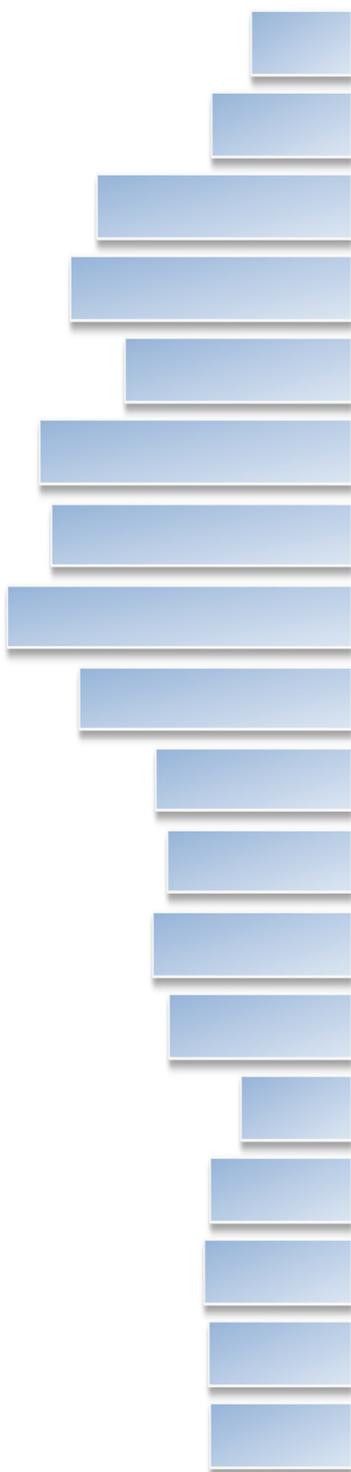


# Gemeinde Radibor

## **Bebauungsplan „Alte Bautzener Straße“** **Anlage 2 – Nachweis Wohnflächenbedarf**

<b>Planungsstand:</b>	Entwurf
<b>Planfassung:</b>	31.05.2022
<b>Gemeinde:</b>	Gemeinde Radibor Alois-Andritzky-Str. 2 02627 Radibor
<b>Gemarkung:</b>	Radibor



## Anlage

# Nachweis Wohnflächenbedarf Gemeinde Radibor

**Auftraggeber:**

**Landschaftsarchitektur Panse**



Martin-Hoop-Straße 12  
02625 Bautzen

**Auftragnehmer:**



P&P - Prognose und Planung

Dipl. Geograph Robin Gutting (Geschäftsführer)  
Dipl. Geograph Daniel Kretzschmar (Freier Mitarbeiter)

Förstereistraße 20  
01099 Dresden  
Tel. : +49 (0) 170 559 06 95  
E-Mail : [info@prognose-und-planung.de](mailto:info@prognose-und-planung.de)

Stand: 08.02.2022



---

# Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation .....	4
2	Methodische Hinweise .....	10
3	Nachweis des Wohnflächenbedarfs .....	15

# 1 Ausgangssituation

Radibor ist eine sorbisch geprägte Gemeinde in direkter Nachbarschaft zur Kreisstadt Bautzen mit rund 3.100 Einwohnern<sup>1</sup>. Auf regionalplanerischer Ebene gilt Radibor zusammen mit der Nachbargemeinde Großdubrau als grundzentraler Verbund und erfüllt dementsprechend Aufgaben der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum auch über das eigene Gemeindegebiet hinaus<sup>2</sup>. In der derzeit laufenden zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Region Oberlausitz-Niederschlesien ist geplant, den grundzentralen Verbund um eine dritte Gemeinde, namentlich Malschwitz, zu erweitern.

## Bevölkerung

Demographisch ist Radibor vor allem durch familienbildende Altersklassen geprägt. Der Anteil der 0-bis unter 15-Jährigen sowie der 25- bis unter 45-Jährigen an der Gesamtbevölkerung beträgt 2018 rund 40 %. An zweiter und dritter Stelle mit einem Anteil von ca. 30 % bzw. 25 % liegen die Altersklassen der 45- bis unter 65-Jährigen und der Senioren ab 65 Jahre. Den geringsten Anteil an der Gesamtbevölkerung haben die durch Bildungs(ab)wanderung geprägten Altersklassen der 15- bis unter 25-Jährigen mit rund 5 %<sup>3</sup>.

Das Wanderungsgeschehen zeigt im langjährigen Mittel der Jahre 2012 bis 2018<sup>4</sup> das typische Profil einer ländlich geprägten Kommune und weist einen jährlichen Wanderungsverlust von 10 Personen aus<sup>5</sup>. Nach Altersklassen differenziert sind die größten Wanderungsverluste von 15 Personen pro Jahr bei den Jugendlichen und jungen Erwachsenen zwischen 15 und unter 25 Jahren festzustellen. Wanderungsgewinne hingegen zeigen sich bei den familienorientierten Altersklassen unter 15 Jahre bzw. von 25 bis unter 45 Jahre mit 14 Personen pro Jahr. Auch pflegeorientierte Wanderungsmotive können aus der Analyse der vergangenen Wanderungsbewegungen abgelesen werden, da aufgrund des fehlenden Pflegeheims in Radibor bei den über 65-Jährigen die Zahl der Fortgezogenen die der Zugezogenen jährlich im Schnitt um 10 Personen übersteigt. Die Entwicklung der einzelnen Altersklassen im Zeitverlauf des Stützzeitraumes weist auf eine tendenziell eher konstante Entwicklung hin. Der Wanderungsgewinn der beiden familienbezogenen Altersklassen hat jedoch im Zeitraum 2017 bis 2019 aufgrund einer höheren Baufertigstellungsdynamik im Einfamilienhaussegment von durchschnittlich 5 Wohnungen pro Jahr (vormals im Schnitt 2 Wohnungen pro Jahr, Mittelwert 2012-2018)<sup>6</sup> deutlich angezogen und liegt im gleichen Zeitraum bei im Schnitt 29 Personen pro Jahr. Dies trägt sogar dazu bei, dass der Wanderungssaldo insgesamt mit einem

<sup>1</sup> StaLa Sachsen 2020b

<sup>2</sup> Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien 2010

<sup>3</sup> StaLa Sachsen 2020b

<sup>4</sup> Ohne 2015 und 2016

<sup>5</sup> Stala Sachsen 2020d

<sup>6</sup> StaLa Sachsen 2020a

Wanderungsverlust von durchschnittlich nur noch einer Person pro Jahr fast ausgeglichen werden kann.

In Bezug zur natürlichen demographischen Entwicklung der Jahre 2015 bis 2018 lässt sich ein leichter Sterbeüberschuss von durchschnittlich 2 Personen pro Jahr feststellen<sup>7</sup>. Damit ist die Gemeinde Radibor derzeit noch in der Lage die Zahl der Gestorbenen durch Geburten nahezu auszugleichen. Jedoch ist zu erwarten, dass die Zahl der Sterbefälle mittel- bis langfristig aufgrund der heute stark besetzten Altersklassen der über 50-Jährigen weiter zunehmen wird und sich entsprechend ein wachsendes Geburtendefizit einstellt.

Die im Frühjahr 2020 veröffentlichte 7. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV) des Statistischen Landesamtes Sachsen weist das erste Mal Ergebnisse auch auf Gemeindeebene aus<sup>8</sup>. In Bezug zur Gemeinde Radibor berücksichtigt die amtliche Prognose die dargestellten demographischen Trends der vergangenen räumlichen und natürlichen Wanderungsbewegungen auf Grundlage der gleichen Stützzeiträume und schreibt diese in die Zukunft in zwei Varianten fort. Variante I basiert auf den übernommenen Annahmen der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes und erwartet einen weiteren Anstieg der Geburtenraten sowie der Lebenserwartung. Auch der Wanderungsaustausch mit dem Ausland sowie mit dem Bundesgebiet verbleibt auf einem nahezu konstanten Niveau, auch wenn langfristig von einer weiter abnehmenden Wanderungsdynamik ausgegangen wird. Variante II nutzt hingegen stärker landesspezifische Annahmen zum Geburtenverhalten und dem Wanderungsaustausch. Dabei unterscheidet sich diese Variante im Vergleich zur ersten vor allem dadurch, dass von einem Rückgang der Geburtenrate bis Mitte der 2020er Jahre ausgegangen wird und sich diese anschließend auf einem konstanten Niveau bewegt. Auch die Wanderungsgewinne aus dem Bundesgebiet und dem Ausland im Prognosezeitraum, welche die Basis bilden, um das Außenwanderungsvolumen von Sachsen mithilfe von Fortzugsraten und Zuzugsquoten auf die sächsischen Gemeinden zu verteilen, fallen geringer aus als in Variante I.

Ausgehend vom Basisjahr 2019 mit 3.130 Personen prognostiziert die 7. RBV für die Gemeinde Radibor einen Rückgang der Bevölkerung um 270 Personen bis 2034 auf 2.860 Personen in Variante I. Variante II zeigt in den ersten Prognosejahren zunächst identische Bevölkerungszahlen, weicht jedoch bis 2034 mit einer Bevölkerungszahl von 2.830 Personen um 30 Personen von Variante I ab. Zudem ist die Altersstruktur der Bevölkerung in der zweiten Variante durch geringer besetzte jüngere Altersklassen unter 65 Jahre geprägt. Damit wird auch ersichtlich, wie stark die Ergebnisse der Prognoserechnungen auf den langfristigen demographischen Trends der letzten Jahre aufsetzen und kurzfristige Schwankungen nicht berücksichtigen können. Mit

---

<sup>7</sup> StaLa Sachsen 2020c

<sup>8</sup> StaLa Sachsen 2020f, 7ff.

einer prognostizierten Schrumpfung der Bevölkerung um 270 Personen ergibt sich bei einem Prognoszeitraum von 15 Jahren ein Einwohnerverlust von im Schnitt jährlich 18 Personen. Auf Basis der gleichen Stützzeiträume, wie sie in der 7. RBV zur Modellierung der Annahmen Verwendung finden, zeigt sich ein durchschnittlicher Bevölkerungsverlust von 12 Personen pro Jahr (siehe oben: Wanderungsverlust: 10 + Geburtendefizit: 2). Findet der weiter anhaltende Trend der Alterung der Bevölkerung Berücksichtigung, lässt sich daher die Bevölkerungsentwicklung in der 7.RBV, bei Annahme von konstanten Wanderungsverlusten und einem steigenden Geburtendefizit, mit demographischen Daten der amtlichen Statistik gut nachvollziehen. Gerade bei kleineren Gemeinden zeigen sich jedoch oft Abweichungen in Bezug zu den fortgeschriebenen räumlichen Wanderungsbewegungen, da diese mit der Bauleitplanung ein rechtliches Instrument an der Hand haben, die eigene demographische Entwicklung durch Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum in beträchtlichem Maße zu steuern. Allein die Eingangs dargestellte Betrachtung des Zeitraumes 2017 bis 2019 mit erhöhter Bautätigkeitsdynamik und einem im Schnitt fast ausgeglichenen Wanderungssaldo macht deutlich, dass die Gemeinde Radibor sich nicht zwangsläufig entlang des in der 7.RBV prognostizierten Korridors entwickeln muss.

## Haushalte

Aktuelle Haushaltszahlen auf Gemeindeebene sind in der amtlichen Statistik nicht verfügbar und müssen daher geschätzt werden. Der Mikrozensus bietet hierbei einen Anhaltspunkt, da dieser die Zahl der Haushalte jährlich entweder bis auf Kreisebene nach verschiedenen Merkmalen ausweist oder diese nach Gemeindegrößenklassen darstellt. Zusätzlich kann der Zensus 2011 herangezogen werden, denn dort finden sich die derzeit einzigen gemeindescharfen Informationen zur Zahl der Haushalte und deren Differenzierung nach spezifischen altersstrukturellen oder wohnsituationsbezogenen Merkmalen. Erst der Zensus 2022 wird wieder eine entsprechende räumlich feingliedrige Auswertung der Haushaltsthematik ermöglichen.

Ausgehend vom Zensusstichtag im Mai 2011 lässt sich für Radibor eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,5 Personen pro Haushalt feststellen<sup>9</sup>. Damit zeigen sich auf Gemeindeebene im Vergleich zu Sachsen mit 1,9 Personen pro Haushalt bzw. Deutschland mit 2,1 Personen pro Haushalt deutlich größere Haushalte. Diese sind typisch für die Region, da die Familie der katholisch geprägten sorbischen Gemeinschaft oft einen hohen Stellenwert genießt – Haushalte mit bis zu drei bis vier Kindern sind daher keine Seltenheit. In einer ähnlich gelagerten Wohnflächenbedarfsanalyse für den sorbischen Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“ konnten die Autoren zum Teil noch höhere durchschnittliche Haushaltsgrößen aufzeigen.

---

<sup>9</sup> Zensus 2011a

Interessant ist die Tatsache, dass der Mikrozensus für sächsische Gemeinden unter 5.000 Einwohner für 2011 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,1 Personen pro Haushalt aufweist und damit deutlich unter der im Zensus 2011 dargestellten Haushaltsgröße für Radibor liegt<sup>10</sup>. Dies hat verschiedene Ursachen, liegt jedoch hauptsächlich darin begründet, dass zum einen die Haushaltsgrößenklasse mit bis zu 5.000 Einwohner im Vergleich zur Gemeinde Radibor mit dessen rund 3.100 Einwohnern immer noch zu „städtisch“ geprägt ist und zum anderen die sorbischen Sondereffekte in dieser Gemeindegrößenklasse nivelliert werden. Dennoch kann der Mikrozensus im Rahmen einer vereinfachten Haushaltsprognose Verwendung finden, indem die Dynamik der Haushaltsgrößenentwicklung von Gemeinden unter 5.000 Einwohner von 2011 bis 2019 auf die durchschnittliche Haushaltsgröße von Radibor übertragen wird. Dabei zeigt sich eine leichte Tendenz hin zu kleineren Haushalten, denn 2019 lassen sich nur noch 2,0 Personen pro Haushalt für Gemeinden unter 5.000 Einwohner feststellen. Für Radibor bedeutet das einen Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 0,12 auf 2,38 Personen pro Haushalt in 2019.

## Wohnungsmarkt

Zum Zensusstichtag können für die Gemeinde Radibor ohne Wohnungen in sogenannten Nichtwohngebäuden<sup>11</sup> 1.423 Wohnungen nachgewiesen werden<sup>12</sup>. Bis 2019 wurden seitdem 25 Wohnungen ausschließlich im Einfamilienhaussegment fertiggestellt, wobei, wie bereits angedeutet, insbesondere in den Jahren 2018 und 2019 mehr als die Hälfte dieses Bauvolumens errichtet wurde<sup>13</sup>. Das statistische Landesamt weist für 2019 einen Wohnungsbestand ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden in Höhe von 1.451 Wohnungen aus, womit der aktuelle amtliche Wohnungsbestand um drei Wohnungen vom addierten Ergebnis aus Zensuswohnungsbestand und Baufertigstellungen bis 2019 abweicht. Dies kann vorkommen, da bspw. Wohnungsteilungen nicht in der verwendeten Baufertigstellungsstatistik erfasst sind.

Aktuelle Zahlen zum Wohnungsleerstand sind in der amtlichen Statistik nicht erfasst und müssen wie die Zahl der Haushalte geschätzt werden. Zum Zensusstichtag 2011 lässt sich feststellen, dass sich der Wohnungsleerstand in Höhe von rund 6 % (91 Wohnungen) ausschließlich im Wohnungsbestand vor 1991 befindet. Innerhalb dieser sogenannten Baualtersklasse entfallen je 3 % auf den Wohnungsbestand vor 1919, welcher vorwiegend durch landwirtschaftliche Gehöfte geprägt ist, sowie auf Wohnungen, welche zum Großteil als Geschosswohnungsbau nach 1945 in Zeilenbauweise fertiggestellt wurden. Ab 1991 entstanden fast ausschließlich Einfamilienhäuser, welche nach wie vor durch die Ersteigentümer bewohnt werden, sodass es nicht überrascht, dass keine Wohnungsleerstände in dieser Baualtersklasse zum Zensusstichtag feststellbar sind.

<sup>10</sup> Mikrozensus Stala Sachsen 2020

<sup>11</sup> Gebäude mit weniger als 50 % Wohnfläche, z.B. Betriebswohnungen auf landwirtschaftlichen Höfen

<sup>12</sup> Zensus 2011b

<sup>13</sup> StaLa Sachsen 2020a

Im Zusammenspiel der Bevölkerungs- und Altersstrukturentwicklung der Gemeinde Radibor im Zeitraum seit dem Zensusstichtag 2011 sowie der Entwicklung der Haushaltsgößen und der beschriebenen Wohnungsbestandstruktur lassen sich einige Trends diskutieren, welche einen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage und den entsprechenden Wohnungsbedarf bis 2019 ausgeübt haben und weiter ausüben werden.

Bis ca. 2011 wuchsen die Altersklassen der bis zur Wende geborenen Kinder der ersten Generation von eigentumsbildenden Familien ebenfalls ins Familiengründungsalter hinein. Der Altersklassenbesetz dieser ca. 20- bis unter 35-Jährigen Gruppe betrug 2011 rund 530 Personen und verringerte sich bis 2018 deutlich auf nur noch rund 300 Personen (Abb. 1). Aufgrund der großen Altersspannweite dürfte sich ein Teil dieser zweiten Generation an Eigentumsbildnern bereits 2011 mit Wohneigentum versorgt haben, insbesondere diejenigen Personen am oberen Ende der Skala mit über 30 Jahren. Dennoch sind in dieser Gruppe Personen zu finden, welche sich nach wie vor im Prozess der Ersthaushaltsgründung befinden, wenn man bedenkt, dass die 20- bis unter 25-Jährigen Personen in 2011 sechs Jahre später im Jahr 2018 im unteren Bereich nur knapp über 25 Jahre alt sind. Mit Blick auf das räumliche Wanderungsgeschehen dieser Altersgruppe wird deutlich, welche Auswirkungen das knappe Wohnraumangebot im Segment der nach 1991 gebauten Einfamilienhäuser auf deren Haushaltsgründungsprozess hat. Denn neben der kaum vermeidbaren Bildungsabwanderung der 15- bis unter 20-Jährigen ist es vor allem die Gruppe der 20- bis unter 25-Jährigen, die einen hohen durchschnittlichen Wanderungsverlust von jährlich 9 Personen für die Jahre 2012 bis 2018 aufweist<sup>14</sup>. Aus der frei verfügbaren Statistik lässt sich nicht ableiten, wohin es diese Personen zieht, aber es liegt nahe, dass der Eigentumsbildungswunsch in benachbarten (sorbischen) Gemeinden realisiert wird und dies entsprechend zum Einwohnerlust in dieser Altersklasse führt.

---

<sup>14</sup> StaLa Sachsen 2020d, ohne 2015 und 2016

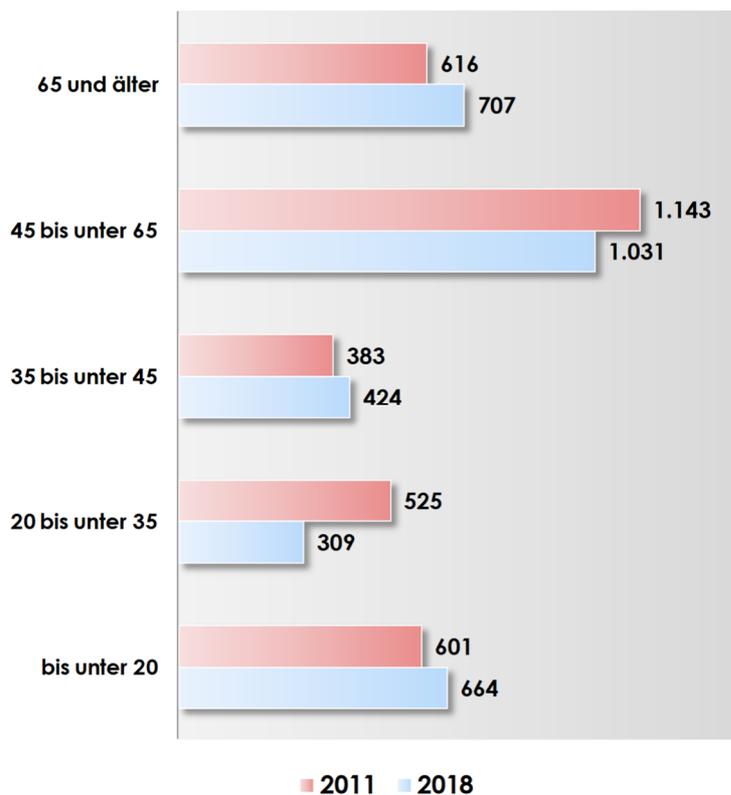


Abbildung 1: Bevölkerung nach Altersklassen für die Jahre 2011 und 2018, Gemeinde Radibor, Quelle: StaLa Sachsen 2020b

Wohnungsleerstand ist daher in der Baualtersklasse ab 1991 trotz Bevölkerungsrückgang und Wanderungsverlusten seit dem Zensus 2011 und der Errichtung von 25 Einfamilienhäusern im Moment nicht zu erwarten. Mit Verweis auf die Ausführungen zur Schrumpfung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in der Gemeinde Radibor im Zeitraum zwischen 2011 und 2019 handelt es sich vielmehr um einen Prozess der Haushaltsverkleinerung. Die sogenannten „Restfamilien“ um die 50 bis 60 Jahre verbleiben nach Auszug der Kinder im Haus und sind gleichzeitig noch zu jung, um das Haus, bspw. aufgrund von Pflegebedürftigkeit, dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen zu können. Dem Nachwuchs gelang es, entweder in Radibor in einem der 25 neuen Einfamilienhäuser einen eigenen Haushalt zu gründen oder er wanderte in andere Gemeinden. Auch die bereits dargestellten durchschnittlichen Wanderungsverluste der Senioren über 65 Jahre, oft wohnhaft in den Gehöften vor 1919 oder in den Zeilenbauten nach 1945, müssen nicht unbedingt mit einer Haushaltsauflösung und entsprechendem Wohnungsleerstand einhergehen, da meist einer der beiden Partner noch in der Wohnung verbleibt, während sich der andere bereits in Pflege befindet.

## 2 Methodische Hinweise

Die Analyse des Wohnflächenbedarfs setzt auf der 7. RBV auf und berechnet auf deren Basis die Zahl der Haushalte für einzelne Prognosejahre<sup>15</sup>. Dabei findet Variante II Verwendung, welche in 2034 rund 2.830 Einwohner erwartet und damit etwas niedriger ausfällt als Variante I mit 2.860 Einwohnern. Dennoch nutzt die zweite Variante stärker länderspezifische Annahmen zum künftigen Geburtenverhalten und dem Wanderungsgeschehen und stützt sich auch auf aktuellere Trends, wie bspw. einem konstanten Geburtenverhalten, womit diese als realistischer eingeschätzt wird. Zusätzlich wird ein Leitbildszenario gerechnet, bei dem es gelingt, die dargestellten Wanderungsverluste sowie das zunehmende Geburtendefizit durch verminderte Fortzüge familienbildender Altersklassen zu kompensieren. Dies soll vor allem durch die Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum für Familienhaushalte erreicht werden. Rein rechnerisch wird dazu die Zahl der Einwohner bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2034 auf dem Niveau von 2019 konstant gehalten. Alle folgenden Parameter im Rahmen der Haushalts- sowie Wohnungs- und Wohnflächenbedarfsberechnungen sind identisch zur Status-Quo Variante der 7. RBV. Die Darstellung der Berechnungen und Ergebnisse fokussiert auf die vier Prognosezeitschnitte 2019, 2024, 2029 und 2034 und deckt damit einen Zeitraum von 15 Jahren ab.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl sind differenzierte altersklassenspezifische Daten der 7. RBV nicht erhältlich. Eine Haushaltsprognose nach dem Haushaltsvorstandsquotenverfahren, mit dem für jede Altersklasse eine spezifische Haushaltsbildungswahrscheinlichkeit zur Anwendung kommt, ist dadurch nicht möglich. Wie bereits angedeutet sind jedoch aggregierte Haushaltszahlen im Zensus 2011 für die Gemeinde Radibor in Form von durchschnittlichen Haushaltsgrößen verfügbar, mit deren Hilfe es möglich wird, die Zahl der Haushalte auf Basis der Einwohnerzahl zu berechnen<sup>16</sup>. Zudem kann die Dynamik der Haushaltsgrößenentwicklung bis 2019, dem Basisjahr der Prognose, aus gemeindegrößenklassenspezifischen Sonderauswertungen zur Zahl der Privathaushalte sowie Personen in Privathaushalten aus dem Mikrozensus abgeleitet werden<sup>17</sup>. Die daraus berechnete durchschnittliche Haushaltsgröße für sächsische Gemeinden unter 5.000 Einwohner sinkt von 2,1 Personen pro Haushalt in 2011 auf 2,0 Personen pro Haushalt in 2019. Diese Dynamik, übertragen auf die zum Zensusstichtag ausgewiesene durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,5 Personen pro Haushalt, bedeutet eine Verkleinerung auf 2,38 Personen pro Haushalt in 2019. Für das Prognosejahr 2024 wird davon ausgegangen, dass sich die Haushaltsgröße weiter auf 2,35 verringert und anschließend auf konstantem Niveau verbleibt.

---

<sup>15</sup> StaLa 2020f

<sup>16</sup> Zensus 2011a

<sup>17</sup> Mikrozensus Stala Sachsen 2020

Die Ableitung des künftigen Wohnungsbedarfs für die Gemeinde Radibor basiert auf einem einfachen Marktmodell, welches die Wohnungsnachfrage dem Wohnungsangebot in jedem der vier Prognosezeitschnitte gegenüberstellt. Übersteigt die Nachfrage das verfügbare Wohnungsangebot entsteht ein Wohnungsbedarf, welcher als Baufertigstellungen in das Wohnungsangebot des darauffolgenden Prognosezeitschnittes einfließt – andernfalls wird die Zahl an leer stehenden Wohnungen ausgewiesen. Wohnungsabgänge finden als prozentuale jährliche Rückbauquote in Höhe von 0,02 % des Wohnungsbestandes Berücksichtigung, welche auf einem langjährigen Mittelwert der Wohnungsabgänge der Gemeinde Radibor basiert<sup>18</sup>. Die Fluktuationsreserve kann dem Zensus 2011 durch Gegenüberstellung der bewohnten Wohnungen mit den Haushaltzahlen entnommen werden. Die Zahl der bewohnten Wohnungen beinhaltet neben den tatsächlichen Haushalten zusätzlich noch die sogenannten Wohnungen ohne aktuell geführten Haushalt. Diese Residuumsgröße stellt die Fluktuationsreserve dar und beträgt rund 2,5 %<sup>19</sup>. Weiterhin erfolgt die Differenzierung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebotes nach drei Wohnungsteilmärkten. Solche methodischen Schritte dienen einer realistischeren Darstellung des Wohnungsmarktgeschehens und setzen umfangreiche vorbereitende Analysen und Sonderauswertungen der Wohnsituation der Haushalte im Basisjahr voraus. Allerdings zeigen sich aufgrund der geringen Haushaltszahl der Gemeinde Radibor Restriktionen in der Bereitstellung des zugrundeliegenden Datenmaterials, sodass zumindest drei Wohnungsteilmärkte nach dem Baualter ausgewiesen werden sollen: Wohnungen älter als 1919, ab 1919 und jünger als 1991 sowie Wohnungen, welche ab 1991 gebaut wurden. Mit diesen drei Baualtersklassen gelingt es, spezifische nachfragerrelevante Gebäudetypen abzubilden, welche in der amtlichen Statistik nicht erfasst sind:

- **Wohnungen älter als 1919:** Einfamilienhäuser in Form von Gehöften und landwirtschaftliche Betriebe mit Wohnraum
- **Wohnungen ab 1919 und älter als 1991:** Geschosswohnungsbau in DDR-Zeilenbauweise
- **Wohnungen ab 1991:** Individueller Wohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhaus im Eigentum

Die Wohnsituation der Haushalte, genauer gesagt die Zahl der bewohnten Wohnungen differenziert nach diesen drei Teilmärkten, kann dem Zensus 2011 zum Zensusstichtag entnommen und in Form von Quoten auf die Zahl der Haushalte in 2019 und den darauffolgenden Prognosehorizonten übertragen werden (Tab. 1). Dabei nehmen auch die gebliebenen Haushalte im Leitbildszenario das gleiche Wohnverhalten an, wie die Haushalte in der Variante der 7.RBV.

---

<sup>18</sup> StaLa Sachsen 2020e

<sup>19</sup> Zensus 2011b

	vor 1919	1919 bis unter 1991	1991 und später	Summe
<b>Bewohnte Wohnungen Zensus 2011</b>	332	763	239	1.334
<b>Quote</b>	24,9%	57,2%	17,9%	100 %

Tabelle 1: Wohnsituation der Haushalte zum Zensusstichtag 2011 nach drei Baualtersklassen, Quelle: Zensus 2011b

Allerdings haben sich seit dem Zensus aufgrund der Baufertigstellungen bis 2019 leichte Verschiebungen hin zum Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser ab 1991 ergeben (Tab 2). Unter Einbezug dieser zusätzlichen Haushalte und einer linearen Fortschreibung der Quoten bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2034 ergeben sich die Werte in Tabelle 2. Somit berücksichtigt die Modellrechnung, dass sich auch künftig die Wohnwünsche der Haushalte zunehmend in Richtung des klassischen Einfamilienhauses bewegen werden und gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnraum in den Beständen vor 1991 aufgrund der alten Bausubstanz sowie der problematischen Altersstruktur der Bewohner weiter abnimmt.

	vor 1919	1919 bis unter 1991	1991 und später
<b>2019</b>	24,2%	56,2%	19,6%
<b>2024</b>	23,5%	55,5%	21,0%
<b>2029</b>	23,0%	55,0%	22,0%
<b>2034</b>	22,5%	54,5%	23,0%

Tabelle 2: Geschätzte Wohnsituation der Haushalte für die Prognosejahre 2019, 2024, 2029 und 2034 nach drei Baualtersklassen, Quelle: Eigene Berechnung

Der Wohnungsbestand (ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden) innerhalb der drei Teilmärkte im Basisjahr 2019 kann nur geschätzt werden, da die amtliche Fortschreibung des Wohnungsbestandes diese Differenzierung nicht berücksichtigt. Aus dem Wohnungsbestand zum Zensusstichtag 2011, der Zahl der Baufertigstellungen seit dem Zensus und der Wohnungsabgangsstatistik lassen sich jedoch näherungsweise die Zahl der Wohnungen nach Baualtersklassen im Basisjahr 2019 bestimmen (Tab. 3). Der geschätzte Gesamtwohnungsbestand mit 1.448 Wohnungen weicht nur um 3 Wohnungen vom Wohnungsbestand der amtlichen Statistik in Höhe von 1.451 Wohnungen ab, sodass die Schätzung plausibel erscheint. Ferien- und Freizeitwohnungen finden sich nur in den Teilmärkten mit Wohnungen älter als 1991 und werden nicht berücksichtigt.

	vor 1919	1919 bis unter 1991	1991 und später	Summe
<b>Geschätzter Wohnungsbestand 2019 nach Baualtersklasse</b>	379	811	258	1.448

Tabelle 3: Geschätzter Wohnungsbestand 2019 nach drei Baualtersklassen, Quelle: StLa 2020a & e; Zensus 2011b, eigene Berechnung

Nach der Berechnung des Marktmodells für alle drei Teilmärkte und der Ableitung des Wohnungsbedarfs bzw. -leerstandes kann die Wohnflächennachfrage bestimmt werden. Hierfür erfolgt die Multiplikation des Wohnungsbedarfs im Segment des

individuellen Wohnungsbaus nach 1991 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße. Diese wird anhand einer Erhebung der Stadtverwaltung abgeleitet, welche die Grundstücksgrößen von Neubauten ab 2015 für alle Ortsteile Radibors darstellt. Im Schnitt zeigen sich Grundstücksgrößen im Bereich von 1.100 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup>, je nachdem, ob die rein sorbisch geprägten Ortsteile mit meist größeren Grundstücken in die Berechnung einbezogen werden. Für die Prognoserechnungen wird für diesen Teilmarkt auf eine Grundstücksgröße in Höhe von 1.000 m<sup>2</sup> abgestellt. Für Wohnungsbedarfe im Mehrfamilienhaussegment auf Basis der Teilmärkte vor 1991 müssen die Wohnungen zunächst mit einer Dichtegröße „Wohnungen pro Gebäude“ in einen Gebäudebedarf umgerechnet werden, um diesen schließlich mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße multiplizieren zu können.

Flächenreserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen sind in der Gemeinde Radibor nicht verfügbar. Daher hat die Stadtverwaltung im Zuge der Wohnflächenbedarfsanalyse auch für diesen Bereich eine eigene Flächenerhebung durchgeführt. Diese weist vor allem für das Einfamilienhaussegment Flächenreserven mit unterschiedlichen Voraussetzungen in Bezug zur Aktivierbarkeit aus. Die Gemeinde Radibor verfügt aktuell über keine kurz- bzw. mittelfristig aktivierbaren Flächen, sodass sich alle Reserven im Privatbesitz befinden. Zudem ist die Schaffung von Baurecht für alle dargestellten Flächen zu klären und nur durch entsprechende Ergänzungs-/Abrundungssatzungen bzw. Bebauungspläne für einzelne Grundstücke möglich. Die in Tabelle 4 aufgeführten 11 Flächen stellen eine Auswahl der von der Gemeinde ermittelten Flächenreserven dar und berücksichtigen vor allem jene Flurstücke, die unbebaut entlang des Straßenbereichs liegen, einer leichten Erschließung zugänglich sind und womöglich im Rahmen des §34 BauGB bereits Baurecht besitzen. Nicht mit in die kurz- bis mittelfristig aktivierbaren Flächenreserven einbezogen werden solche Flurstücke, die aus naturschutzfachlicher Perspektive (Streuobstwiese) oder aus Gründen des Hochwasserschutzes problematisch sind. Auch bereits mit Wohngebäuden bebaute Flächen sowie größere Flurstücke, welche erst durch einen Bebauungsplan zur aktiveren wären, sind nicht Bestandteil des in Tabelle 4 dargestellten Nettobaulandes in Höhe von 10.230 m<sup>2</sup> bzw. 1,023 ha. Dieses Potential an Flächenreserven wird schließlich als Wohnflächenangebot der Wohnflächennachfrage gegenübergestellt, um den Wohnflächenbedarf ermitteln zu können.

<b>Ortsteil</b>	<b>Grundstücke</b>	<b>Eigentümer</b>	<b>Nettobauland in m<sup>2</sup></b>
<b>Camina</b>	1 Grundstück	Privat	1.390
<b>Cölln</b>	1 Grundstück	Privat	1.000
<b>Lippitsch</b>	1 Grundstück	Privat	800
<b>Lomske</b>	1 Grundstück	Privat	800
<b>Merka</b>	1 Grundstück	Privat	700
<b>Neu-Bornitz</b>	1 Grundstück	Privat	700

<b>Neu-Brohna</b>	1 Grundstück	Privat	900	
<b>Quoos</b>	1 Grundstück	Privat	1.140	
<b>Radibor</b>	1 Grundstück	Privat	1.000	
<b>Schwarzadler</b>	1 Grundstück	Privat	1.000	
<b>Wessel</b>	1 Grundstück	Privat	800	
			<hr/>	
			<b>Summe in m<sup>2</sup></b>	<b>10.230</b>
			<b>Summe in ha</b>	<b>1,023</b>

Tabelle 4: Flächenreserven als Nettobauland in m<sup>2</sup> und ha, Quelle: Gemeinde Radibor

## 3 Nachweis des Wohnflächenbedarfs

### Bevölkerung und Haushalte

Die 7.RBV weist in 2019 eine Bevölkerung von 3.130 Einwohnern aus und prognostiziert in der zweiten Variante bis 2034 einen Rückgang der Bevölkerung um 300 Personen auf 2.830 Einwohner (Tab. 5). Im Leitbildszenario kann die Bevölkerung vor dem Hintergrund der getroffenen Leitbildannahmen im gesamten Prognosezeitraum konstant gehalten werden.

	2019	2024	2029	2034
<b>Bevölkerung (7. RBV, Variante 2)</b>	3.130	3.070	2.950	2.830
<b>Bevölkerung (Leitbild)</b>	3.130	3.130	3.130	3.130
<b>Ø Haushaltsgröße</b>	2,38	2,35	2,35	2,35
<b>Haushalte (7. RBV, Variante 2)</b>	1.315	1.306	1.255	1.204
<b>Haushalte (Leitbild)</b>	1.315	1.332	1.332	1.332

Tabelle 5: Prognostizierte Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der Gemeinde Radibor, Quelle: StaLa Sachsen 2020f, eigene Berechnungen

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,38 Personen pro Haushalt in 2019 bzw. 2,35 Personen pro Haushalt in den folgenden Prognosezeitschnitten zeigt sich in der Status-Quo Variante ein zunächst moderater Rückgang der Haushalte von 1.315 in 2019 auf 1.306 in 2024. Da jedoch von einer konstanten Haushaltgröße ab 2024 ausgegangen wird, wirkt sich der Bevölkerungsrückgang in den beiden folgenden Zeitschnitten deutlicher aus und die Zahl der Haushalte liegt bei nur noch 1.255 Haushalten in 2029 bzw. 1.204 Haushalte in 2034. Ein anders Bild zeigt sich im Leitbildszenario. Dort kann sogar mit einer leichten Zunahme und Stabilisierung der Haushalte auf rund 1.330 Haushalte bis 2024 gerechnet werden, da sich sinkende Haushaltsgrößen bei Annahme einer konstanten Bevölkerungsentwicklung unweigerlich als Zunahme der Haushaltszahlen zeigen.

### Wohnungsnachfrage

Die Anwendung der in Tabelle 2 dargestellten Wohnsituationsquoten auf die Zahl der Haushalte in den jeweiligen Prognosejahren führt zu der in Tabelle 6 aufgeführten Wohnungsnachfragestruktur nach drei Wohnungsteilmärkten.

Es zeigt sich, dass der Großteil der Haushalte in Wohnungen mit Baujahr zwischen 1919 und unter 1991 wohnt. Dies überrascht nicht, denn innerhalb dieses Teilmarktes sind DDR-Wohnungsbestände als Geschosswohnungsbau enthalten. Solche Bestände zeigen oft eine überalterte Bevölkerungsstruktur oder bieten einkommensschwachen Haushalten eine günstige Wohnform. In beiden Fällen handelt es sich meist um kleinere 1-2-Personen-Haushalte, sodass die Zahl der Haushalte nicht allzu weit entfernt von der Personenzahl liegt. Gleichzeitig ist unter

Berücksichtigung der Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten und der prognostizierten Bevölkerung in der 7.RBV von einem deutlichen Rückgang der Wohnungsnachfrage von rund 740 Haushalten in 2019 auf rund 660 Haushalte in 2034 auszugehen. Bei den Wohnungen mit Baujahr vor 1919, den Gehöften und landwirtschaftlichen Betrieben, zeigt sich ein ähnliches Bild mit einem Rückgang der Nachfrage in diesem Segment von rund 320 Haushalten in 2019 auf rund 270 Haushalte in 2034. Anders hingegen stellt sich die Situation im vom Einfamilienhaus geprägten Teilmarkt der Wohnungen mit Baujahr 1991 oder später dar. Die Zahl der Haushalte 2019 liegt zwar mit rund 260 Haushalten deutlich unter denen der anderen beiden Wohnungsmarktsegmente. Gleichzeitig verbergen sich hinter diesen Haushaltszahlen große Familien mit bis zu drei und mehr Kindern, sodass ein erheblicher Teil der Bevölkerung von Radibor diese Wohnform schätzt und nutzt. Zudem zeigt sich unter den getroffenen Annahmen in der Modellrechnung eine Zunahme der Wohnungsnachfrage bis 2034 um 20 Haushalte.

Haushalte (7. RBV, Variante 2)	vor 1919	1919 bis unter 1991	1991 und später	Summe
<b>2019</b>	319	739	257	1.315
<b>2024</b>	307	725	274	1.306
<b>2029</b>	289	690	276	1.255
<b>2034</b>	271	656	277	1.204

Haushalte (Leitbild)	vor 1919	1919 bis unter 1991	1991 und später	Summe
<b>2019</b>	319	739	257	1.315
<b>2024</b>	313	739	280	1.332
<b>2029</b>	306	733	293	1.332
<b>2034</b>	300	726	306	1.332

Tabelle 6: Prognostizierte Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der Gemeinde Radibor, Quelle: Eigene Berechnungen

Das Leitbildszenario zeigt im Basisjahr 2019 die gleiche Wohnungsnachfragestruktur wie die Variante 2 der 7.RBV. Allerdings wird schnell deutlich, wie sehr eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl mit einer Stabilisierung der Wohnungsnachfrage einhergeht. Diese lässt in den beiden Teilmärkten vor 1991 zwar immer noch nach, jedoch nun mit einer viel geringeren Dynamik als im Status-Quo-Szenario. Die Zahl der Haushalte, welche 2034 in Gehöften wohnen sinkt nur noch um rund 20 auf 300 Haushalte, die der Haushalte im Teilmarkt der Wohnungen mit Baujahr zwischen 1919 und unter 1991 um 13 auf 726 Haushalte. Auch die Zunahme der Wohnungsnachfrage nach neueren Einfamilienhäusern nach 1991 tritt nun deutlicher zutage mit einem Anstieg um fast 50 Haushalte auf 306 Haushalte in 2034.

### Wohnungs- und Wohnflächenbedarf

Aus dem Zusammenspiel von prognostizierter Bevölkerung, dessen Haushaltsbildungs- und Wohnverhalten sowie wohnungsangebotsseitigen Parametern, wie dem

Wohnungsbestand, der Fluktuationsreserve oder dem Wohnungsabgang, lassen sich in einem Marktmodell für alle drei Teilmärkte Aussagen im Hinblick auf den künftigen Wohnungs- und Wohnflächenbedarf treffen.

### **Wohnungsteilmarkt 1991 und später: Individueller Wohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhaus im Eigentum**

Der Teilmarkt der jüngeren Einfamilienhäuser ist durch eine Zunahme der Wohnungsnachfrage um 20 Haushalte, bzw. im Leitbild um bis zu 50 Haushalte, bis 2034 gekennzeichnet (Tab. 6). Gleichzeitig war bereits zum Zensusstichtag in diesem Segment kein Wohnungsleerstand feststellbar.

Wohnungsbedarf	7. RBV, Variante 2		Leitbild	
	Gesamt	Ø pro Jahr im Intervall	Gesamt	Ø pro Jahr im Intervall
<b>2020-2024</b>	23	rund 4-5	29	rund 5-6
<b>2025-2029</b>	2	<1	14	rund 2-3
<b>2030-2034</b>	1	<1	14	rund 2-3
<b>Summe</b>	<b>26</b>	<b>rund 1-2</b>	<b>57</b>	<b>rund 3-4</b>

Tabelle 7: Prognostizierter Wohnungsbedarf im Wohnungsteilmarkt 1991 und später für die Gemeinde Radibor, Quelle: Eigene Berechnungen

Unter den in den Modellrechnungen getroffenen Annahmen, insbesondere im Hinblick auf die künftige Entwicklung der Haushaltsgrößen und der weiter zunehmenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern, setzt sich dieser Trend fort und es ist auch künftig nicht mit Wohnungsleerstand zu rechnen. Vielmehr sind in der Variante auf Basis der 7.RBV im gesamten Prognosezeitraum bis zu 26 Wohnungen fertigzustellen, um der Nachfrage gerecht werden zu können (Tab. 7). Soll die Bevölkerung auf dem heutigen Niveau gehalten werden, sind insgesamt 57 Wohnungen zu errichten, wobei in beiden Varianten der Großteil des Wohnungsbedarfs im ersten Drittel des Prognosezeitraums bis Mitte der 2020er Jahre anfällt.

Wohnflächenbedarf in ha	7. RBV, Variante 2	Leitbild
<b>Wohnflächennachfrage</b>		
<b>Summe 2020-2034</b>	2,6 ha	5,7 ha
<b>-Wohnflächenangebot</b>		
<b>in 2020 (gerundet)</b>	1 ha	1 ha
<b>= Wohnflächenbedarf</b>		
<b>2020-2034</b>	<b>1,6 ha</b>	<b>4,7 ha</b>

Tabelle 8: Prognostizierter Wohnflächenbedarf im Wohnungsteilmarkt 1991 und später für die Gemeinde Radibor, Quelle: Eigene Berechnungen

Somit lässt sich bei einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 1.000 m<sup>2</sup> bis 2034 eine Wohnflächennachfrage in Höhe von 2,6 ha in der Status-Quo-Variante bzw. 5,7

ha im Leitbild ableiten (Tab. 8). Unter Berücksichtigung der in Tabelle 4 dargestellten Flächenreserven verbleibt ein Wohnflächenbedarf von 1,6 ha bzw. bis zu 4,7 ha in der Leitbildvariante.

### **Wohnungsteilmarkt 1919 bis unter 1991: Geschosswohnungsbau in DDR-Zeilenbauweise**

Für diesen Wohnungsteilmarkt ist kein Wohnungsbedarf und damit auch kein Wohnflächenbedarf feststellbar. Interessant ist dennoch, wie sich der Wohnungsleerstand unter den getroffenen Annahmen der Modellrechnung entwickeln wird (Tab. 9). Die im Zensus 2011 ausgewiesene Wohnungsleerstandsquote für diese Baualtersklasse in Höhe von 3,1 % hat sich bis zum Basisjahr 2019 auf 3,5 % erhöht. Je nach Variante, steigt diese auf rund 9 % bzw. im Leitbildszenario auf rund 4 %. Unter der Bedingung einer weiteren bedarfsgerechten Qualifizierung des DDR-Wohnungsbestandes flankiert mit entsprechenden aufmerksamkeitsfördernden Maßnahmen kann es also durchaus gelingen, den Wohnungsleerstand in diesem Segment zu stabilisieren.

Wohnungsleerstand bis 2034	7. RBV, Variante 2		Leitbild	
	Absolut	in %	Absolut	in %
2019	51	3,5%	51	3,5%
2024	64	4,4%	50	3,4%
2029	99	6,8%	55	3,7%
2034	133	9,1%	61	4,1%

Tabelle 9: Prognostizierter Wohnungsleerstand im Wohnungsteilmarkt 1919 bis unter 1991 für die Gemeinde Radibor, Quelle: Eigene Berechnungen

### **Wohnungsteilmarkt vor 1919: Einfamilienhäuser in Form von Gehöften und landwirtschaftliche Betriebe mit Wohnraum**

Ein ähnliches Bild zeigt sich für die landwirtschaftlich geprägten Gehöfte erbaut vor 1919 (Tab. 10). Hier hat sich der Wohnungsleerstand im Zeitraum vom Zensusstichtag 2011 bis zum Basisjahr 2019 auf einem Niveau von 3,1 % bis 3,2 % stabilisiert. Im Verlauf des Prognosezeitraumes steigt dieser um weitere drei Prozentpunkte auf über 6 % in 2034 in der Status-Quo-Variante bzw. auf rund 4 % im Leitbild.

Wohnungsleerstand bis 2034	7. RBV, Variante 2		Leitbild	
	Absolut	in %	Absolut	in %
2019	45	3,1%	45	3,1%
2024	57	3,9%	51	3,5%
2029	75	5,1%	58	3,9%
2034	93	6,4%	63	4,3%

Tabelle 10: Prognostizierter Wohnungsleerstand im Wohnungsteilmarkt vor 1919 für die Gemeinde Radibor, Quelle: Eigene Berechnungen

## Quellen

Mikrozensus StaLa Sachsen (2020): Sonderauswertung Privathaushalte sowie Personen in Privathaushalten nach Gemeindegrößen- und Altersklassen 2011 bis 2019.

Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien (2010): Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien.

StaLa Sachsen (Statistisches Landesamt Sachsen) (2020a): Baufertigstellungsstatistik.

StaLa Sachsen (Statistisches Landesamt Sachsen) (2020b): Bevölkerungsstand.

StaLa Sachsen (Statistisches Landesamt Sachsen) (2020c): Geburten und Sterbefälle.

StaLa Sachsen (Statistisches Landesamt Sachsen) (2020d): Wanderungsstatistik.

StaLa Sachsen (Statistisches Landesamt Sachsen) (2020e): Wohnungsabgangsstatistik.

StaLa Sachsen (Statistisches Landesamt Sachsen) (2020f): 7. Regionale Bevölkerungsvorausberechnung (RBV)

Zensus 2011 (2011a): Haushaltsstatistik Radibor.

Zensus 2011 (2011b): Wohnungsstatistik Radibor.

## Flächenreserven nach Ortsteilen

Ortsteil	Flurstück	Gesamtgröße Flurstück in m <sup>2</sup>	Eigentümer	Anmerkungen / mögliche Fläche zur Bebauung
Bornitz	keine		Gemeinde	
	keine		Privat	
Brohna	keine		Gemeinde	Rundlingsdorf (Straßendorf mit Gehöfte)
	keine		Privat	
Camina	keine		Gemeinde	
	3	1.390	Privat	1 Gebäude möglich, Baurecht noch abzuklären
Cölln	keine		Gemeinde	
	304/6	3.912		Bebauung in der "Baulinie" = Straßenbereich möglich (Baurecht), ca. 1000 m <sup>2</sup> Bauland (1 Gebäude möglich)
Droben	keine		Gemeinde	
	25 a	3.890	Privat	Grundstück schon bebaut, mögliche Restfläche von ca. 900 m <sup>2</sup> = Streuobstwiese (Naturschutz - Baurecht!!!)
	19 b	410	Privat	Nachfrage Baurecht, sehr kleines Grundstück
Grünbusch	keine		Gemeinde	
	keine		Privat	
Lippitsch	keine		Gemeinde	
	302/2	4.850	Privat	Bebauung in der "Baulinie" = Straßenbereich (Klärung Baurecht), ca. 800 m <sup>2</sup> Bauland (1 Gebäude möglich)
Lomske	keine		Gemeinde	
	179/2	7.780	Privat	Bebauung in der "Baulinie" = Straßenbereich (Klärung Baurecht - Bereich Bushaltestelle), ca. 800 m <sup>2</sup> Bauland (1 Gebäude möglich)
Luppa	keine		Gemeinde	
	keine		Privat	
Luppedubrau	keine		Gemeinde	
	295/2	2.100	Privat	Kein Baurecht, da Fernwasserleitung genau durchs Grundstück
	293/2	1.950	Privat	Erbengemeinschaft - keine Klärung möglich, Grundstück Innenbereich
Luttowitz	keine		Gemeinde	
	4	3.250	Privat	Grundstück schon bebaut (4-Seiten-Hof), Klärung Baurecht für weitere 1.000m <sup>2</sup> vom bestehenden Grundstück
Merka	keine		Gemeinde	
	65	1.440	Privat	Bebauung in der "Baulinie" = Straßenbereich (Klärung Baurecht), ca. 700 m <sup>2</sup> Bauland (1 Gebäude möglich)
	86	1.100	Privat	

Milkel	keine		Gemeinde	
	75/5	6.800	Kirche	Klärung Baurecht (B-Plan erforderlich?), kein Friedhofsbereich
Milkwitz	keine		Gemeinde	
Neu-Bornitz	keine		Gemeinde	
	169	2.940	Privat	Bebauung in der "Baulinie" = Straßenbereich (Klärung Baurecht), ca. 700 m <sup>2</sup> Bauland (1 Gebäude möglich)
Neu-Brohna	keine		Gemeinde	
	64/2	2.080	Privat	Bebauung in der "Baulinie" = Straßenbereich (Klärung Baurecht - Bereich Bushaltestelle), ca. 900 m <sup>2</sup> Bauland (1 Gebäude möglich)
Quoos	keine		Gemeinde	
	474/1	1.100	Privat	Klärung Baurecht (Streuobstwiese - Naturschutz!)
	470/2	1.140	Privat	wird Privat in nächsten 5 Jahren bebaut werden
Radibor	keine		Gemeinde	
	683/4	4.900	Privat	Grundstück schon bebaut, mögliche Restfläche von ca. 1.000 m <sup>2</sup> zur Bebauung möglich (1 Gebäude)
	573	3.090	Privat	Bebauung in der "Baulinie" = Straßenbereich möglich (Baurecht), ca. 1000 m <sup>2</sup> Bauland (1 Gebäude möglich)
Schwarzadler	keine		Gemeinde	
	484/2	2.830	Privat	Klärung Baurecht - ca. 1.000 m <sup>2</sup> z.Vfg. (Kreuzungsbereich B-Straße)
Teicha	keine		Gemeinde	
	8a	3.050	Privat	Grundstück schon bebaut, Restfläche von ca. 1.000 m <sup>2</sup> (1 Gebäude) - Klärung Baurecht!
	2102/1	605	Privat	Hochwasserbereich (Kleine Spree)
Wessel	keine		Gemeinde	
	1248	3.010	Privat	Bebauung in der "Baulinie" = Straßenbereich möglich (Klärung Baurecht), ca. 8000 m <sup>2</sup> Bauland (1 Gebäude möglich)
	1389	4.950	Privat	Klärung Baurecht (B-Plan?), keine Lückenbebauung
Strohschütz	keine		Gemeinde	
	keine		Privat	

### Allgemeine Anmerkung:

Auf Privatgrundstücken in verschiedenen Ortsteilen könnte nur noch durch entsprechende **Ergänzungs-/Abrundungssatzungen Baurecht** für einzelne Grundstücke geschaffen werden.