1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE KÖNIGSWARTHA

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

ENTWURF

Landschaftsarchitektur Panse
Martin-Hoop-Straße 12
02625 Bautzen

Gemeinde Königswartha

Bahnhofstraße 4, 02699 Königswartha
Fassung vom 05.11.2021

Planzeichnung

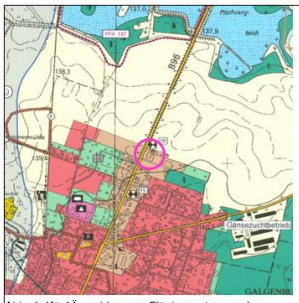


Abb. 1: Kö 1Ä – wirksamer Flächennutzungsplan

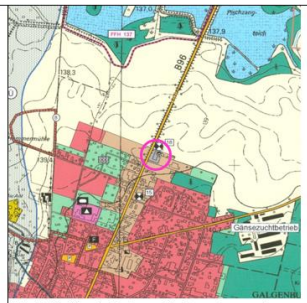


Abb. 2: Kö 1Ä – 1. Änderung Flächennutzungsplan

Kö 1Ä: B-Plan „Königswartha - Hauptstraße Ortseingang Nord“

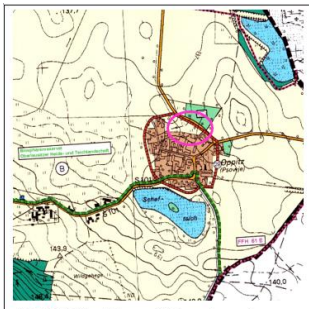


Abb. 2: Kö 2Ä – wirksamer Flächennutzungsplan

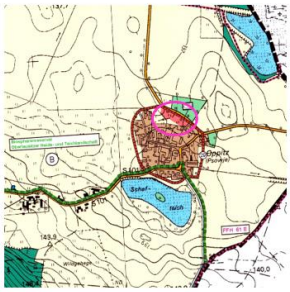


Abb. 3: Kö 2Ä – 1. Änderung Flächennutzungsplan

Kö 2Ä: B-Plan „Oppitz – Im Rittergut“

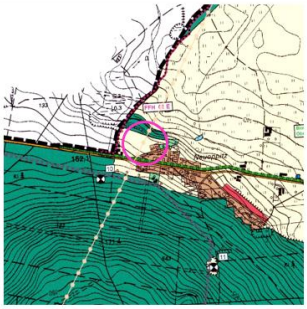


Abb. 4: Kö 3Ä – wirksamer Flächennutzungsplan

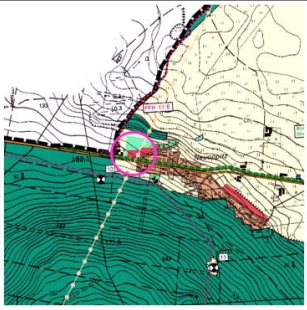


Abb. 5: Kö 3Ä – 1. Änderung Flächennutzungsplan

Kö 3Ä: Ergänzungssatzung „Forellenweg“

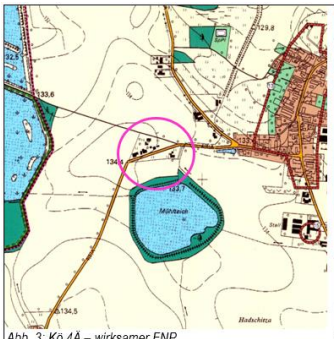


Abb. 3: Kö 4Ä – wirksamer FNP

Abb. 4: Kö 4Ä – 1. Änderung FNP

Kö 4Ä: Außenbereichssatzung „Am Mühlteich“

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiet Schießsportanlage

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches

- Gemeinbedarfsflächen
- öffentliche Verwaltung
- Schule
- Seniorentreffpunkt
- Kirche
- soziale Einrichtungen/Kindereinrichtungen
- Sporteinrichtung
- Feuerwehr

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
- Naturschutzgebiet
- Biosphärenreservat
- FFH-Gebiete
- Flächennaturdenkmal
  Süd- und Ostufer des Ziganteiches

Regelungen für den Denkmalschutz

- archäologische Kulturdenkmale (§ 2 SächsDSchG)

Sonstige Planzeichen

- Plangebietsgrenze
- Fläche für Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen (Planfeststellungsgrenze des Abbaufeldes Kaolinabbau Caminau)
- Grenze des Bergwerksfeldes 3005 "Königswartha/Caminau" gem. Planfeststellungsbeschluss Kaolinabbau Caminau vom 17.12.2001 (Baubeschränkungsgebiet gem. §§ 107 bis 109 BBergG)
- Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (Bergbauberechtigung 3200 für den Abbau von Kiessand) "Hahnenberg-Nord"
- Altablagerung
- Altstandort
- Militär/Rüst.
- Gebäudebestand im Außenbereich

Grünflächen

- Grünflächen

Zweckbestimmung

- Kleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Parkanlage
- Friedhof

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

- Wasserflächen und bedeutende Fließgewässer
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen/Trinkwasserschutzzonen
- Überschwemmungsgebiet

Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für den Wald
- geplante Aufforstungsflächen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstrassen
- planfestgestellte Umverlegung der Gemeindestrasse gem. Beschluss des Sächsischen Oberbergamtes v. 17.12.2001
- Fuß- und Radweg
- ruhender Verkehr
- Bahnanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

- Flächen für Ver- und Entsorgung

Zweckbestimmung

- Trinkwasserversorgung
- Fernwärmeversorgung
- Kläranlage
- unterirdische Hauptversorgungsleitung (Gasleitung)
- oberirdische Hauptversorgungsleitung (Hochspannungsfreileitung)

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes 1
2 Übergeordnete Planung 2
3 Begründung der Bauflächenänderung 3
3.1 Gewerbliche Baufläche 3
3.2 Wohnbaufläche 5
3.3 Außenbereichssatzung 7
6 Rechtsgrundlagen 8

1 Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Königswartha ist im Rahmen ihrer grundsätzlich gesicherten Planungshoheit selbst für ihre städtebauliche Entwicklung verantwortlich. Als vorbereitender Bauleitplan enthält der Flächennutzungsplan die von der Gemeinde gewollten und für die einzelnen Flächen differenzierten städtebaulichen Nutzungen.

Gemäß § 1 (3) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB sind die Bauleitpläne zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf Grund von konkreten Vorhaben, Neuaufstellungen und Änderungen von Bebauungsplänen und Satzungen sowie der Anpassungen von Flächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (1. Änderung des F-Plans) der Gemeinde Königswartha notwendig.

Im Rahmen der 1. Änderung des F-Plans werden in der Gemeinde Königswartha zwei neue Wohnbauflächen, eine Grünfläche, eine Außenbereichssatzung und eine gewerbliche Baufläche dargestellt. (siehe Tabelle 1)

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) bereitet keine UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) sowie dem Landesrecht vor. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden. Die Umweltprüfung auf F-Plan-Ebene erfolgt gemäß § 2a BauGB und nach der Abschichtungsregelung.

Im vorliegenden Planungsbericht werden ausschließlich die von der Änderung betroffenen Flächen beschrieben.

In Tabelle 1 sind die Änderungsflächen in der Gemeinde Königswartha zusammengefasst.

Tabelle 1: Übersicht Änderungsflächen

Nr.	Bez.	Ortsteil	Name	Art der Änderung	Darstellung
1	Kö 1Ä	Königswartha	Bebauungsplan „Königswartha – Hauptstraße Ortseingang Nord“	Berichtigung	Gewerbefläche
2	Kö 2Ä	Oppitz	Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“	Parallelverfahren	Wohnbaufläche
3	Kö 3Ä	Oppitz	Ergänzungssatzung „Forellenweg“	Berichtigung	Wohnbaufläche, Grünfläche
4	Kö 4Ä	Commerau	Außenbereichssatzung „Am Mühlteich“	Ergänzung	Geltungsbereich Außenbereichssatzung

Die 1. Änderung des F-Plans Königswartha umfasst drei Flächenänderungen und eine Darstellung des Geltungsbereichs einer Außenbereichssatzung. Die Verortung der Flächen ist der folgenden Abbildung 1 zu entnehmen.

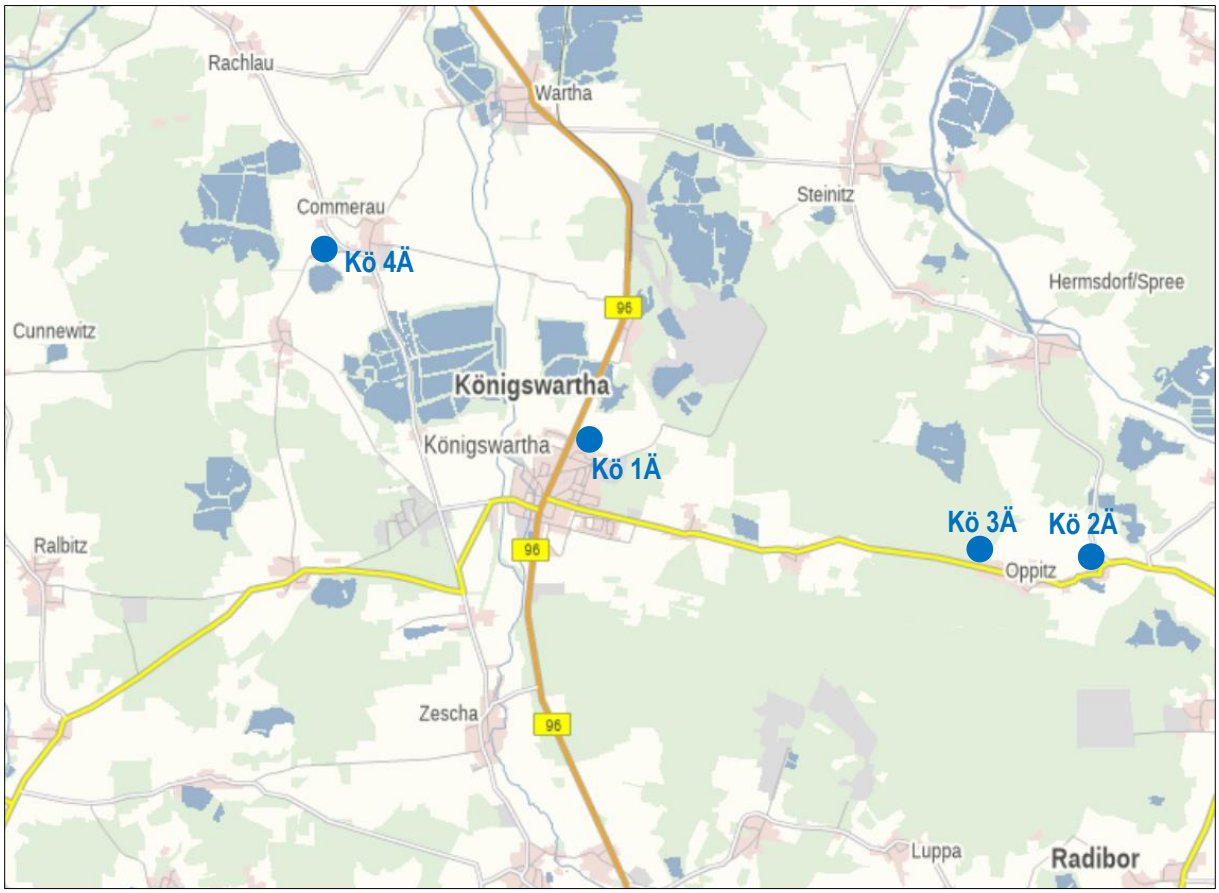


Abb. 1: Übersichtskarte Flächenänderung (Geoportal Sachsen, bearbeitet LA Panse)

2 Übergeordnete Planung

Für die Flächen gelten die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP 2013) und der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (REP).

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen.

Folgende **Ziele des LEP 2013** sind für die 1. Änderung des F-Plans, insbesondere die Neudarstellung der Baufläche, von Relevanz:

Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene, im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Die Ziele des LEP 2013 werden beachtet. Die Änderungsflächen werden an bestehende Siedlungseinheiten entlang von Erschließungsstraßen angegliedert. Es werden Flächen innerhalb der Gemeinde in Anspruch genommen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Siedlungskernen und der angrenzenden Siedlungsstruktur stehen, eine Zersiedelung der Landschaft wird dadurch so weit wie möglich vermieden. Aufgrund der Lage an Erschließungsstraßen und bestehenden Bauflächen und -gebieten gilt die Erschließung als gesichert.

Die geplanten Bauflächen dienen der Eigenentwicklung der Gemeinde und der Stabilisierung des Bevölkerungsstandes. Im Rahmen der Stabilisierung ist die Erhöhung der Wohnattraktivität und des Gewerbeflächenangebotes für bereits ansässige und zukünftige Einwohner der Gemeinde wesentlich. Es sollen vielgestaltige, attraktive Bauflächen zur Verfügung stehen. Insgesamt dienen die vorgenommenen Flächenausweisungen der Schaffung ausgeglichener sozialer, infrastruktureller, wirtschaftlicher sowie ökologischer und kultureller Verhältnisse. Eine nachhaltige Daseinsvorsorge soll gesichert und Entwicklungspotentiale unter Berücksichtigung strukturverändernder Herausforderungen sollen umgesetzt werden.

Mit der 1. Änderung des F-Plans der Gemeinde Königswartha wird die Flächendarstellung unter der Berücksichtigung der Bedarfe erweitert.

Laut Landesentwicklungsplan 2013 zählt die Gemeinde Königswartha zum ländlichen Raum. Königswartha ist als Grundzentrum dargestellt.

3 Begründung der Bauflächenänderung

3.1 Gewerbliche Baufläche

Gewerblichen Bauflächen umfassen allgemein Gewerbe- und Industriegebiete, die der Unterbringung jeglicher, in anderen Gebieten störenden gewerblicher und industrieller Nutzungen dienen. In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich bei der neudargestellten gewerblichen Baufläche um eingeschränktes Gewerbe. Das Gebiet in Königswartha ist eine Übernahme aus der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

3.3.1 Kö 1Ä – „Königswartha - Hauptstraße Ortseingang Nord“

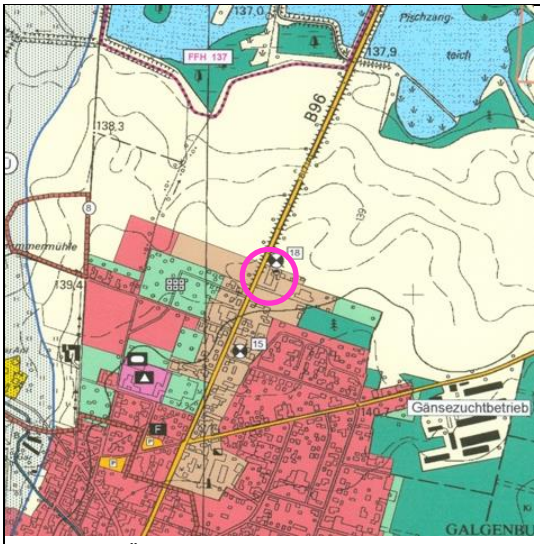


Abb. 1: Kö 1Ä – wirksamer Flächennutzungsplan

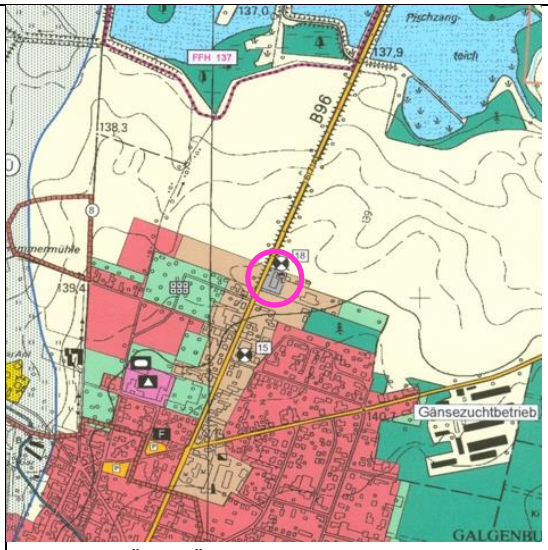


Abb. 2: Kö 1Ä – 1. Änderung Flächennutzungsplan

Flächenverteilung	
Gemischte Baufläche ≈ 0,17 ha	Gewerbliche Baufläche ≈ 0,17 ha

übergeordnete Planungen

Die 1. Gesamtfortschreibung des REP Oberlausitz-Niederschlesien trifft keine Ausweisung für diese Fläche.

städtebauliche Begründung der Flächenänderung/Planungserfordernis

Die Gemeinde Königswartha hat den nördlichen Ortsrand von Königswartha arrondiert. Nicht störendes Gewerbe wurde zugelassen. Der qualifizierte Bebauungsplan „Königswartha - Hauptstraße Ortseingang Nord“ wurde als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB aufgestellt. Mit der Teilfläche Kö 1Ä erfolgt die analoge Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

städtebauliches Konzept

Im verbindlichen (wirksamen) Bauleitplan wurde eingeschränktes Gewerbe(gebiet) festgesetzt. Die umgebende Siedlungsstruktur ist sowohl durch Wohnen als auch durch gewerbliche Nutzung charakterisiert (Mischgebiet). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die angrenzende Bebauung an der „Hauptstraße“ eindeutig geprägt und bildet mit der vorhandenen Bausubstanz einen ausreichenden städtebaulichen Rahmen. Die Erschließung des Geltungsbereichs ist aufgrund der Lage an der Bundesstraße B 96 „Hauptstraße“ gewährleistet. Die an das Satzungsgebiet angrenzenden Straßen sowie Medientrassen ermöglichen es, die bisher unerschlossenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem anzubinden. Zur Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs werden auf dem Flurstück 235/3 der Gemarkung Königswartha entsprechende Festsetzungen getroffen. Die gewerbliche Nutzung ist genehmigt und findet bereits statt.

Hinweise

Von der Umweltprüfung im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche wird gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB i.V.m. §§ 14f (3) und 17(3) UVPG abgesehen. Es wird auf die Ausführungen auf der detaillierteren verbindlichen Planungsebene [Bebauungsplan „Königswartha - Hauptstraße Ortseingang Nord“ verwiesen.

3.2 Wohnbauflächen

Die neudargestellten Wohnbauflächen sind zum Großteil Übernahmen aus rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34 BauGB.

Demzufolge handelt es sich um kleinflächige Ergänzungen (jeweils 1-3 WE) der Siedlungsstruktur. Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks sind die Flächen teilweise bereits bebaut. Innerhalb der hier geänderten Planflächen erfolgt keine weitere Differenzierung der Flächenanteile. Es ist davon auszugehen, dass in den Plangebieten Teilflächen für Bebauung, Verkehr, Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern enthalten sind.

3.2.1 Kö 2Ä – Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“

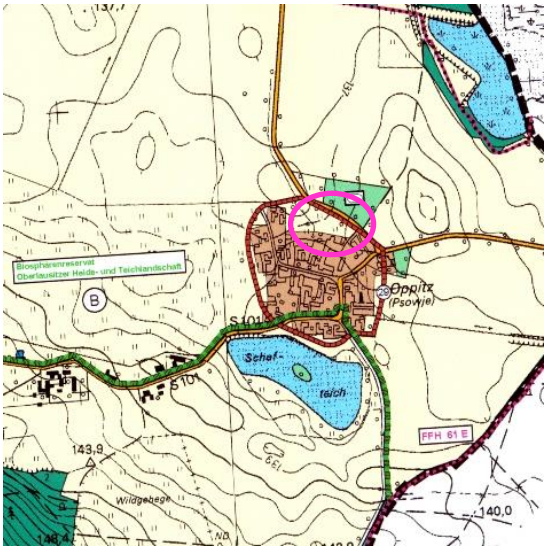
<table>
<tr><td> 

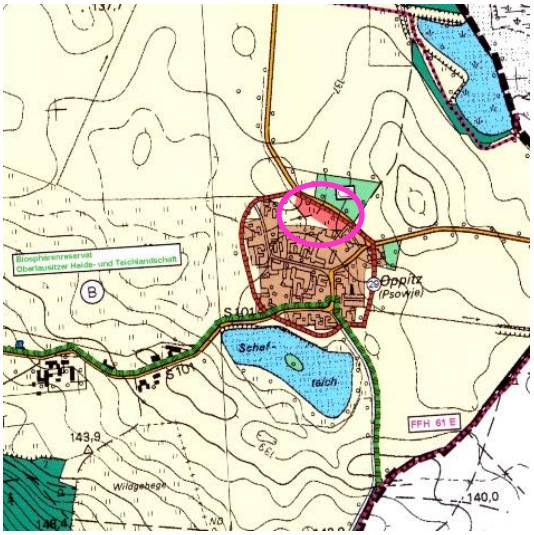
Abb. 2: Kö 2Ä – wirksamer Flächennutzungsplan</td><td> 

Abb. 3: Kö 2Ä – 1. Änderung Flächennutzungsplan</td></tr>
<tr><td>Flächenverteilung
Fläche für die Landwirtschaft ≈ 0,36 ha</td><td>
Wohnbaufläche ≈ 0,36 ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">übergeordnete Planungen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oppitz – Im Rittergut“ ist in der Raumnutzungskarte der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien als Vorranggebiet Landschaftsbild und Landschaftserleben dargestellt. Die 2. Gesamtfortschreibung dieses Regionalplanes befindet sich noch im Verfahren und ist damit nicht verbindlich. Anstelle der bisherigen Festsetzungen von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Landschaftsbild/Landschaftserleben werden in der 2. Gesamtfortschreibung nun Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Kulturlandschaftsschutz festgelegt. Die Ortschaft Oppitz ist in dieser als Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz ausgewiesen.</td></tr>
<tr><td colspan="2">städtebauliche Begründung der Flächenänderung/Planungserfordernis
Dieser Bebauungsplan der Gemeinde Königswartha ergänzt die vorhandene Wohnbebauung und arrondiert den nördlichen Ortseingang von Oppitz. Für drei Familien werden Siedlungsmöglichkeiten, die den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse gerecht werden, geschaffen.</td></tr>
<tr><td colspan="2">städtebauliches Konzept
Das städtebauliche Planungskonzept sieht im Geltungsbereich die Errichtung von maximal drei Eigenheimen innerhalb des Bebauungsplanes vor. Ziel ist die Schaffung eines Baugebietes in ländlicher Bauweise mit hohem Durchgrünungsanteil, welches sich optimal an die bestehende Siedlungslage am Ortsrand anfügt. Dabei orientiert sich die Gebäudestellung sowie Gestaltung der geplanten Wohnhäuser an der bereits vorhandenen</td></tr>
</table>

Bebauung. Mit Hilfe konkreter gestalterischer Regelungen zur Bauordnung wird eine für die Gegend untypische, das Landschaftsbild störende bauliche Nutzung vermieden.

Hinweise

Von der Umweltprüfung im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche wird gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB i.V.m. §§ 14f (3) und 17(3) UVPG abgesehen. Es wird auf die Ausführungen auf der detaillierteren verbindlichen Planungsebene [Bebauungsplan „Oppitz – im Rittergut“] verwiesen.

3.2.1 Kö 3Ä – Ergänzungssatzung „Forellenweg“

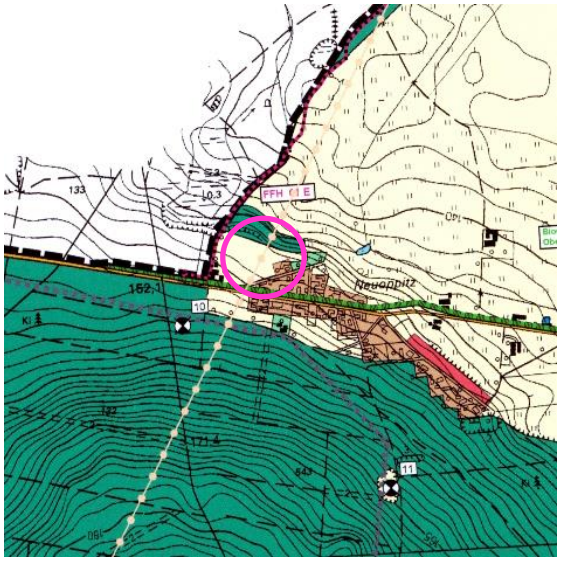


Abb. 4: Kö 3Ä – wirksamer Flächennutzungsplan

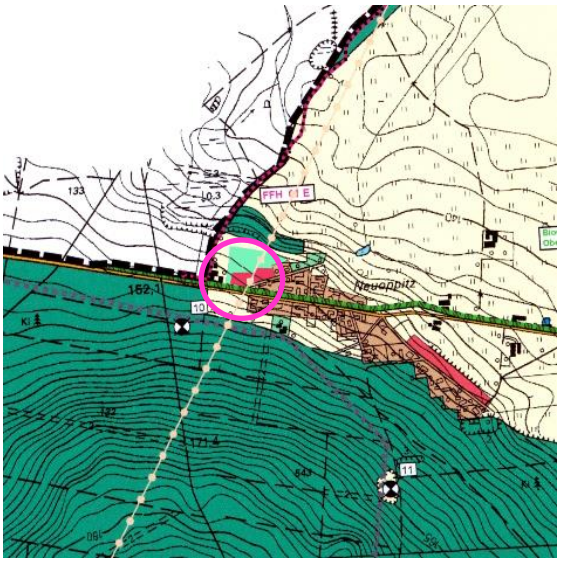


Abb. 5: Kö 3Ä – 1. Änderung Flächennutzungsplan

Flächenverteilung

Fläche für die Landwirtschaft ≈ 0,88 ha

Gewerbefläche ≈ 0,02 ha

Wohnbaufläche ≈ 0,11 ha

Grünfläche ≈ 0,77

übergeordnete Planungen

Die Fläche liegt im Übergangsbereich im Vorranggebiet für Landschaftserleben.

städtebauliche Begründung der Flächenänderung/Planungserfordernis

Die Ergänzungssatzung „Forellenweg“ verfolgt den Zweck, den vorhandenen Siedlungskörper zu ergänzen, indem der Geltungsbereich in den Innenbereich der Ortschaft Oppitz einbezogen wird.

städtebauliches Konzept

In Verbindung mit dem umliegenden Gebäudebestand soll entlang des „Forellenweges“ eine zusammenhängende einreihige Bebauung entstehen. Es sind Gebäude mit 1-2 Vollgeschossen möglich. Die vorhandene Bauflucht am Forellenweg soll einreihig fortgeführt werden. Es sind Wohnhäuser mit Doppelgarage möglich. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet. Der Freianteil des Baugrundstückes wird als Gartenland entwickelt.

Hinweise

Von der Umweltprüfung im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche wird gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB i.V.m. §§ 14f (3) und 17(3) UVPG abgesehen. Es wird auf die Ausführungen auf der detaillierteren verbindlichen Planungsebene [Ergänzungssatzung „Forellenweg“] verwiesen.

3.3 Außenbereichssatzung

Die Fläche wird als Planeinschrieb ergänzt. Es bleibt weiterhin eine Fläche für Landwirtschaft.

3.3.1 Kö 4Ä – Außenbereichssatzung „Am Mühlteich“

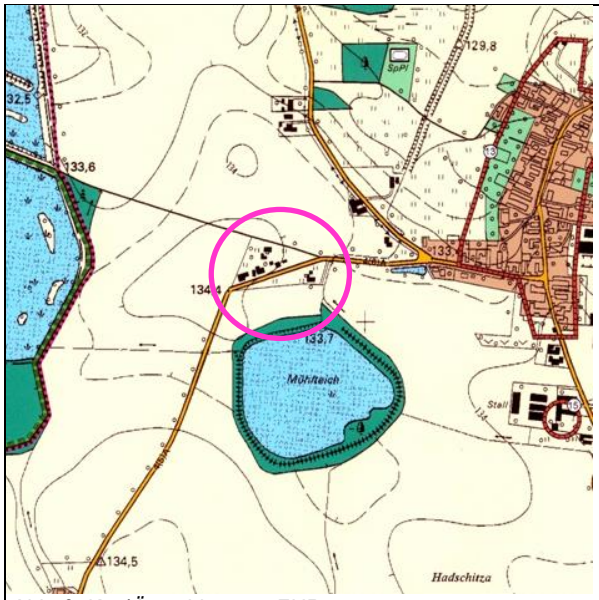
<table>
<tr>
<td> 

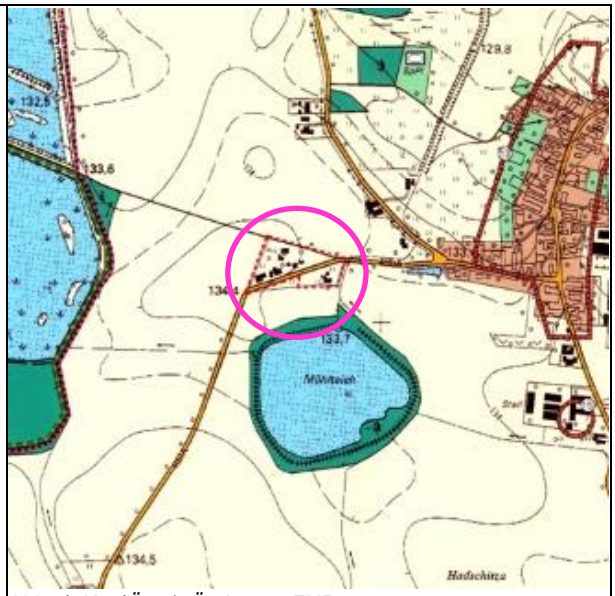
Abb. 3: Kö 4Ä – wirksamer FNP</td>
<td> 

Abb. 4: Kö 4Ä – 1. Änderung FNP</td>
</tr>
<tr>
<td>Flächenverteilung
Fläche für die Landwirtschaft ≈ 1,3 ha</td>
<td>Fläche für die Landwirtschaft ≈ 1,3 ha (Außenbereich)</td>
</tr>
<tr>
<td colspan="2">übergeordnete Planungen
Die Fläche liegt im Übergangsbereich zwischen Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Arten- und Biotopschutz.</td>
</tr>
<tr>
<td colspan="2">städtebauliche Begründung der Flächenänderung/Planungserfordernis
Im Siedlungsgebiet Königswartha am Rande des OT Commerau sind historisch geprägt insgesamt 5 Wohnhäuser und Hofstellen vorhanden. In den vergangenen Jahren hat sich der Charakter der früher landwirtschaftlich geprägten Hofstellen zur überwiegenden Wohnnutzung hin entwickelt. Mit der wirksamen Außenbereichssatzung sind planungsrechtlichen Grundlagen für eine nicht landwirtschaftlich geprägte Nutzung im Außenbereich geschaffen worden.
Durch den klar abgegrenzten Bereich ist die Entstehung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten.</td>
</tr>
<tr>
<td colspan="2">städtebauliches Konzept
Je hinzukommendes Gebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.</td>
</tr>
<tr>
<td colspan="2">Hinweise
Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird durch diese Satzung nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgebühr.</td>
</tr>
</table>

6 Rechtsgrundlagen

Gesetze

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

PlanZV – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

SächsNatSchG – Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist

Übergeordnete Planungen/Sonstige Planungen

Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 – LEP 2013), erstellt durch Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013), bekannt gemacht am 14.08.2013.

Erste Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien
in Kraft getreten am 03.02.2010.

Entwurf der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien
mit Stand vom 06.12.2019.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Königswartha
in der genehmigten Fassung vom 12.05.2006.