



Regionaler Planungsverband
Oberlausitz-Niederschlesien

Regionalny zwjazk planowanja
Hornja Łužica-Delnja Šleska

Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien
Löbauer Straße 63 · 02625 Bautzen

Planungsbüro Schubert
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg

Bautzen, den 13.12.2023

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

Ihr Schreiben vom: 25.10.2023 (per E-Mail)
Ihr Aktenzeichen: F23076

Anlage:

Nur per E-Mail an: charlene.caspar@pb-schubert.de

**Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen, Gemeinde Wachau, Landkreis Bautzen
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Aus Sicht der Regionalplanung wird zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ wie folgt Stellung genommen:

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für maximal sechs Baugrundstücke, welche die Ortslage Feldschlösschen am südlichen Rand abrunden sollen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche, die ehemals als ein Wohngrundstück genutzt wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes ist sowohl im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachau als auch im Entwurf der 1. Gesamtfortschreibung (Stand: 2015) nicht als Wohnbaufläche, sondern als Grünfläche (mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Weiterhin wurde bereits in mehreren Stellungnahmen zu verschiedenen Bauleitplanverfahren in der Gemeinde Wachau auf die Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung gemäß Ziel 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP) verwiesen.

Die pauschale Aussage in der Begründung auf Seite 3, dass die Gemeinde den Bedarf nur bedingt bedienen kann, da die Wohnbaugebiete im Gemeindegebiet nahezu ausgelastet sind, kann aus regionalplanerischer Sicht absolut nicht nachvollzogen werden.

In den letzten vier Jahren wurde Baurecht für knapp 90 Wohneinheiten in der Gemeinde Wachau geschaffen. Allein durch den seit 14.06.2019 rechtskräftigen B-Plan „Wohnen am Schlosspark – Tina von Brühl Straße“ können 34 Wohnungen in einer Gutshofanlage sowie 30 Baugrundstücke für Doppelhäuser sowie weitere 20 Baugrundstücke im seit 24.02.2023 rechtskräftigen B-Plan „Wohnbebauung an der Schule“ angeboten werden. Weiterhin entstanden durch Satzungen, wie zum Beispiel die Ergänzungssatzungen „Dresdener Straße 10 + 12“ sowie „Zur Landwehr II“ weitere Baugrundstücke.

HAUSANSCHRIFT
Löbauer Straße 63
02625 Bautzen

KOMMUNIKATION
Telefon 03591 / 67966 0
Telefax 03591 / 67966 69

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

BANKVERBINDUNG
IBAN DE35855500001000017504
BIC SOLADES1BAT (Kreissparkasse Bautzen)

Besucherparkplätze befinden sich
direkt vor dem Gebäude.

Kein Zugang für elektronisch signierte
und verschlüsselte elektronische Dokumente.

Seite 1 von 2
Wachau_B_Wohnbebauung Flst 807_24_Gem
Wachau_1.doc

Auf Grund der vorangegangenen Ausführungen bestehen aus regionalplanerischer Sicht Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplan.

Diese Bedenken können nur zurückgestellt werden, wenn die bereits im Verfahren befindliche Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes fortgeführt wird oder alternativ dem Bebauungsplan im weiteren Verfahren eine aktuelle Wohnbauflächenbedarfsprognose beigelegt wird, die den zukünftigen Gesamtbedarf der Gemeinde Wachau nachweist.

Klarstellung zur Definition einer „Grünzäsur“:

Wie bereits im Kapitel 2.3.2 *Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien* auf Seite 7 richtigerweise formuliert, sind – gemäß Ziel 5.6.1 der am 26.10.2023 in Kraft getretenen Zweiten Regionalplanfortschreibung – Grünzäsuren im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren.

Das wesentliche Ausweisungskriterium für Grünzäsuren ist die Vermeidung einer bandartigen Siedlungsentwicklung durch die optische Trennung bereits dicht beieinander liegender Siedlungskörper (vgl. Begründung des Kapitels 5.6 des Regionalplanes auf Seite 107). Dies sind im vorliegenden Fall die Ortslage Feldschlösschen der Gemeinde Wachau sowie die Stadt Radeberg.

Obwohl den Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung ein gewisser Konkretisierungsrahmen zusteht, ist dieser bei Grünzäsuren deutlich enger gefasst als bei regionalen Grünzügen und beschränkt sich i.d.R. auf die parzellenscharfe Abgrenzung des letzten bereits bebauten Grundstückes vor der Grünzäsur.

Dass heißt, die Signatur für die Grünzäsur ist symbolhaft zu verstehen. Die Formulierung in der Begründung auf Seite 7, dass sich die Grünzäsur „*südlich des Plangebietes an der S 177*“ befindet, ist daher sachlich falsch. Die Grünzäsur beginnt direkt südlich des letzten bebauten Grundstückes der Ortslage Feldschlösschen und endet am ersten bebauten Grundstück am nördlichen Rand der Stadt Radeberg.

Die Erteilung der Genehmigung für die Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien wurde am 26. Oktober 2023 im Amtlicher Anzeiger zum Sächsischen Amtsblatt (SächsABL. AAz. S. A697) gemäß § 7 Abs. 3 Satz 5 Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist, bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Regionalplan gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist, wirksam.

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

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

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

Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

i. A.

Wolfgang Zettwitz

Leiter der Verbandsverwaltung