

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT PULSNITZ

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

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

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



Pulsnitz, den 14 Juni 2013

1 Planungsanlass

Nach Vorgabe des Baugesetzbuches muss jede Gemeinde für ihr Gebiet einen Flächennutzungsplan aufstellen. § 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 ist Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich aus den für den Planungshorizont voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz ergibt. Besondere Bedeutung hat der Flächennutzungsplan damit für die Ausweisung von neuen Bauflächen im bisherigen Außenbereich, mit denen die Gemeinden ihre Absicht zum Ausdruck bringen, diese Bereiche in einem überschaubarem Zeitraum durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, die Durchführung von Baulandumlegungen und den Bau der technischen Erschließung zu neuen Baugebieten zu entwickeln. Damit soll eine Informations- und Steuerungswirkung für andere Maßnahmen der öffentlichen Verwaltung erreicht und gleichzeitig Baumaßnahmen, die der Realisierung von zukünftigen Planungen entgegenstehen oder diese erschweren, vermieden werden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt worden sind und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die TÖB aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Im Zusammenhang mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen der einzelnen Bauflächen wurden im Umweltbericht einzelne Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen dargestellt.

Es wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen die aufgrund der FNP-Änderung zulässigen Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB verursachen. Die beabsichtigten baulichen Maßnahmen sind sowohl einzeln als auch in der Summation nicht geeignet, den derzeitigen Umweltzustand im Plangebiet erheblich oder nachhaltig zu verschlechtern. Die Ziele der Landschaftsplanung sind berücksichtigt. Darüber hinaus ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass die vorliegende Flächennutzungsplanänderung den Zielen nach § 1 Abs. 5 BauGB nicht widerspricht.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplanes wird durch die Umweltprüfung auf der Ebene der Bebauungsplanung konkret formuliert.

Voraussetzung für die bauliche Entwicklung der bisherigen Außenbereichsflächen ist die Ausgliederung aus dem LSG Westlausitz.

3 Ergebnisse der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Verfahren zur Aufstellung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinschaftsausschusses vom 01.10.2007 begonnen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig durch Vorlage des **Vorentwurfes** mit Schreiben vom 20.08.2009 an der Planung beteiligt.

Die Öffentlichkeit wurde in Form von Bürgerversammlungen in der Stadt Pulsnitz sowie den Gemeinden Großnaundorf, Lichtenberg, Ohorn und Steina im Zeitraum zwischen dem 27.08.2009 und dem 08.10.2009 frühzeitig beteiligt.

Der **Entwurf** zum Flächennutzungsplan in der **Planfassung vom 15.09.2010** wurde mit Beschluss vom 10.11.2010 durch den Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 12.12.2010 bis 21.01.2011. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, mit Schreiben vom 25.11.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden mit Datum vom 21.06.2011 durch den Stadtrat der Stadt Pulsnitz sowie vom 21.07.2011 durch den Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 01.08.2011 mitgeteilt.

Die Berücksichtigung von Hinweisen, Bedenken und Anregungen führte zu folgenden inhaltlichen Änderungen des Entwurfes, die auslegungsrelevant waren:

ÄNDERUNGSÜBERSICHT ggü. der Entwurfsfassung vom 15. September 2010 im Ergebnis der Abwägung

Ände- de- rung s- Nr.	Standort	Inhalt der Änderung / Ergänzung
P1	PULSNITZ W3	Bauflächenausweisung entfällt zugunsten Fläche für Landwirtschaft
P2	PULSNITZ W41 (Bestand), M2	Ausweisung komplett als geplante Wohnbaufläche W21 gemäß aktueller Bebauungsplanung, Berücksichtigung in Bilanzierung (2,7 ha geplante Wohnbaufläche); Hinweis zur Berücksichtigung Abstand zur S 95 / Schallschutzmaßnahmen in verbindlicher Bauleitplanung
P3	PULSNITZ GE2	Darstellung als Gewerbefläche (G2) mit Signatur „Flächen für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des BImSchG“, Erläuterung
P4	PULSNITZ WB1, WB2 (Bestand)	Ausweisung als gemischte Baufläche (Bestand)
P5	PULSNITZ GF zwischen W6 und W7 (Bestand)	Ausweisung als Wohnbaufläche (Bestand)
P6	PULSNITZ W17 (Bestand)	Reduzierung der Wohnbauflächenausweisung auf Bestandsbebauung
P7	PULSNITZ W23 (Bestand)	Die an M23 angrenzenden Teile von W23 (entlang Bahnhofstraße) werden als Mischgebiet (Bestand) ausgewiesen
P8	PULSNITZ M39 (Bestand)	Ausweisung als Gewerbegebiet (Bestand) mit Signatur „Flächen für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des BImSchG“
P9	PULSNITZ Flurstück 321	Ausweisung als geplante Wohnbaufläche W22
P10	PULSNITZ südlicher Teil von W32 (Bestand)	Ausweisung als gemischte Baufläche (Bestand)
P11	PULSNITZ Großröhrsdorfer Straße	Ausweisung als geplante Wohnbaufläche W24 (Ergänzung eines Wohnstandortes) zur Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung gemäß in Aufstellung befindlicher Ergänzungssatzung
P12	PULSNITZ	Ausweisung der Rückbaufläche des Stalls als Maßnahmenfläche
P13	PULSNITZ eGE1	Darstellung als Gewerbefläche (G) Bestand (da B-Plan rechtskräftig) mit Signatur „Flächen für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des BImSchG“, Erläuterung
OB1	OBERLICHTENAU W6	Bauflächenausweisung entfällt zugunsten Fläche für Landwirtschaft
OB2	OBERLICHTENAU M7 (Bestand)	Darstellung als Gewerbefläche (Bestand) mit Signatur „Flächen für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des BImSchG“, Erläuterung
OB3	OBERLICHTENAU M23 (Bestand)	Ausweisung als Wohnbaufläche (Bestand) gemäß Bestandsnutzung
OB4	OBERLICHTENAU MD1 (Bestand)	Ausschließliche Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (gemischte Baufläche): Änderung von MD in M (Bestand)
G1	GROßNAUNDORF W12	Bauflächenausweisung entfällt zugunsten Fläche für Landwirtschaft
G2	GROßNAUNDORF M5	Rücknahme der Bauflächenausweisung im nördlichen Bereich und Darstellung als Grünfläche
G3	GROßNAUNDORF M6	Bauflächenausweisung entfällt zugunsten von Fläche für Landwirtschaft.

Ände- de- rung s- Nr.	Standort	Inhalt der Änderung / Ergänzung
G4	GROßNAUNDORF M3 (Bestand)	Bauflächenausweisung entfällt zugunsten von Fläche für Landwirtschaft.
G5	GROßNAUNDORF MD1-10 (Bestand)	Ausschließliche Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (gemischte Baufläche): Änderung von MD in M (Bestand)
G6	GROßNAUNDORF SO6	Reduzierung SO6 (Camping) auf südlichen Teilbereich für bauliche Anlagen (Sanitär, etc.); restliche Flächen geplante Grünfläche mit Zweckbestimmung Zeltplatz (GF3)
G7	GROßNAUNDORF - Mittelbach	Ergänzung Waldbestand
L1	LICHTENBERG Flur- stück 153/3	Ausweisung als gemischte Baufläche
L2	LICHTENBERG MD1-16 (Bestand)	Ausschließliche Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (gemischte Baufläche): Änderung von MD in M (Bestand)
L3	LICHTENBERG	Ergänzung Aufforstungsflächen
L4	LICHTENBERG	Ergänzung Maßnahmenflächen A 1/5
OH1	OHORN W7	Herausnahme Wohnbaufläche W7 und Ausweisung als Fläche für Landwirtschaft mit Vorbehaltstrasse Straße
OH2	OHORN W8	Bauflächendarstellung entfällt zugunsten von Fläche für Landwirtschaft mit Überlagerung Maßnahmenfläche
OH3	OHORN Grünflächen und Flächen für Landwirt- schaft (Hufewinkel)	Ausweisung als geplante Wohnbaufläche W23 zur Arrondierung der Wohnbauflächen W6, W7 und W8
OH4	OHORN W7 (Bestand)	Ausweisung Teilfläche nördlich Buchbergstraße als gemischte Baufläche (Bestand)
OH5	OHORN Grünfläche	Ergänzung Bestandsbebauung in Kartengrundlage + Ausweisung als Wohnbaufläche (Bestand)
OH6	OHORN W 26 (Bestand)	Ausweisung der bestehenden Wochenendhausbebauung als SO Wochenendhausgebiet (Bestand)
OH7	OHORN M15 (Bestand)	Darstellung der nördlichen Hälfte als Wohnbaufläche (Bestand)
OH8	OHORN Flurstück 365/5	Ausweisung als geplantes Sondergebiet Solar „SO7 Solar“
OH9	OHORN SO1, GB1	Aktualisierung Verfahrensstand B- Plan „Am kurzen Flügel“: rechtswirksam; Änderung der geplanten Bauflächen SO1 und GB1 in Bestand (SO4, GB7)
OH10	OHORN, Schleißberg, SO1 (Bestand), Parkplatz	Darstellung als geplante Sondergebietsfläche „SO8 TOUR“ und geplanten Parkplatz „P1“
S1	STEINA W22 (Bestand)	Rücknahme der Bauflächenausweisung und Darstellung als Fläche für Landwirtschaft
S2	STEINA M9 (Bestand)	Darstellung der östlichen Hälfte als Wohnbaufläche (Bestand)
S3	STEINA GB2	Reduzierung GB2 in Steina auf die für bauliche Anlagen erforderliche südliche Fläche und Signatur „Flächen für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des BImSchG“, restliche Flächen als geplante Grünfläche (GF2)
S4	STEINA SO3	Herausnahme Sondergebietsfläche und Ausweisung als Fläche für Landwirtschaft bzw. Wald (gemäß Bestand)
S5	STEINA Skilift, Sommer- rodelbahn, Parkplatz	Darstellung Skilift und Sommerrodelbahn als geplante Grünfläche GF1 und Ergänzung der Erforderlichkeit im Begründungstext; Herausnahme Parkplatz
S6	STEINA MD, MD1 (Bestand)	Ausschließliche Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (gemischte Baufläche): Änderung von MD in M (Bestand) Hinweis in Begründung, dass in den Bereichen Gehöfte bestehen, die auch zum Wohnen genutzt werden. Der Baugebietscharakter hat das Potential für Mischgebietsnutzungen, das erhalten werden soll.

Der geänderte **Entwurf** zum Flächennutzungsplan in der **Planfassung vom 06.06.2011** wurde mit Beschluss vom 21.06.2011 durch den Stadtrat der Stadt Pulsnitz sowie vom 21.07.2011 durch den Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 15.08.2011 bis 16.09.2011. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung

berührt sind, mit Schreiben vom 01.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Die erneute Berücksichtigung von Hinweisen, Bedenken und Anregungen führte nochmals zu inhaltlichen Änderungen des Entwurfes, die auslegungsrelevant waren:

ÄNDERUNGSÜBERSICHT ggü. der Entwurfsfassung vom 06. Juni 2011 im Ergebnis der Abwägung

Nr.	Inhalt der Änderung	Grund	Ort der Änderung
Ä1	PULSNITZ Geplante Wohnbaufläche Pulsnitz W1 Am Russen- grab W1 entfällt, Darstellung als Weißfläche	Stellungnahme LD DD (Reduzierung Wohn- bauflächen)	Planzeichnung, Begründung , Umweltbericht
Ä2	PULSNITZ Reduzierung geplanten Wohnbaufläche Pulsnitz W22 Waldstraße im Süden	Stellungnahme LRA	Planzeichnung, Begründung , Umweltbericht
Ä3	PULSNITZ Im OT Friedersdorf (Bereich Mittelstraße) Änderung Wohnbaufläche in gemischte Baufläche gemäß Bestandsnutzungen	Einwand Flächeneigen- tümer (Bestandsnut- zung)	Planzeichnung
Ä4	OHORN Reduzierung geplante Wohnbaufläche Ohorn W23 Hufwinkel auf straßenbegleitende Bebauung	Stellungnahme LRA	Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht
Ä5	OHORN Geplante Sonderbaufläche Ohorn SO8 Jugendher- berge entfällt, Ausweisung als Grünfläche	geänderte Planungsab- sicht	Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht
Ä6	OHORN Maßnahmenfläche Natur & Landschaft ehemalige Stallungen Ohorn (Flurstück Nr. 608/6, Am Puls- nitzquell) entfällt	Einwand Flächeneigen- tümer	Planzeichnung
Ä7	STEINA Herausnahme Kennzeichnung Sommerodelbahn in Steina GF1 Am Schwedenstein	Stellungnahme LRA	Planzeichnung, Begründung
Ä8	STEINA Änderung Flurstücke 112 + 113a (Vergissmeinnicht) von gemischte Baufläche in geplante Grünfläche (GF5) mit Kennzeichnung Park	geänderte Planungsab- sicht	Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht

Der geänderte **Entwurf** zum Flächennutzungsplan in der **Planfassung vom 08.03.2012** wurde mit Beschluss vom 20.03.2012 durch den Stadtrat der Stadt Pulsnitz sowie vom 10.05.2012 durch den Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 11.06.2012 bis 13.07.2012. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, mit Schreiben vom 11.06.2012 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme – nunmehr ausschließlich zu den geänderten Planteilen - aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung vom 06.06.2011 und vom 08.03.2012 wurden mit Datum vom 13.11.2012 durch den Stadtrat der Stadt Pulsnitz sowie vom 15.11.2012 durch den Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz sachgerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde den privaten Einwendern mit Schreiben vom 17.12.2012, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.06.2013 mitgeteilt.

Die nochmals erforderliche Berücksichtigung von Hinweisen, Bedenken und Anregungen führte zu einer weiteren inhaltlichen auslegungsrelevanten Änderungen des Entwurfes:

ÄNDERUNGSÜBERSICHT ggü. der Entwurfsfassung vom 08. März 2012 im Ergebnis der Abwägung

Nr.	Inhalt der Änderung	Grund	Ort der Änderung
Ä1	LICHTENBERG Reduzierung geplante Gewerbefläche G3 Lichten- berg (im nördlichen Teil) von bisher 25,6 ha auf 13,2 ha (zugunsten Fläche für Landwirtschaft)	Stellungnahmen LD DD, LRA	Planzeichnung, Begründung , Umweltbericht

Der geänderte **Entwurf** zum Flächennutzungsplan in der **Planfassung vom 19.19.2012** wurde mit Beschluss vom 13.11.2012 durch den Stadtrat der Stadt Pulsnitz sowie vom 15.11.2011 durch den Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 07.12.2012 bis 25.01.2013. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, mit Schreiben vom 23.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung vom 19.09.2012 wurden mit Datum vom 22.05.2013 durch den Stadtrat der Stadt Pulsnitz sowie vom 23.05.2013 durch den Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz sachgerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde den privaten Einwendern mit Schreiben vom 28.05.2013, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.06.2013 mitgeteilt.

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz wurde am 22.05.2013 durch den Stadtrat der Stadt Pulsnitz sowie am 23.05.2013 durch den Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz beschlossen (Feststellungsbeschluss).

4 Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im unbeplanten Innenbereich und den Satzungsgebieten nach §§ 9, 34 und 35 BauGB sind nicht ausreichend Bauflächen vorhanden, um den zukünftigen Bedarf zu decken. Ein Verzicht auf eine zusätzliche Flächenausweisung entspricht daher nicht der Zielstellung der Flächennutzungsplanung.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden zur Auswahl der Siedlungserweiterungen die Belange von Natur und Landschaft schon frühzeitig in die Planung einbezogen. Eine Alternativenprüfung einzelner Entwicklungsflächen insbesondere der großflächigen Bereiche, hat somit bereits stattgefunden. Insbesondere aufgrund der raumordnerischen Bedenken, aber auch aufgrund der vorgebrachten Fachbelange wurden im Verlauf der Flächennutzungsplanaufstellung Reduzierungen von Bauflächenausweisungen im folgenden Umfang vorgenommen:

	Gesamtflächen		Reduzierung	Bemerkungen
	Vorentwurf	Endfassung		
Geplante Wohnbauflächen	23 ha	6,3 ha	-16,7 ha	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2,7 ha der Reduzierung resultieren aus der zwischenzeitlich Rechtskraft des B-Plans Weststraße II ▪ 3,6 ha der Reduzierung resultieren aus der Weißflächendarstellung, am Russengrab, da Fläche prinzipiell geeignet ist, der Bedarf aber derzeit nicht nachgewiesen werden kann ▪ Weitere Reduzierung und kleinflächige Verschiebung in allen Gemeinden
Geplante gemischte Bauflächen	5,2 ha	3,9 ha	-1,3 ha	
Geplante gewerbliche Bauflächen	40 ha	13,2 ha	-26,8 ha	<ul style="list-style-type: none"> • Betrifft ausschließlich G3 Lichtenberg, weitere geplante Gewerbeausweisungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, v.a. der nahezu vollständigen Lage im LSG nicht möglich

Die letztendlich in den Flächennutzungsplan als Neuausweisungen übernommenen Flächen stellen zum Großteil Bereiche dar, die in der Gesamtbetrachtung aus Umwelt- und auch aus städtebaulicher Sicht geeignete Lagen aufweisen.

Das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz liegt gleichzeitig nahezu vollständig im LSG. Eine Bauflächenausweisung in der aufgrund der prognostizierten Entwicklung angestrebten Größenordnung lässt sich daher grundsätzlich nicht ohne Ausgliederungsverfahren realisieren.