um das leerstehende Gebäude einer Nachnutzung zuführen zu können. Der Lidl-Markt existiert am Standort nicht, die Neuansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens an diesem Standort wird nicht mehr angestrebt. Der VE-Plan wird entsprechend geändert.

Erweiterungen von gemischten Bauflächen wurden in erster Linie lage- und immissionsbedingt vorgenommen (Pulsnitz, Fläche am Gewerbegebiet Spittelweg). Die Neuansiedlung oder Auslagerung von Gewerbebetrieben ist in Großnaundorf angrenzend an einen bestehenden Betrieb vorgesehen. Generell ist davon auszugehen, dass innerhalb der gemischten Bauflächen die Voraussetzungen für die Ansiedlung klein- und mittelständischer Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gegeben sind.

Gewerbliche Nutzung ist in den unterschiedlichen Mischgebieten zu unterschiedlich hohen Anteilen enthalten. Durchschnittlich ist davon auszugehen, dass der Umfang gewerblicher Nutzungen bei ca. 50 % liegt. Die Flächenaufstellung in Tabelle 15 zeigt, dass insgesamt **ca. 3,9 ha** neue Bauflächenpotenziale in Mischgebieten dargestellt werden. Diese Flächen werden in der Größenordnung von **ca. 1,9 ha für Gewerbe** genutzt werden.

Insgesamt stehen somit Erweiterungsflächen in einer Größenordnung von **insgesamt ca. 15 ha für eine gewerbliche Nutzung** im Planungshorizont des FNP im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz zur Verfügung. Der oben ermittelte theoretische Bedarf von ca. 22 ha kann also unter den gesteckten Rahmenbedingungen nur gedeckt werden, wenn zusätzliche Potenziale für nichtstörendes Gewerbe im Bestand erschlossen werden.

5.3 Sonderbauflächen

Die Sonderbauflächen nehmen in der VG Pulsnitz hauptsächlich vier Typen von Nutzungen auf: Sonderbauflächen für Erholung, wie Campingplätze, Freizeiteinrichtungen oder Wochenendhausgebiete; Sonderbauflächen für Fremdenverkehr wie Gebiete für die Fremdenbeherbergung, Sonderbauflächen für Klinikgebiete sowie Sonderbauflächen für erneuerbare Energien.

Bei Sondergebietsflächen, 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 und baulichen Anlagen mit Feuerstätte.

Erholung

Die Erholungsfläche **Campingplatz Walkmühlenteich** ist in ihrem planungsrechtlichem Bestand erfasst (Wochenendhaussiedlung und Campingplatz), ebenso wie die Fläche der **Tauchschiule am Haustein** in der Gemeinde Steina. Für letztere ist eine Erweiterung um ca. 20 % im Anschluss an die bereits bebauten Flächen vorgesehen.

In **Großnaundorf** ist im nördlichen Anschluss an das Freibad anstelle dessen Erweiterung die Schaffung von **Campingmöglichkeiten** geplant. Im Bereich der der dafür ausgewiesenen Sondergebietsfläche SO6 Camping ist die Einordnung der erforderlichen baulichen Anlagen vorge-

sehen (Rezeption, Sanitär, etc.). Die restlichen Flächen werden als Grünfläche mit Zweckbestimmung Campingplatz dargestellt (s. 5.8.5). Durch die Schaffung von Erholungseinrichtungen in günstiger landschaftlicher Lage am Fuß des Keulenberg im LSG Westlausitz wird hierdurch die Möglichkeit gesehen, den Tourismus als Wirtschaftsfaktor innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft zu stärken. Bereits auf der Ebene des FNP wird mit dem dargestellten nördlich und westlich gelegenen Grünzug Rücksicht auf das nördlich der Keulenbergstraße liegende Biotop (Teich mit Gehölzbestand) genommen. Weitere Nutzungsdifferenzierungen innerhalb der Fläche erfolgen im nachgeordneten B-Plan-Verfahren.

Fremdenverkehr

Die Bereiche der **Ausflugsgaststätten** Buschmühle, Schwedenstein, Luchsenburg, werden als Sonderbaufläche für Fremdenverkehr dargestellt, da eine langfristige Erhaltung dieser Ausflugsgaststätten sowie ein Ausbau von deren Beherbergungskapazitäten erklärtes planerisches Ziel der Verwaltungsgemeinschaft ist.

Zusätzlich geplant ist eine weitere Ausflugsgaststätte am Eichberg, Gemeinde Lichtenberg. Die Baufläche wurde bereits aus dem LSG ausgegliedert. In der dafür ausgewiesenen geplanten Sondergebietsfläche SO5 ist ausschließlich die Einordnung einer Ausflugsgaststätte zulässig.

Klinikgebiete

Die Klinikgebiete der Schlossklinik Pulsnitz und der Schwedensteinklinik werden in ihrem planungsrechtlichen Bestand erfasst. Eine Flächenerweiterung dieser Klinikgebiete ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich und daher nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans. Eventuelle Funktionserweiterungen finden durch Intensivierung der Flächennutzung des Bestandes statt.

Erneuerbare Energien

Der Standort der Biogasanlage Lichtenberg der Lichtenberger Agrar GmbH wird im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für erneuerbare Energien dargestellt. Die gegenwärtige Kapazität der Anlage erlaubt zwar deren Einordnung als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Mit der planerischen Darstellung als Sonderbaufläche soll dem Betrieb die Möglichkeit gegeben werden, perspektivisch eine höhere Leistung als 0,5 MW zu installieren.

In der Gemeinde Ohorn wird im Bereich Südstraße / BAB 4 ein Sondergebiet „Solar“ aufgenommen. Die Fläche soll perspektivisch zur Gewinnung von Solarstrom genutzt werden.

Für Windkraftanlagen werden im Plangebiet der VG Pulsnitz keine Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO dargestellt, da der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien hier keine Vorrang- und Eignungsgebiete ausweist. Gemäß Z 10.1 des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien 1. Gesamtfortschreibung ist die Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen außerhalb der ausgewiesenen Vorrang- und Eignungsgebiete Windenergienutzung sowie die bauleitplanerische Ausweisung von dafür vorgesehenen Gebieten ausgeschlossen.

Einzelhandel

Gemäß LEP 2003 sind keine großflächigen Einzelhandelsflächen mehr im ländlichen Raum auszuweisen. Derartige Flächen befinden sich ausschließlich im Bereich der Kamenzer Straße in Pulsnitz als Bestandteil des rechtskräftigen B-Plans „Spittelweg“. Die Flächen sind derzeit durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt (REWE) und einen Baufachmarkt (HAMMER) belegt, werden im FNP aber insgesamt als gemischt genutzte Baufläche dargestellt. Die ehemalige Sondergebietsfläche „Einzelhandel“ des VE-Plans „Lidl“ wird aus dem gleichen Grund als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zusätzliche Sondergebietsflächen Einzelhandel sind nicht vorgesehen.

Tabelle 18: Sonderbauflächen

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha
Pulsnitz mit Oberlichtenau			
Summe Erweiterungsflächen			0,00
Summe Bestandsflächen			8

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha
Ohorn	BAB 4 / Südstraße	SO 7 - Solar	0,4
Summe Erweiterungsflächen			0,4
Summe Bestandsflächen			10,0

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha
Steina	Tauchschule Haustein	SO 2 - Freizeit	0,1
Summe Erweiterungsflächen			0,1
Summe Bestandsflächen			0,7

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha
Lichtenberg	Biogasanlage	SO 4 - Biogas	1,0
Lichtenberg	Eichberg	SO 5 - Fremdenverkehr	0,3
Summe Erweiterungsflächen			1,3
Summe Bestandsflächen			0

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha
Großnaundorf	Am Freibad	SO 6 - Camping	0,2
Summe Erweiterungsflächen			0,2
Summe Bestandsflächen			0

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist im Flächennutzungsplan 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 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 19: Gemeinbedarfsflächen

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha
Pulsnitz			
OT Oberlichtenau	Keulenbergstraße	GB 3	2,5
Summe Erweiterungsflächen			2,5
Summe Bestandsflächen			9

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha
Ohorn			
Summe Erweiterungsflächen			0,0
Summe Bestandsflächen			5,9

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha
Steina	Ohorner / Elstraer Straße	GB 2	0,8
Summe Erweiterungsflächen			0,8
Summe Bestandsflächen			1

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha
Lichtenberg			
Summe Erweiterungsflächen			0,0
Summe Bestandsflächen			3

Gemeinde, Ortsteil	Standort	Nr. im FNP	Fläche in ha
Großnaundorf			
Summe Erweiterungsflächen			0,0
Summe Bestandsflächen			0,5

5.4.1 Bildungseinrichtungen

Mit der gesicherten Dreizügigkeit der Mittelschule verfügt Pulsnitz über eine der Kategorie „Grundzentrum mit besonderer Gemeindefunktion Bildung“ des LEP 2003 bzw. des Regionalplans entsprechende Ausstattung mit Bildungseinrichtungen. Darüber hinaus sind innerhalb der VG Pulsnitz die Grundschule Pulsnitz am Standort der Mittelschule Dr.-Michael-/ Kühnstraße, die Grundschule Oberlichtenau sowie die Grundschule in Ohorn (Schulstraße 7) vorhanden. An den 3 Grundschulen im Plangebiet lernten im Schuljahr 2007/2008 394 Schüler in 21 Klassen. Die Schulnetzplanung des Landkreises Bautzen geht bis 2011 von einem Rückgang der Schülerzahlen und damit der Klassenzahl von 13 auf 12 in der Gemeinde Pulsnitz aus. Für die Gemeinde Ohorn liegen ebenso wie insgesamt für den Planungshorizont 2025 keine Zahlen vor. Für die Mittelschule wird prognostiziert die Schulnetzplanung eine Zunahme der Klassenzahl von derzeit 17 (381 Schüler) auf 18 Klassen. Als Konsequenz für die räumliche Planung kann gezogen werden, dass auf lange Sicht die Schulstandorte und der Gebäudebestand ausreichend sind. Das Augenmerk ist damit in Zukunft auf die Gebäudequalität zu richten.

Die Fachschule für Holztechnik als Außenstelle des beruflichen Schulzentrums Kamenz mit Lehrlingswohnheim, welches durch den überörtlichen Einzugsbereich erforderlich ist, bildet einen weiteren Schwerpunkt der Bildungseinrichtungen in Pulsnitz (Standorte Dr.-Külz-Straße und Goethestraße).

5.4.2 Sozialeinrichtungen

Kindertagesstätten

Im Stadtgebiet Pulsnitz befinden sich in unterschiedlicher Trägerschaft vier Kindertagesstätten („Spatzennest“ An der Hohle, „Wichelburg“ Polzenberg, „Kunterbunt“ Siegesbergstraße, „Schatzinsel“ Gartenstraße) sowie eine Kindertagesstätte im OT Oberlichtenau „Kita Oberlichtenau“ Am Sportplatz. Darüber hinaus sind in den übrigen Gemeinden der VG Pulsnitz je eine Kindertagesstätte vorhanden („Sonnenschein“ Ohorn Schulstraße, „Zwergenland“ Steina Elstraer Straße (2 Standorte), Kindergarten Lichtenberg Straße der Jugend, „Kleine Strolche“ Großnaundorf Sportplatzstraße). Die Standorte sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Empfehlung des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales zu den räumlichen Anforderungen an Kindertageseinrichtungen geht von einem Flächenbedarf von 2,5 – 3 m² / Kind Gruppenraumfläche und 10 m² / Kind Freispielfläche aus, wodurch sich rechnerisch ein geringerer Flächenbedarf ergibt als im Bestand vorhanden ist. Somit ist der Flächenbedarf der Kindertagesstätten ausreichend abgedeckt. Die Standorte der Einrichtungen weisen in Bezug auf die vorhandenen und geplanten Wohngebiete eine günstige Lage auf.

Jugendeinrichtungen

Der Jugendclub Pulsnitz befindet sich am mehrfach genutzten Standort Goethestraße 24, wo Berufliches Schulungszentrum, Stadtbibliothek und Museum eingeordnet sind. Der Standort unterliegt jedoch bezüglich seiner Nähe zu Wohnstätten dem Nachbarschutz.

Jugendclubs sind außerdem vorhanden in Oberlichtenau, Großnaundorf, Lichtenberg, Steina und Ohorn.

Einrichtungen für Senioren, Sozialstationen

Die Anzahl der über 65-jährigen steigt in der VG Pulsnitz von derzeit ca. 3.400 bis zum Zieljahr 2020 auf ca. 3.800 gemäß der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen an. Die langfristige Steigerung der älteren Bevölkerung wirkt sich auch auf die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen aus. In Pulsnitz existieren zwei Sozialstationen, die den Bedarf des Stadtgebietes abdecken. Im Stadtteil Vollung besteht das neu errichtete Alten- und Pflegeheim „Böhmisches Eck“ mit 66 Plätzen, Großröhrsdorfer Straße. In Ohorn wird vom gleichen Träger das Seniorenzentrum im Rittergut Pulsnitz mit 45 Plätzen betrieben. Neben diesen Anlagen werden perspektivisch weiteren Einrichtungen erforderlich, die jedoch generell auch in gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen zulässig sind.

5.4.3 Gesundheitseinrichtungen

Die Stationäre medizinische Versorgung für die Stadt Pulsnitz erfolgt gegenwärtig und auch weiterhin in den Krankenhäusern Bischofswerda, Kamenz und Radeberg. Die ambulante medizinische Versorgung wird durch niedergelassene Ärzte, die im gesamten Plangebiet Praxen betreiben, abgedeckt.

Spezielle Funktionen der Gesundheitsvorsorge und –wiederherstellung werden in der Kuranstalt wahrgenommen, die durch ihren großen Einzugsbereich, die hohe Bettenkapazität (ca. 600) und die Bereitstellung von ca. 500 Arbeitsplätzen auf die Entwicklung der Stadt einen erheblichen Einfluss ausübt. Nach bereits erfolgter Komplettierung der Schlossklinik und Erweiterung der Schwedensteinklinik, Obersteiner Weg, ist die extensive Entwicklung der Kuranstalt beendet, so das im FNP der gegenwärtige Bestand Flächen für den Planungszeitraum als genügend betrachtet wird. Da die beiden Standorte der Kuranstalt bezüglich ihrer umfangreichen Funktionen und ihres Areals Gebietscharakter besitzen, sind sie im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Kuranstalt“ ausgewiesen. Die Funktionen der Schlossklinik gehen über das Gesundheitswesen hinaus und erfassen Bereiche der Kultur und der Naherholung.

5.4.4 Kultureinrichtungen

Die Stadt Pulsnitz ist derzeit mit kulturellen Einrichtungen ausgestattet, die ihrem grundzentralen Status entsprechen. Stadtmuseum und Stadtbibliothek werden am Standort Goethestraße verbleiben, ohne dass im FNP darzustellende Erweiterungsflächen benötigt werden.

In der Schlossklinik Pulsnitz finden öffentliche Konzerte und Vortragsreihen statt. Träger der Veranstaltungen ist der Ernst-Rietschel-Kulturring e.V., der auch die Trägerschaft der Galerie im Geburtshaus von Ernst Rietschel sowie für das Haus des Gastes mit Pulsnitz-Information und Schaumuseum „Pfefferkuchenwerkstatt“ innehat. Ohorn besitzt ein Heimatmuseum, Oberlichtenau mit dem Bibelgarten eine Freilichtmuseum.

Handlungsansätze für die Pulsnitzer Kultureinrichtungen sowie der Kultur- und Vereinsszene bestehen gemäß INSEK vorrangig in der Erhaltung, besserer Vernetzung und Marketingqualifizierung. Gesonderte Erweiterungsflächen werden nicht benötigt, sind jedoch bei Bedarf auch in den Bauflächen für Wohnen und für gemischte Nutzungen zulässig.

Die zahlreichen Vereine in den Gemeinden der VG Pulsnitz nutzen für ihre kulturellen Aktivitäten Flächen in Sporteinrichtungen (z.B. Vereinshaus Hempelstraße) oder sind in Einrichtungen untergebracht, die nicht den Gemeinbedarfsanlagen im Sinne der BauNVO zugerechnet werden (z.B. Schützenhaus). Die private Sternwarte Pulsnitz Großröhrsdorf Straße erfordert ebenfalls nicht die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche im FNP.

Kulturelle Veranstaltungen im Außenraum finden auf sonst anderweitig genutzten Festplätzen und Flächen (z.B. Markt, Schützenhausplan) statt und werden deshalb nicht im FNP für diesen Sonderzweck dargestellt.

In **Steina** ist beabsichtigt, einen zentralen Bereich für kulturelle und sportliche Zwecke zu entwickeln. Hierzu wird neben dem Sportplatz Kelle eine ca. **0,8 ha große Erweiterungsfläche** dargestellt. Lage und Größe gestatten eine Gestaltung, die den landschaftlichen Nahbereich einbezieht.

5.4.5 Konfessionelle Einrichtungen

Der Bestand der im Plangebiet existierenden konfessionellen Einrichtungen soll an seinen Standorten gesichert werden. Flächennutzungsplanrelevante Erweiterungen sind nicht vorgesehen, sind jedoch bei Bedarf auch in den Bauflächen für Wohnen und für gemischte Nutzungen zulässig. Die Standorte der vorhandenen Kirchen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

5.4.6 Sporteinrichtungen

Für die Stadt Pulsnitz und ihre Ortsteile wurde im Januar 2009 eine Sportstättenleitplanung erarbeitet. Im betrachteten Gemeindegebiet Pulsnitz befinden sich 5 Sportplätze mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 24.500 m². Außerdem ist ein 4-Feld-Tennisplatz vorhanden, der im FNP innerhalb einer gemischten Baufläche dargestellt ist. Die Sportplätze untergliedern sich in das Stadion Hempelstraße (Großspielfeld Rasenplatz 64 m x 108 m, 400 m – Aschenbahn mit Tennebelag, Flutlichtanlage) und 4 Sportplätze, die für den Schul- und Freizeitsport nutzbar sind.

Das Stadion Hempelstraße ist in Verbindung mit der Sporthalle Hempelstraße als die zentrale Sportstätte der Stadt Pulsnitz zu betrachten, weshalb dieses Areal als Gemeinbedarfsfläche für Sport ausgewiesen ist.

Im Gegensatz zu den beiden o.g. Anlagen weisen die übrigen Sportplätze der Gemeinde Pulsnitz deutliche Defizite bis schwerwiegende Mängel auf. Ausgehend von der prognostizierten Mitgliederentwicklung ist langfristig weiterhin mit der vollen Auslastung der Sportanlagen durch den Schul- und Vereinssport zu rechnen. Aus der Sportstättenbilanz leitet sich daher der Entwicklungsbedarf eines Ersatzneubaus am Standort **Oberlichtenau**, Keulenbergstraße mit einer **Gesamtfläche von 2,47 ha** für die beiden Sportplätze in Oberlichtenau unter Erweiterung der Kapazitäten im Sportfreianlagenbereich ab.

In der Gemeinde Pulsnitz mit Ortsteilen befinden sich insgesamt 5 durch den Schul- und Vereinssport nutzbare Sporthallen mit einer Gesamtfläche von ca. 2.550 m². 3 der Hallen sind Schulsporthallen, darunter die Sporthalle der Mittelschule Pulsnitz – Kapellgartenstraße, die sich derzeit im Bau befindet und zum Schuljahr 2009/2010 wiedereröffnet werden soll. Neben dem Schulsport werden die Sporthallen schwerpunktmäßig nachmittags durch den Vereinssport genutzt. Zurzeit sind alle Turnhallen durch den Trainingsbetrieb der Sportvereine nahezu voll ausgelastet. Besonders in den Wintermonaten ergibt sich eine fast komplette Auslastung.

Der bauliche Zustand der Pulsnitzer Schulturnhallen sowie der Sporthalle Hempelstraße ist gut, nach Abschluss der Baumaßnahme der Einfeld-Sporthalle der Mittelschule sind die Hallen in gebrauchsfähigem Zustand und damit langfristig als Sportstätte geeignet. Die Sporthalle Oberlichtenau weist hingegen deutliche Mängel auf, mit der Erneuerung des Dachs und der Beleuchtungseinrichtung wurden hier aber erste Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, um die Sportstätte langfristig nutzbar zu gestalten. Nachteilig ist der relativ große Abstand zwischen Schulgebäude und Turnhalle von ca. 500 m. Als kurzfristig zwar bedingt geeignete, mittel- bis langfristig jedoch ungeeignete Sportstätte ist die Sportstätte „Kante“ einzuschätzen.

Weitere Sporteinrichtungen befinden sich in Steina, Ohorn, Lichtenberg und Großnaundorf, wobei diese, sofern keine überwiegend bauliche Prägung vorhanden ist, als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt sind (siehe Punkt 5.9). Der Waldsportplatz in Ohorn wird ebenfalls von eingetragenen Sportvereinen zum Training genutzt. Die Ohorner Turnhalle ist auch abends vom Vereinssport voll ausgelastet.

5.4.7 Öffentliche Verwaltung

Das Rathaus am Markt Pulsnitz sowie die Standorte der Gemeindeverwaltungen bilden die funktionellen und räumlichen Schwerpunkte der Stadt- und Gemeindeverwaltungen in der VG Pulsnitz. Daneben existieren Außenstellen der Gemeinden in den Ortsteilen. Die bestehenden Standorte der Freiwilligen Feuerwehr werden gesichert bzw. in der Gemeinde Ohorn im Baugebiet „Am kurzen Flügel“ erweitert. Der städtische Bauhof Pulsnitz bleibt Bestandteil des Mischgebietes Hempelstraße und des Schulsportstandortes Schillerstraße.

5.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrszüge

5.5.1 Straßenverkehr

Das Gebiet der VG Pulsnitz ist verkehrsräumlich günstig gelegen. Im Süden verläuft die BAB 4, die Anschlussstellen Pulsnitz und Ohorn grenzen unmittelbar an, von diesen AS erschließen die S 95 (AS Pulsnitz – Pulsnitz – Steina – *Kamenz*) bzw. die S 56 (AS Ohorn – Pulsnitz – Großnaundorf – *Laußnitz / B97*) das Plangebiet. Von Pulsnitz führt außerdem die S 104 über Oberlichtenau in Richtung Königsbrück.

Der Ausbau der BAB 4 ist im Plangebiet auf der Grundlage der Planfeststellungsbeschlüsse vom 22.05.1995 (AS Hermsdorf – AS Pulsnitz) bzw. vom 26.02.1996 (AS Pulsnitz – AS Burkau) abgeschlossen. Weitere Planungen seitens des Autobahnamtes bestehen nicht.

In Zusammenhang mit dem Vorhaben des SBA Meißen – Dresden „S 177 – Neubau Radeberg - BAB 4“ ist die Verlegung der AS Pulsnitz in westliche Richtung vorgesehen. Die Planung befindet sich in der Vorentwurfsphase. Die Lage der Trasse einschließlich der neuen AS Pulsnitz wurde in den FNP übernommen.

Im Weiteren laufen derzeit folgende Straßenplanungen des SBA Bautzen:

- S 95 – Ausbau Knotenpunkt K 9204 (Stand: Planfeststellung)
- S 95 – Ausbau Querungshilfe in Pulsnitz (Stand: Vorentwurf)
- S 95 – Ausbau nördlich Pulsnitz, Anbau Radweg (Stand: ohne Planung)
- S 95 – Ortsumgehung Pulsnitz (siehe Anlage 5; Stand: ohne Planung)
- S 104 – Ausbau in Pulsnitz
- S 104 – Ausbau nördlich Pulsnitz
- Planung an Brücke S 56, Bw 19 in Ohorn
- Planung Brücke S 56, Bw 21 in Pulsnitz

Darüber hinaus existiert ein umfangreiches Kreisstraßennetz im Gebiet. 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.

Mehrere Bauflächen befinden sich im Einwirkungsbereich von Staats- oder Kreisstraßen. Betroffen ist vorwiegend die erste Baureihe, entlang der S 95 z.T. auch die 2. und 3. Baureihe. Im Zuge der Überplanung der Flächen sind daher ggf. Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gemäß § 24 SächsStrG besteht Anbauverbot für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundes- und Staatsstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten. Bauliche Anlagen im Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand bedürfen der Zustimmung des zuständigen Straßenbauamtes.

Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FernStrG besteht entlang der Autobahn eine 40 m breite Bauverbotszone für Hochbauten sowie eine 100 m breite Baubeschränkungszone.

5.5.2 Ruhender Verkehr

Im Stadtgebiet Pulsnitz wird der ruhende Verkehr – außer im Straßenraum und in privaten Grundstücken – auf Parkplätzen abgedeckt, von denen die öffentlichen Parkplätze an der Schlossklinik, am Schützenhaus und an der R.-Koch-Straße /Kante im FNP als Fläche für Verkehrsanlagen / Parkplatz dargestellt sind. Diese Parkplätze haben vornehmlich Bedienungsfunktion für die Innenstadt, insbesondere für die benannten Gemeinbedarfseinrichtungen, wobei entlang der Hauptverkehrsstraßen und dort vor allem im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen Parkplatzprobleme bestehen. Der ehemalige Hartplatz Hempelstraße wird wegen des am Stadion benötigten Parkplatzes nicht im Bestand der Sportflächen gehalten sondern als Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt.

Gemäß INSEK sollen sich die Flächen des ruhenden Verkehrs dem sich verändernden Bedarf der Stadt anpassen. Im Bahnhofsbereich (Übergangsstelle zum ÖPNV) sind Park&Ride-Plätze zu schaffen ebenso wie am neu zu errichtenden Haltepunkt.

Weitere Flächen für den ruhenden Verkehr sind dort dargestellt, wo öffentliche Parkplätze außerhalb des Straßenraums oder außerhalb der Bauflächen für die angrenzende – in den ländlichen Gemeinden hauptsächlich touristische – Nutzung erforderlich sind:

- Steina Schwedenstein
- Ohorn Skilift OT Gickelsberg
- Ohorn Schleißbergstraße
- Kindergarten Großnaundorf.

Am Schleißberg ist in unmittelbarer Benachbarung zur ehemaligen Jugendherberge am Schleißberg die Einordnung eines Parkplatzes (P1) vorgesehen.

5.5.3 Fuß- und Radwegenetz

Die Schwerpunkte des Fußgängerverkehrs liegen im unmittelbaren Zentrumsbereich der Stadt Pulsnitz. Die i.d.R. straßenbegleitenden Fußwege sind mit dem Ausbau der Staatsstraßen neu gestaltet worden. Entlang der S 56 existiert ein gemeinsamer Geh- / Radweg mit Anbindung nach Ohorn. Dessen Fortsetzung wird von Pulsnitz über Lichtenberg, Mittelbach nach Großnaundorf im FNP dargestellt. Generell ist die Schaffung eines durchgängigen Radwegenetzes geplant. Die Umsetzung sollte entsprechend der Grundzüge der Radnetzkonzeption des Landkreises erfolgen.

5.5.4 Touristisches Wegenetz

Im Stadtrandbereich bzw. in den Erholungsräumen sind Fußwege teilweise als Wanderwege deklariert, die einem Wanderwegenetz der Region angehören. Im Plangebiet verlaufen folgende touristische Wege:

- Radwanderweg „Berg- und Talroute“
- Fernwanderweg „Ostsee – Saaletalsperren“ (blauer Strich)
- Gebietswanderweg „Lausitzer Schlange“ (roter Strich)
- Ortswanderwege (grüner Punkt, grüner Strich, gelber Punkt, gelber Strich).

Zusätzlich sollen im Zusammenhang mit der touristischen Entwicklung der Region Westlausitz attraktive Radwegverbindungen unter den Themen „Kultur-Route“, „Produkt-Route“ und „Naturerlebnis-Route“ mit Anbindung an die überregionale Sächsische Städteroute geschaffen werden. Die vorhandenen und geplanten Rad- und Wanderwege sind wegen der besseren Lesbarkeit des Planes im FNP – Teilplan „Touristisches Wegenetz“ dargestellt.

Bei eventuellen Baumaßnahmen sind die Wegweisungselemente zu beachten und unbedingt wieder zu errichten. Veränderungen sind anzuzeigen.

5.5.5 Schienenverkehr

Mit dem Bahnhof Pulsnitz ist die Stadt Pulsnitz an die Regionalbahnverbindung Dresden – Kamenz angeschlossen. Weitere Bahnhöfe existieren im Plangebiet nicht. Die im Stundentakt verkehrende Regionalbahn ermöglicht über Dresden den Anschluss an das überregionale Schienennetz.

Zur Verbesserung der Attraktivität des Schienenverkehrs wäre die Einrichtung eines zusätzlichen Haltepunkts an der Dresdner Straße und die Verringerung der Taktzeiten vordringlich.

5.5.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Der ÖPNV wird vom Busverkehr getragen. Im Stadtgebiet Pulsnitz gibt es direkte Anschlüsse an 10 Regionalbuslinien des Verkehrsverbundes Oberelbe (VVO). Neben der Erschließung des Stadtgebietes Pulsnitz stellen die Regionalbusse Verbindungsmöglichkeiten in alle Ortsteile der Gemeinden innerhalb der VG Pulsnitz sowie nach Dresden und die umliegenden Städte und Gemeinden dar. Mit dem Bahnhof Pulsnitz und dem Wetтинplatz sind in Pulsnitz zwei zentrale ÖPNV-Knotenpunkte vorhanden. Als Zielstellung gilt, das vorhandene Busnetz zu erhalten.

5.5.7 Verkehrliche Auswirkungen der Flächenausweisung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Flächenausweisungen nur in Bezug auf das geplante Gewerbegebiet Lichtenberg/BAB 4 als verkehrsrelevant eingestuft werden müssen. Alle anderen Erweiterungen können, da von relativ geringem Umfang, von den vorhandenen Straßen problemlos bewältigt werden.

Für die Erschließung der Gewerbeflächen an der BAB 4 bei Lichtenberg ist die Fertigstellung der gegenwärtig in Planung befindlichen Neubaustrecke S 177/S 95 mit Verlegung der AS Pulsnitz Voraussetzung. Die planungsrechtliche Sicherung der Gewerbeflächen erfolgt parallel zur Planung des Straßenbauamtes Meißen – Dresden, um Verknüpfungspunkte bereits bei der Planung mit berücksichtigen zu können. Erste Abstimmungen mit dem SBA Meißen – Dresden fanden im Rahmen des parallel laufenden B-Plan-Verfahrens statt.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Im FNP werden die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen dargestellt. In der VG Pulsnitz befinden sich mit Ausnahme der Kläranlage Kleindittmannsdorf sowie mehreren Trinkwasser-Hochbehältern keine im Maßstab des FNP darzustellenden Versorgungsflächen.

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet ist gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasserzweckverbandes Obere Schwarze Elster vorzunehmen.

Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist, wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Dies betrifft Teile der Ortslagen Pulsnitz, Oberlichtenau, Steina und Ohorn.

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

5.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

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

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollten in allen Straßen Trassen für Versorgungsmedien vorgesehen werden.

5.8 Grünflächen

In den Gemeinden der VG Pulsnitz bestehen zahlreiche Freiflächen, die im Sinne der Planzeichenverordnung als Grünflächen bezeichnet werden. Es sind dies im Flächennutzungsplan nach § 5 (2)5. BauGB dargestellte öffentliche Flächen wie Parkanlagen, Kleingärten, Sport- und Spielplätze, Freibäder, Friedhöfe. 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. Als Grünflächen werden auch die Uferstreifen von Oberflächengewässern außerhalb der Ortslage dargestellt.

5.8.1 Parkanlagen

Stadtpark an der Poststraße

Anlage mit wertvollem Großgrünbestand am Rande der Innenstadt, der Öffentlichkeit zugänglich. Der Stadtpark ist Bestandteil der Kulturdenkmalliste und hat wesentliche ökologische kommunalhygienische und Naherholungsfunktionen und dient der Stadtgliederung. Sein Fortbestand ist zu gewährleisten. Größe: 0,8 ha.

Schlosspark des Stadtkernes Pulsnitz

Der Park gilt ebenso als geschütztes Objekt der Kulturdenkmalliste, das in Verbindung mit dem Schlossteich und der Schlossklinik eine Einheit bildet. Er bedarf der Pflege auch weiterhin und steigert unter Beachtung der öffentlichen Zugänglichkeit den Wert der Klinik einerseits und der Stadt Pulsnitz andererseits. Größe: 7,5 ha.

Parkanlage Oberlichtenau

Der Barockgarten wurde 2008 von der Gemeinde verkauft und befindet sich seither in Privatbesitz, ist aber der Öffentlichkeit zugänglich. Angrenzend befindet sich mit dem Bibelgarten Oberlichtenau ein Freilichtmuseum mit der Atmosphäre des biblischen Israels.

Park am Rittergut Ohorn

Parkanlage im englischen Stil im Anschluss an das zum Pflegeheim umgenutzte Herrenhaus des Ritterguts.

Die genannten Parkanlagen sind ebenso wie die übrigen im FNP dargestellten kleineren Parkflächen in ihrem Bestand zu sichern.

Als **Neuanlage** öffentlicher Parks wurden die Brachflächen der **ehemaligen Segeltuchfabrik und Herrenmode Pulsnitz** mit **2,5 ha** Flächengröße (GF4) sowie **Vergissmeinnicht Steina** mit **0,1 ha** (GF 5) in den FNP aufgenommen, die in den nächsten Jahren als innerstädtische Grün- und Freifläche umgestaltet werden sollen.

5.8.2 Dauerkleingärten

Im Planungsgebiet befinden sich vier größere Kleingartenanlagen. Darüber hinaus gibt es in den einzelnen Ortsteilen noch weitere kleine Anlagen, die als privates Gartenland genutzt werden. Entsprechend Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist ein Kleingarten ein Garten, der

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

Die größten Anlagen im Plangebiet sind:

- „Am Russengrab“, Fläche ca. 83.000 qm mit Spartenheim
- „Äußere Bachstraße“, Fläche ca. 16.000 qm mit Spartenheim
- „Anlage Bischofswerdaer Straße“, Fläche ca. 3.100 qm
- „Am Eichert“ Steina, Fläche ca. 21.000 qm.

Diese Anlagen werden als Dauerkleingärten fortbestehen und der Naherholung sowie dem Anbau von Früchten dienen.

5.8.3 Sportplätze

Sofern eine überwiegende bauliche Prägung vorhanden ist wurden die Sportplätze im FNP als Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke dargestellt. Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz befinden sich in:

- Steina, 0,48 ha
- Pulsnitz, Sportplatz Walkmühlenbad, 0,45 ha
- Großnaundorf, Waldsportplatz, 1,48 ha

In Ergänzung zur Gemeinbedarfsfläche GB2 in Steina ist die Einordnung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz und Dorfplatz vorgesehen (GF2). Die übrigen Sondergebietsausweisungen umfassen nur die bebauten bzw. die für bauliche Erweiterungen vorgesehenen Bereiche.

Neben der öffentlichen Infrastrukturausstattung mit allgemeinen Sportanlagen weist das Plangebiet den Skilift Ohorn als weitere Sportmöglichkeiten aus.

Für den Skihang mit Schlepplift in der „Kelle“ in Steina ist aufgrund der beengten Verhältnisse kein Ausbau angedacht, stattdessen soll die Nutzung – kombiniert mit einer Sommerrodelbahn - an den Ostrand des Schwedensteins verlagert werden (GF1). Für die Sommerrodelbahn ist die

Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich (Ausweisung als Sondergebiet). Die Skilliftnutzung ist privilegiert im Außenbereich.

5.8.4 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. Es wird angestrebt, alle städtisch geprägten Bereiche mit Spielplätzen in einer Entfernung von 600 m zu versorgen.

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

Die Anzahl der Kinder im Spielplatzalter wird in Zukunft sinken. Deshalb sollte in bestehenden Wohngebieten zunächst der Qualitätsstand der vorhandenen Anlagen erhalten oder verbessert werden. Neue Spielplatzanlagen sind derzeit nicht geplant.

Die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ erfolgt im FNP für Flächen, die nicht in Baugebiete eingeordnet werden können. Auf die Darstellung der Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete wird insgesamt in der Flächennutzungsplandarstellung zur besseren Lesbarkeit und der sich mit Blick auf den Planungshorizont möglicherweise noch verändernden Standorte insgesamt verzichtet.

5.8.5 Campingplätze

Am Walkmühlenbad in Pulsnitz besteht ein Campingplatz.

Der in Großnaundorf im nördlichen Anschluss an das Freibad geplante Campingplatz wird als geplante Grünfläche mit Zweckbestimmung Campingplatz (GF3) ausgewiesen. Die zugehörigen erforderlichen baulichen Anlagen (Rezeption, Sanitär, etc.) werden in das südlich angrenzende SO6 Camping eingeordnet (s. 5.3).

5.8.6 Badeplätze

Wichtige Freizeit- und Naherholungseinrichtungen sind die Freibäder Walkmühle (Pulsnitz), das Freibad Großnaundorf sowie das Naturbad Buschmühle (benachbart auf Bretziger Flur). Erweiterungen sind nicht geplant.

5.8.7 Friedhöfe

Das Friedhofswesen ist in der VG Pulsnitz auf wenige Flächen konzentriert. Neben dem Pulsnitzer Friedhof mit ca. 3,6 ha Friedhofsfläche, der den Bedarf für Pulsnitz, Friedersdorf und die Gemeinde Steina deckt, liegen in den ländlich geprägten Ortsteilen traditionell kirchspielorientierte Friedhöfe, die jedoch kaum räumliche Erweiterungskapazität aufweisen.

5.8.8 Ausgleichsflächen innerhalb von Grünflächen

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt in § 8 a 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 (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.

Die Gestaltung von Grünflächen hat den Ausgleichsaspekt mit zu berücksichtigen. Parkanlagen, Friedhöfe und andere Grünflächen weisen immer Zonen auf, die für den Hauptnutzungszweck nicht benötigt werden. Hierzu gehören etwa Eingrünungen oder größere Gehölzgruppen. Diese Pflanzbereiche sollen so geplant werden, dass sie einen positiven ökologischen Nutzen nachweisen. Dieser Effekt kann teilweise genutzt werden, um den durch die Siedlungstätigkeit erforderlichen Ausgleich zu erbringen.

5.9 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG

Im Zuge des Autobahnbaus wurden mit Lärmschutzwänden und Lärmschutzwällen bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz getroffen. Weiterhin wurden passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, soweit einzelne Gebäude nicht ausreichend geschützt werden. Das betrifft Wohnhäuser im Bereich Buschmühle, Röderhäuser, Ohorn Nord, Ohorn-Süd. Detaillierte Ausführungen sind dem Planfeststellungsbeschluss vom 24.11.1995 zu entnehmen. Für die Dimensionierung der Lärmschutzmaßnahmen wurde die Wohnbebauung im Bereich Waldhäuser als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zur besonderen Berücksichtigung des Immissionsschutzes werden folgende Bauflächen als Flächen für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnet:

- Gewerbegebiet G2 Pulsnitz (Planung): In dem Gewerbegebiet sind die Nutzungen während der Nachtzeit wegen der unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser einzuschränken.
- Gewerbegebiet G3 Oberlichtenau (Bestand): Aufgrund der unmittelbaren Benachbarung zu Wohnbebauung sind in dem Gewerbegebiet Nutzungsbeschränkungen einzuhalten (z.B. Einschränken der Nutzungen während der Nachtzeit, etc.).
- Gewerbegebiet G5 Pulsnitz (Bestand): Im Gelände der Baywa mit Kartbahn in Pulsnitz sollen nur gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, die auch im Mischgebiet zulässig wären.
- Gewerbegebiet G6 Pulsnitz (Bestand): Für das Gewerbegebiet an der Mittelbacher Straße wurden wegen der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nutzungsbeschränkungen festgesetzt (Einschränken der Nutzungen während der Nachtzeit, etc.).
- Gemeinbedarfsfläche GB2 Steina (Planung): Nutzungen nach 22.00 Uhr sind wegen der unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser einzuschränken.

5.10 Wasserflächen

Dominierende Wasserflächen sind innerhalb der VG Pulsnitz nicht vorhanden. Stehende Gewässer beschränken sich auf künstlich angelegte Teiche an Einzelstandorten innerhalb und außerhalb der Ortslagen. Beispielhaft zu nennen sind Walkmühlenteich, Hartbachteich, Schäferteich, Trebenteich, Schlossteich Pulsnitz, Buschmühlenteich. Wasserflächen sind außerdem im Bereich der ehemaligen Steinbrüche am Haustein und Steinbruch Zeiler vorhanden.

Die Bedeutung des Wassers zeigt darüber hinaus das dargestellte Netz der Bäche, die das Stadtgebiet auch topografisch gliedern. Die wichtigsten sind Pulsnitz, Große Röder, Kleine Röder, Haselbach, Weißbach, Siegbach, Lichtenberger Bach und Mittelwasser. Deren Talsysteme stellen gleichzeitig die wichtigsten Siedlungsräume dar.

5.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen

Dargestellt ist die vom Sächsischen Oberbergamt übermittelte Fläche der Sandgrube Pulsnitz, die der Bergaufsicht untersteht. Weitere Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen sind nicht vorhanden oder geplant.

5.12 Flächen für die Landwirtschaft

Landwirtschaftlich genutzte Flächen stellen den größten Flächenanteil an der Fläche der VG Pulsnitz dar. Die Landwirtschaftliche Fläche beträgt ca. 64 % der Gesamtfläche des Plangebietes. Die ca. 5.200 ha landwirtschaftlichen Flächen werden entweder durch Dauergrünland oder durch Ackerland genutzt. Bei der Bewirtschaftung sind neben den Anforderungen, die sich aus den für die Landwirtschaft geltenden Vorschriften des § 17 Abs. 2 BBodSchG ergeben, die Grundsätze der guten fachlichen Praxis gemäß § 5 Abs. 2 BNatSchG zu beachten.

Die landwirtschaftlichen Betriebe werden zum größten Teil als Nebenerwerbsbetriebe geführt. Insgesamt sind 51 Landwirtschaftsbetriebe in der VG Pulsnitz ansässig, davon bewirtschaften 28 weniger als 10 ha, 16 zwischen 10 und 100 ha sowie 7 über 100 ha.

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 im Stadtgebiet von Pulsnitz und einer Arrondierung der Randbereiche aller Ortslagen wird der Entzug hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen soweit wie möglich minimiert. Folgende geplante Bauflächen bedingen den Entzug vorhandener Flächen für die Landwirtschaft:

- ca. 13,2 ha zugunsten gewerblicher Bauflächen
- ca. 3,8 ha zugunsten gemischter Bauflächen
- ca. 4,5 ha zugunsten Wohnbauflächen
- ca. 0,9 ha zugunsten Sonderbauflächen
- ca. 2,3 ha zugunsten Gemeinbedarfsflächen
- ca. 3,3 ha zugunsten Grünflächen für Freizeit/Erholung/Sport/Zeltplatz
- ca. 0,4 ha zugunsten Parkplatz Schleißberg

In Lichtenberg befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung eine Rinderhaltungsanlage, die aufgrund vorherrschender Westwinde häufig Gerüche für die Ortsslage mit sich bringt. Seitens der Agrar GmbH Lichtenberg ist der Neubau eines Stalls und die Verlagerung der Rinderhaltung in den Außenbereich in größerem Abstand zum Dorf geplant, wodurch sich die Situation perspektivisch verbessern wird.

Einzelstehende 3- oder 4-Seithöfe auf den Talschwellen oberhalb der Bachauen sind im Planteil des FNP als Bestand im Außenbereich dargestellt (keine Baufläche, sondern Fläche für Landwirtschaft). Im Außenbereich können Änderungen oder Nutzungsänderungen von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden erfolgen, wenn es der Erhaltung des Gestaltwertes dient (BauGB § 35 (4)). Indem außerhalb des Bebauungszusammenhangs keine Bauflächen ausgewiesen werden, wird ausgeschlossen, dass auf Flächen zwischen, vor und hinter den Höfen eine Bebauung erfolgt.

5.13 Flächen für Wald

Der Waldanteil am Plangebiet beträgt ca. 25 %, der Gesamtfläche. 2008 betrug die Waldfläche ca. 2.100 ha (StaLa, 2009).

Nach dem Bundeswaldgesetz § 2 (1) gilt als Wald jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Sicherungstreifen, Lichtungen, Waldwiesen, Waldäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

Der Wald wurde gemäß Luftbilddauswertung sowie der von Staatsbetrieb Sachsenforst übergebenen forstlichen Fachdaten in den FNP übernommen. Größere Gehölze, die innerhalb von Siedlungen liegen, oder die als schmale Streifen Siedlungen trennen, wurden als Grünfläche dargestellt. Die im FNP ausgewiesenen Aufforstungsflächen basieren auf den Daten zur Waldmehrungsplanung des Staatsbetriebs Sachsenforst, 2008.

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

Zum Flächennutzungsplan liegt der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz vor. Dieser wurde dem Flächennutzungsplan vorgelagert und seit 2008 auf der Basis der bereits in den 1990er Jahren erarbeiteten Einzel-Landschaftspläne als eigenständiges Fachgutachten erstellt sowie dem vorliegenden Planwerk beigelegt.

Im Landschaftsplan wird der Naturhaushalt hinsichtlich seiner Teilfunktionen Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Lokalklima, Arten und Biotopschutz analysiert und bewertet sowie die Eig-

nung des Plangebietes zur landschaftsbezogenen Erholungsnutzung (Landschaftsbild) untersucht und dokumentiert. Daraus ergeben sich Leitlinien der Entwicklung des Gebietes der Verwaltungsgemeinschaft sowie landschaftsplanerische Entwicklungsempfehlungen.

Sowohl der Landschaftsplan als auch der Flächennutzungsplan der VG Pulsnitz zeigen 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 baulichen Nutzung ausschließen.

Der Landschaftsplan der VWG Pulsnitz ist als landschaftsplanerisches Fachgutachten in den Flächennutzungsplan zu integrieren, soweit die Darstellungen hierzu geeignet sind. Darüber hinaus enthält er eine Vielzahl an Informationen, die für die kommunale Entwicklung grundlegende Darstellungen der naturräumlichen Situation enthält.

Im Flächennutzungsplan werden Entwicklungsbereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 dargestellt. Diese Entwicklungsbereiche sind aus landschaftspflegerischer Sicht als Defizitgebiete mit Aufwertungsnotwendigkeit erachtet worden. Sie können als potentielle Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB erachtet werden.

Nr.	Bezeichnung Maßnahmen	Lage im Untersuchungsgebiet	Erläuterung
Lichtenberg			
1	Renaturierung und Öffnung ‚Faulles Floss‘	Feldflur südöstlich Lichtenberg, nördlich BAB 4	Öffnung Bachverrohrung, Umwandlung von Ackerland in Grünland in der Bachaue, Schaffung von Retentionsflächen
2.	Biotopverbund Tal der Kleinen Röder nördlich Leppersdorf bis Waldgebiet Eierberg		
2.1	Teilmaßnahme: Renaturierung und Öffnung ‚Kleine Röder‘ nördlich der BAB 4	südwestlich Lichtenberg, nördlich BAB 4	Öffnung Verrohrung, Gehölzsaum am Ufer, Extensivierung angrenzende Wiesen, Sumpf- und Vernässungsbereiche erhalten und in Niederung neu schaffen,
2.2	Teilmaßnahme: Aufforstung und Schaffung von Dauergrünlandflächen zwischen Eierberg und Tal der Kleinen Röder	nördlich Lichtenberger Straße	in feuchter Geländesenke Umwandlung von Acker in Dauergrünland, nördlich davon Aufforstung und Anbindung an Waldgebiet des Eierberges
3.	Biotopverbund Tal des Lichtenberger Baches bis Waldgebiet Steinbüsche nordwestlich von Lichtenberg		
3.1	Teilmaßnahme: Renaturierung Lichtenberger Bach und Extensivierung	nordwestlich von Lichtenberg	Anpflanzung Ufergehölze, Extensivierung der angrenzenden Wiesenflächen insbesondere im Anschluss an § 26-Biotop im Süden der Maßnahme, Vernässung der Wiesen in Senken
3.2	Teilmaßnahme: Umwandeln von Ackerland in Wald/Gehölz und Dauergrünland nördlich Maßnahme 3.1	nordwestlich von Lichtenberg	in Geländesenke Umwandeln von Ackerland in Wald/Gehölz und Dauergrünland
4.	Biotopverbund Eierberg – Wolfshecke - Markholz nördlich von Lichtenberg		
4.1	Aufforstung am Steinberg nördlich von Lichtenberg	nördlich Lichtenberg	Aufforstung auf Ackerland, Waldrandgestaltung und Saum
4.2	Aufforstung und Renaturierung Bachlauf südlich Wolfshecke	nördlich Lichtenberg	Renaturierung Bachlauf und Aufforstung östlich des Baches als Pufferstreifen zu Ackerfläche
5.	Renaturierung Teich und Bachlauf nördlich Eichertsgründel		

Nr.	Bezeichnung Maßnahmen	Lage im Untersuchungsgebiet	Erläuterung
5.1	Teilmaßnahme: Wiederherstellung Teich und Renaturierung des Bachlaufes im Eichertsgründel	nördlich Lichtenberg, südlich der S 56 nach Mittelbach	Trockengefallenen Teich an S 56 wieder herstellen, Bach südlich des Teiches renaturieren (Ufergehölze)
5.2	Teilmaßnahme: Öffnen der Bachverrohrung nördlich der S 56, Herstellen der Durchlässigkeit der S 56 für wandernde Kleinsäuger und Amphibien	S 56 und nördlich der S 56 nach Mittelbach	Öffnen der Bachverrohrung und Renaturierung, Anlage eines Pufferstreifens, Herstellen eines ottergerechten Durchlasses unter S 56
Großnaundorf / Keulenberg			
6	Renaturierung Bachlauf zum Teich nördlich Großnaundorf	nördlich von Großnaundorf	Reduzierung von Stoffeinträgen in den Teich durch Umwandlung von Acker in Dauergrünland oberhalb des Teiches, Herstellen der Durchlässigkeit der Straße nach Weißbach für Kleinsäuger und Amphibien, Erhalt von Feuchtwiesenbereichen südlich des Teiches mit Verbindung zum Kleingewässer am Rand der Ortslage
7	Renaturierung des ‚Läuseflusses‘	nordwestlich von Großnaundorf unterhalb des Karschberges	Bachrenaturierung oberhalb des naturnahen Bachabschnittes (§ 26-Biotopes), Erhalt und Extensivierung der angrenzenden Dauergrünlandflächen
8	Wiederherstellung natur- und kulturhistorischer Elemente am Keulenberg		
8.1	Rekonstruktion Königsbrücker Weg	nordwestlich von Großnaundorf	Baumreihe mit Ackerrain als lineares Biotopverbundelement in Ackerflur
8.2	Rekonstruktion Pferchbrunnenswiese	Keulenberg, Gemarkungsgrenze nach Höckendorf	Entwicklung zu artenreicher Magerwiese, Wiederherstellung Einfriedung als Trockenmauer
9	Aufforstung südwestlich des Keulenberges	nordwestlich von Großnaundorf, Flurgrenze nach Höckendorf	Herstellen des Biotopverbundes zwischen den Waldflächen westlich von Großnaundorf und Tal Mittelwasser / Kleine Röder und dem Keulenberg
10	Renaturierung Mühlgrundbach	Nordöstlich von Großnaundorf	Öffnen verrohrter Bachabschnitte, Aufweiten Bachprofil, Ufergehölzpflanzung und Extensivierung der angrenzenden Flächen (Umwandlung Acker in Dauergrünland)
Oberlichtenau / Keulenberg			
11	Entwicklung eines naturnahen Gewässer- und Feuchtwiesenskomplexes südwestlich von Oberlichtenau	Westlich von Oberlichtenau	Extensivierung und Vernässung der an die Stillgewässer angrenzenden Wiesenflächen, Renaturierung von Bachabschnitten, Umwandlung von Acker in Dauergrünland
12	Entwicklung eines naturnahen Gewässer- und Feuchtwiesenskomplexes im Flussgebiet des Keulflusses		
12.1	Renaturierung und Öffnung der Verrohrung des Keulflusses	Ostrand des Waldgebietes Keulenberg	Öffnen der verrohrten Abschnitte zur Verbesserung der Durchgängigkeit des Fließgewässers, Extensivierung / Vernässung angrenzender Wiesenflächen
12.2	Renaturierung Kleingewässer und Vernässung Sumpfwald	Ostrand des Waldgebietes Keulenberg	Wiederherstellung Amphibienlaichgewässer, Vernässung des angrenzenden Sumpfwaldes als Amphibienlebensraum, Schutz und Sicherung des FND und § 26-Biotope
12.3	Renaturierung Bachlauf und Vernässung angrenzender Flächen	Ostrand des Waldgebietes Keulenberg	Schutz und Sicherung des FND und § 26-Biotope, weitere Vernässung von Waldflächen zulassen
13	Renaturierung und Öffnung des Baches und Aufforstung am Lerchenbusch	Östlich von Oberlichtenau	Renaturierung Bachlauf, Vernässung der Bachau zulassen, Aufforstung und Dauergrünland als Pufferzone zu Ackerfläche

Nr.	Bezeichnung Maßnahmen	Lage im Untersuchungsgebiet	Erläuterung
Steina / Weißbach			
14	Herstellung Biotopverbund durch Aufforstung östlich von Lichtenberg	Zwischen Oberlichtenau und Weißbach	Herstellen des Biotopverbundes zwischen Wald südwestlich von Weißbach und Lerchenbusch
15	Umwandlung von Acker in Dauergrünland	Westlich von Weißbach	Herstellen des Biotopverbundes zwischen südwestlich von Weißbach und Wiesen – Gehölz-Komplex westlich von Weißbach und Erosionsschutz auf Steillagen
16	Renaturierung und Öffnung Forenwasser	Westlich von Steina	Renaturierung Bachlauf, Extensivierung und Vernässung in Erweiterung des § 26 – Biotopes, Umwandlung von Acker in Dauergrünland als Pufferfläche
17	Renaturierung Bachlauf	Westlich von Niedersteina	Biotopverbund Eichert – Forenwasser, Renaturierung Kleingewässer und Bachlauf, Anlegen Pufferstreifen extensives Dauergrünland
18	Öffnen Bachverrohrung zum Erlicht	Östlich von Niedersteina	Öffnen Bachverrohrung und Anlegen eines Uferstreifens extensives Dauergrünland, Schutz des FND am Erlicht von Stoffeinträgen, Biotopverbund zwischen Hausstein und Erlicht
19	Öffnung und Renaturierung Bachlauf nördlich von Obersteina	Nördlich von Obersteina	Öffnen Bachverrohrung und Umwandeln von Ackerland in extensives Dauergrünland als Pufferfläche im Tal,
20	Lebensraumschutz im FFH-Gebiet „Berge bei Ohorn“		
20.1	Renaturierung Graben zum ‚Neuen Teich‘ und Extensivierung Wiese	Südlich von Steina	Anpflanzen von Ufergehölze, Aufweiten Grabenprofil, Verzicht auf Düngemitelesatz auf der angrenzenden Grünlandfläche zur Minderung von Stoffeinträgen in die Gewässer des FFH-Gebietes
20.2	Naturschutzgerechte Pflege ‚Schwarzer Teich‘	Südlich Steina, FFH-Gebiet	Erhalt des Amphibienlaichgewässers und Schutz vor Verlandung und Eutrophierung
21	Schaffung eines naturnahen Wald/Gehölz- Gewässer- Wiesen-Komplexes zwischen Steina/Gickelsberg und Pulsnitz	Nordöstlich Pulsnitz	Schutz und Erweiterung der naturnahen Gehölze, Bachabschnitte (§ 26-Biotope) und FND, Schaffung eines naturnahen
Pulsnitz			
22	Biotopverbund zwischen FND am Hartbachteich und Wald nördlich Eichert - Lerchenbusch	Westlich der Waldschlösschensiedlung	
22.1	Teilmaßnahme Aufforstung, Vernässung und Erhalt Grünland		Extensivierung und Vernässung des Dauergrünlandes Aufforstung auf Ackerfläche mit Anschluss an Maßnahme 22.2
22.2	Teilmaßnahme: Aufforstung		Aufforstung mit gestuftem Waldrand und Saum als Biotopverbundmaßnahme
23	Biotopverbund und Schaffung naturnaher Lebensräume östlich von Friedersdorf		
23.1	Renaturierung Graben und Extensivierung von Wiesenflächen östlich Friedersdorf	Östlich von Friedersdorf	Extensivierung von Dauergrünland und Erhalt/Renaturierung von Gräben zur Schaffung eines naturnahen Feuchtlebensraum-Komplexes in Verbindung mit den vorhandenen § 26-Biotopen (Kleingewässern)
23.2	Aufforstung nördlich Waldschlösschen	Nördlich Waldschlösschen	Biotopverbundmaßnahme von Pulsnitz zum größeren Waldgebiet zwischen Oberlichtenau und Bischheim
24	Extensivierung von Grünland in der Talau der Pulsnitz	Zwischen Friedersdorf und Oberlichtenau	Schutz der Pulsnitz vor Stoffeinträgen
25	Renaturierung Pulsnitz, Extensivierung und Vernässung von Grünlandflächen	Nordwestlich von Pulsnitz	Renaturierung von Gewässerabschnitten der Pulsnitz, Herstellen eines ottergerechten Durchlasses zum Hartbachteich, Extensivierung und Vernässung der angrenzenden Wiesen, Umwandlung von Acker in extensives Dauergrünland als Pufferstreifen
26	Extensivierung und Wiedervernässung von Grünlandflächen	Westlich von Pulsnitz	Renaturierung von Gewässerabschnitten der Pulsnitz, Extensivierung und Vernässung der angrenzenden Wiesen, Umwandlung von Acker in extensives Dauergrünland als Pufferstreifen

Nr.	Bezeichnung Maßnahmen	Lage im Untersuchungsgebiet	Erläuterung
27	Extensivierung und Wiedervernässung von Grünlandfläche	Südlich von Pulsnitz	Renaturierung von Gewässerabschnitten der Pulsnitz, Extensivierung und Vernässung der angrenzenden Wiesen, Umwandlung von Acker in extensives Dauergrünland als Pufferstreifen
Ohorn			
28	Anlage einer straßenbegleitenden Allee	Zwischen Ohorn und der Bundesautobahn A 4	Anpflanzen einer straßenbegleitenden Allee aus heimischen standortgerechten Obst- bzw. Laubbäumen, Anlegen eines breiten Saumstreifens
29	Renaturierung Nebenbäche Große Röder und Extensivierung Auewiesen	Südlich von Ohorn an der Bundesautobahn A 4	Renaturierung Bachlauf und Extensivierung der angrenzenden Wiesenflächen

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.

5.15 Kennzeichnungen von Flächen

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.

5.15.1 Bergbau

Dargestellt ist die vom Sächsischen Oberbergamt übermittelte Fläche der Sandgrube Pulsnitz, die der Bergaufsicht untersteht. Daran nördlich anbindend weist der LEP 2003 (Karte 9) eine potentielle Erweiterungsfläche aus. Diese ist jedoch bergbaurechtlich nicht gesichert und wird daher nicht in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Weitere Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen sind nicht vorhanden oder geplant. Gemäß Abschlussbetriebsplan ist die Fläche nach Ende der bergbaulichen Nutzung aufzuforsten.

5.15.2 Altlasten und Altablagerungen

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.

Kennzeichnung

Die bekannten Altlastenstandorte und Altablagerungen werden in Anlage 4 entsprechend dem aktuellen Datenbestand der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde aufgeführt. Alle Standorte sind mit Altlastenkennziffer im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der VWG Pulsnitz dargestellt.

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.

Auf Grundlage der fachlichen Beurteilung der Unteren Abfallbehörde des LRA Bautzen wurde für die nachfolgenden Standorte eine Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB vorgesehen, da potentielle Konflikte mit der Nutzung der Flächen nicht ausgeschlossen werden können.

AKZ im SALKKA	Bezeichnung	Ortsteil	Darstellung im FNP	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf	Fläche
92100533	Deponie "Steinbruch Zeiler"	Steina	Wasser	OU abgeschlossen	Erkunden	5000
92200735	Instandsetzung von Landtechnik	Mitteldorf	M	HE abgeschlossen	Erkunden	13000
92200162	C.H.Schäfer Getriebe GmbH, Altbau+Neubau	Ohorn	GE	Sa geplant/begonnen	Sanierung	15000
92200391	Kfz.-Werkstatt	Großnaundorf	M	keine	keine Angabe	50
92200193	Tankstelle Autohaus Bauerdorf&Tourbier	Pulsnitz	W	Sa abgeschlossen	Überwachen	400
92200172	Werkstatt Energievers.Sachsen Ost	Pulsnitz	M	Sa geplant/begonnen	Sanierung	2000
92200125	Technische Textilien	Pulsnitz	W / Grünfläche	OU abgeschlossen	Überwachen	20000
92100553	Altablagerung	Pulsnitz	W	OU geplant/begonnen	Erkunden	1000
92100155	Dep.Eierberg Steinbruchrestloch	Lichtenberg	Wald	OU abgeschlossen	Überwachen	15000
92100179	Deponie Hufe	Pulsnitz	Aufforstung	OU abgeschlossen	Überwachen	2000
92100170	Deponie	Pulsnitz	Wald	OU abgeschlossen	Überwachen	2500
92100164	Deponie Fuchsbelle	Ohorn	Wald	OU abgeschlossen	Überwachen	15000
92100172	Deponie Königsbrücker Str.	Pulsnitz	Landwirtschaft	OU abgeschlossen	Überwachen	47000

Die aufgeführten Flächen liegen im Bereich der Bestandsbebauung, für die keine Änderung der Art der Nutzung vorgesehen ist.

Nachrichtliche Wiedergabe

Altstandorte bzw. Altablagerungen, bei denen derzeit keine weiteren Untersuchungen nach Bundes-Bodenschutzgesetz i.V. mit der Bundes-Bodenschutzverordnung erforderlich sind, wurden nachrichtlich als „Ablagerung“ (Altstandort; Altablagerung) in die Planzeichnung übernommen. Sie dienen der nachrichtlichen Wiedergabe des Standortes, eine Kennzeichnungspflicht gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ist gemäß Angabe der Fachbehörde nicht gegeben. Bei Nutzungsänderungen, Baumaßnahmen oder Abrissarbeiten auf den Flächen ist das LRA Bautzen, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, im Vorfeld grundsätzlich mit einzubeziehen.

5.16 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen

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 Stadtgebiet zu erhalten. Bedeutsam sind hier insbesondere die wasserrechtlichen Regelungen, insbesondere die Wasserschutzgebiete sowie die Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Sächsischen Naturschutzgesetz.

5.16.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Dargestellt sind die besonders geschützten Biotope auf Grundlage der Biotopkartierung des ehemaligen Landkreises Kamenz, Stand 2007, die Schutzgebietsgrenzen nach Landesnaturschutzrecht sowie nach europäischem Naturschutzrecht. Darin eingeschlossen sind die geologischen Naturdenkmale, die im Geotopkataster des LfULG als solche geführt werden.

Besonders geschützte Biotope im Sinne des § 26 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 den Beiplan „Biotope gemäß § 26 SächsNatSchG“ übernommen. Dieses Verzeichnis ist dabei nicht abschließend. 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 § 26 SächsNatSchG. Eigene vegetationskundliche Untersuchungen von neu überplanten Flächen wurden nicht vorgenommen. Bei weiteren Planungen sind genauere Untersuchungen der vorhandenen Vegetation und ggf. Fauna erforderlich.

Prägend für das Plangebiet ist die nahezu vollständige Lage im LSG Westlausitz. Hiervon ausgenommen ist lediglich der OT Röderhäuser der Gemeinde Ohorn (südlich der BAB 4), einzelne aufgrund planerischer Absichten aus dem LSG ausgegliederte Außenbereichsflächen sowie sämtliche im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB liegende Flächen.

Innerhalb der VG Pulsnitz gibt es zwei Gebiete, die zum Natura-2000-Programm gemeldet worden sind. Diese Gebiete sind als FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union) ausgewiesen worden. Dies sind einerseits das „Fließgewässersystem Kleine Röder und Orla“, andererseits die „Berge bei Ohorn“.

Nachrichtlich übernommen wurden darüber hinaus die Kompensationsflächen, die im Zusammenhang mit dem Ausbau der BAB 4 planfestgestellt und umgesetzt wurden:

- Feldhecken zwischen Wachau und Leppersdorf
- Waldrandentwicklung östlich der AS Pulsnitz
- Waldrandentwicklung zwischen AS Pulsnitz und AS Burkau
- Aufforstung am PWC Ohorn
- Gewässerbepflanzung in Lichtenberg nördlich der AS Pulsnitz

5.16.2 Denkmalschutz

Flächenhafte dem Denkmalschutz unterliegende Gebiete wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend deren aktuellem Datenbestand ergänzt (archäologische Denkmalsbereiche).

5.16.3 Überschwemmungsgebiete

Ein Überschwemmungsgebiet ist nach § 32 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Gebiet, das bei Hochwasser überschwemmt, durchflossen oder für die Hochwasserentlastung oder -rückhaltung beansprucht wird. In Überschwemmungsgebieten können Nutzungen verboten werden, die dem Gebietszweck hinderlich sind. Dies kann insbesondere das Verbot sein, Gebäude zu errichten. Darüber hinaus können Maßnahmen gegen Bodenerosion festgelegt werden.

Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind im FNP dargestellt. Geplante Bauflächen liegen nicht innerhalb der Überschwemmungsgebiete.

Darüber hinaus sind die Überschwemmungsgebiete, die nicht festgesetzt wurden, ebenso von Relevanz und freizuhalten. Dies begründet sich nach § 100 Absatz 6 Sächsisches Wassergesetz, nachdem der Überschwemmungsbereich für den schadlosen Abfluss des Hochwassers und die erforderliche Wasserrückhaltung freizuhalten ist.

Weiterhin ist innerorts gemäß § 38 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz ein Gewässerrandstreifen von mindesten 5 m von der Böschungsoberkante des Gewässers einzuhalten. Dabei ist der Abstand zwischen Baufläche und Böschungsoberkante des Gewässers in Bereichen mit erheblicher Überschwemmungsgefahr und weit reichendem Überschwemmungsgebiet größer 5 m zu wählen.

5.16.4 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem SächsWG durch Verordnung festgesetzt. Die Wasserschutzgebiete nehmen im Plangebiet nur untergeordnet Raum ein. Festgesetzt sind die Fassungen

- Steina – Schweinegrund
- Gersdorf
- Pulsnitz – Vollung
- Ohorn-Luchsenburg
- Keulenberg.

Wasserschutzgebiete werden im Flächennutzungsplan nach dem Ordnungsstand einschließlich der Schutzzone nachrichtlich dargestellt. In Wasserschutzzone I sind andere Flächennutzungen verboten. In Wasserschutzzone IIa und IIb ist land- und forstwirtschaftliche Nutzung mit Einschränkungen gestattet. In Wasserschutzzone III ist auch eine bauliche Nutzung unter Auflagen (etwa Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zulässig.

5.17 Flächen, die gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan ausgenommen werden

Der Schwerpunkt der Entwicklung von großflächigen Wohnbauflächen im Gebiet der VG Pulsnitz soll sich vorrangig auf das Grundzentrum Pulsnitz konzentrieren. Neben der im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen besteht eine weitere **potentielle Entwicklungsfläche für Wohnbebauung (3,6 ha)** am nordöstlichen Randbereich von Pulsnitz: „**Am Russengrab**“ **W 1** (Spittelweg / Dr.-Wilhelm-Külz-Straße). Der Standort eignet sich aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht in besonderem Maße für die Entwicklung einer großflächigen Wohnbaufläche (Lückenschluss zwischen Baugebiet Spittelweg und Kleingartenanlage „Am Russengrab“; im Bestand Ackerflächen mit geringem naturschutzfachlichem Biotopwert; Vorkommen wertgebender Arten aufgrund der Ackernutzung unwahrscheinlich).

Die Ausweisung des Standortes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist jedoch derzeit aufgrund der aktuellen Wohnbaulandprognose und des bereits ausgewiesenen Wohnbauflächenumfangs nicht möglich. Die Verwaltungsgemeinschaft möchte die Fläche dennoch langfristig für die Versorgung des Grundzentrums Pulsnitz mit Wohnbauland vorhalten.

Daher wird in Abstimmung mit dem Landratsamt von der Möglichkeit der vorübergehenden Ausnahme von Darstellungen auf Teilen des Gemeindegebietes Gebrauch gemacht. Mit dieser sogenannten „**Weißflächendarstellung**“ soll eine zeitliche Verzögerung bei der Genehmigung des Flächennutzungsplanes vermieden werden. Die Verwaltungsgemeinschaft beabsichtigt, die erforderliche Darstellung nach § 5 Abs. 1 BauGB zu einem späteren Zeitpunkt nachzuholen.

Ergänzung gemäß Genehmigungsbescheid:

Die Verwaltungsgemeinschaft hat im FNP insgesamt 27,06 ha neue Bauflächen ausgewiesen, welche sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Westlausitz" (LSG) befinden. Ein pauschaler Antrag der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz zur Ausgliederung dieser Flächen wurde vom Ordnungsgeber Landratsamt Bautzen, untere Naturschutzbehörde geprüft. Im Ergebnis wurden insgesamt 9,83 ha Bauflächen aus dem LSG durch Änderung der Rechtsverordnung ausgegliedert.

Die Bauflächen G3, M4, M5, W2, W11 und W23 wurden im Wesentlichen aufgrund begründeter Bedenken der Raumordnungsbehörde, Landesdirektion Sachsen und naturschutzfachlicher Widersprüche nicht aus dem LSG ausgegliedert..

Nicht aus dem LSG ausgegliederte Flächen dürfen nicht überplant werden (vgl. BVerwG -4 C 1.99 vom 21.10.1999). Die genannten Teilbauflächen wurden daher von der Genehmigung auf Grundlage § 6 Abs. 3 BauGB ausgenommen, da diese Bauflächen ausweisungen den Festsetzungen der Verordnung über das LSG widersprechen (vgl. Bescheid vom 28.01.2014, Az.: 63-621.3:Pul).

Die von der Genehmigung ausgenommen Flächen werden als weiße Flächen dargestellt.

Die Verwaltungsgemeinschaft beabsichtigt, die erforderliche Darstellung nach § 5 Abs. 1 BauGB zu einem späteren Zeitpunkt nachzuholen.

6 Quellen

Literatur

Landesentwicklungsplan Sachsen, 2003

Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien, 2010

Flächennutzungsplan Stadt Pulsnitz, Entwurf II, 1998

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Pulsnitz, 2003

Flächennutzungsplan Gemeinde Ohorn, Entwurf 1998

Flächennutzungsplan Gemeinde Steina, Entwurf 1995

Flächennutzungsplan Gemeinde Großnaundorf, Entwurf 1999

Flächennutzungsplan Gemeinde Oberlichtenau, Entwurf 1993

Flächennutzungsplan Gemeinde Lichtenberg, 1998 (rechtskräftig)

Gesetze / Verordnungen / Richtlinien (jeweils aktuelle Fassung)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, 1193), zuletzt geändert am 08.04.2008 (BGBl. I S. 686)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert am 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200), letzte Änderung durch Gesetz vom 29. Januar 2008 (GVBl. S. 102)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung vom 03.07.2007 (SächsGVBl. S. 321), zuletzt geändert am 12. Dezember 2008, GVBl. S. 866, Fassung gültig ab 01.01.2009

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), letzte Änderung 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Auskünfte / Fachgutachten

Statistisches Landesamt Kamenz 2009: Regionalstatistiken 2008

Statistisches Landesamt Kamenz 2008: 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

IHK Dresden, Gewerbeflächenatlas 2004