Gemeinde Königswartha

Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“

Planungsstand:	**2. Entwurf**
Planfassung:	05.11.2021
Gemeinde:	Gemeinde Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
Gemarkung:	Oppitz

Gemeinde Königswartha

Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“

Planteil A – Zeichnerische Festsetzungen

Planungsstand:	**2. Entwurf**
Planfassung:	05.11.2021
Gemeinde:	Gemeinde Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
Gemarkung:	Oppitz

Gemeinde Königswartha

Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“

Planteil B –Textliche Festsetzungen

Planungsstand:	**2. Entwurf**
Planfassung:	05.11.2021
Gemeinde:	Gemeinde Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
Gemarkung:	Oppitz

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)

B I Art und Maß der baulichen Nutzung

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO]

1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt gem. § 1 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA).

1.2 Gemäß § 4 (1) i.V.m. § 4 (2) Pkt. 1 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

1.3 Nicht zugelassen werden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 3 Einfamilienhäuser zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 u. 19 BauNVO]

2.1 Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes, ist gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 19, 20 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Es gelten die entsprechenden Einträge mit Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.

2.2 Die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte sind als Höchstgrenzen zu betrachten. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf nicht überschritten werden.

2.3 Unterkellerungen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) u. § 23 BauNVO], Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO]

3.1 Nach § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.

3.3 Nebenanlagen im Sinne § 12 und § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenze mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

Nebengebäude und weitere bauliche Anlagen im Sinne des SächsStrG dürfen in einer Entfernung bis zu 6,3 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße K 9920 nicht errichtet werden.

In einer Entfernung von 6,3 m bis 8,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ist zu beachten, dass das Straßen- und Tiefbauamt des Landkreises Bautzen den Rückbau der in diesem Bereich errichteten Nebengebäude bzw. baulichen Anlagen anordnen kann, wenn die Kreisstraße K 9220 baulich erweitert werden soll. Dieser Anordnung ist durch den Eigentümer des Nebengebäudes Folge zu leisten.

4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Vor Garagen und Carports ist zur Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage/Carport).

4.2 Je Wohngrundstück sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

4.3 Die Fahrbahn in der zeichnerisch festgestetzten private Verkehrsfläche ist mit einer Breite von mindestens 4,00 m auszubilden.

5 Abwasser- und Regenwasserverbringung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Das anfallende Schmutzwasser ist in privaten, vollbiologischen Kleinkläranlagen zu reinigen und daraufhin in den angrenzenden Graben mit der Gewässerkennzahl 582523924 abzuleiten. Sollte eine Ableitung technisch nicht möglich sein, darf das gereinigte Abwasser auch versickert werden.

5.2 Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Sollte die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht ausreichend sein, um das gesamte Niederschlagswasser zu versickern, ist das verbleibende nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser in den angrenzenden Graben mit der Gewässerkennzahl 582523924 abzuleiten.

Bezüglich einer Niederschlagswasserversickerung ist zu beachten, dass die tatsächliche Versickerungsfähigkeit/-möglichkeit des Untergrundes standortkonkret zu prüfen und nachzuweisen ist. Neben der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist auch auf die Einhaltung des Mindestabstandes zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand zur Gewährleistung eines ausreichend mächtigen Sickerraumes zu achten. Hinweise zu den Untergrundanforderungen und Planungsgrundsätzen für Regenwasserversickerungsanlagen sind im Arbeitsblatt DWA-A 138 ausgeführt.

5.3 Für die Einleitung von gereinigtem Abwasser in den Graben bzw. für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis (Benutzungstatbestand nach §§ 8 und 9 WHG) erforderlich und bei der Unteren Wasserbehörde nach Maßgabe der Gemeinde Königswartha als Abwasserbeseitigungspflichtigem zu beantragen.

Ebenso ist für die Einleitstellen für Niederschlagswasser und gereinigtes Abwasser am Graben eine wasserrechtliche Genehmigung (Genehmigungspflicht § 26 SächsWG i. V. m. § 36 WHG) erforderlich und bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

6 Geh, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 (1) Nr. 21]

6.1 Den Bauherren wird in der festgesetzten privaten Verkehrsfläche sowie in der Grünfläche ein Leitungsrecht für Abwasser-/Regenwasserleitung eingeräumt.

6.2 Es wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger und Medienträger (Ver- und Entsorgung) festgesetzt.

B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 89 (1) Nr. 1 SächsBO]

7.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung von 38° bis 45° als Satteldach auszubilden. Für Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind abweichende Dachneigungen zugelassen.

7.2 Die Farbgestaltung der Bedachung ist mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen. Es sind nur matte Dacheindeckungen zugelassen. Unzulässig sind Signalfarben und hochglänzende Dacheindeckungen.

7.3 Die Außenwände der Gebäude sind mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen und in gedeckten, hellen Farbtönen auszuführen. Signalfarben, Leuchtfarben, rein-weiß und glänzende, reflektierende Oberflächen sind unzulässig.

7.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.

8 Einfriedungen [§ 89 (1) Nr. 1 SächsBO]

8.1 Einfriedungen aus Gabionen oder geschlossenem Mauerwerk sind unzulässig.

8.2 Grundstückseinfriedungen sind mindestens 0,5 m von der Straße "Strowenzbruch" abzurücken. Sie sind sockellos und mit 10 cm Bodenfreiheit zu errichten.

B III Grünordnerische Festsetzungen

9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

9.1 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind zu begrünen (mind. Rasen- oder Wiesenansaat) und als Gärten zu gestalten. Je 150 m² bebauter Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß der "Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen" (Landratsamt Bautzen, Umweltamt, 2002) zu pflanzen.

9.2 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Wohngebäude umzusetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

9.3 Die bestehende Baumreihe nördlich und die Einzelbäume östlich innerhalb des Geltungsbereiches sind zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

10 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

10.1 Die zeichnerisch festgesetzte private Verkehrsfläche ist teilversiegelt auszubilden.

10.2 Auf den Baugrundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist eine Befestigung von Gehwegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

10.3 Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten und während der Bauzeit zu sichern.

B IV Nachrichtliche Übernahme

11 Gewässerrandstreifen

11.1 Der Gewässerrandstreifen (5 m) ist von jeglicher Bebauung und Ablagerung, wie z. B. Zäunen, Mauern, Erdstoff, Holz, Grünschnitt usw. freizuhalten.

12 Kreisstraße K 9220

12.1 Die Sichtfelder in den Ausfahrtbereichen auf die Kreisstraße und aus Grundstücken sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m (dazu zählen auch die Einfriedungen im Grundstücksausfahrtbereich) über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Bei einer Bepflanzung entlang der K 9220 ist das natürliche Wachstum der Bepflanzung von vornherein zu beachten. Die Pflanzen dürfen auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht in den Straßenraum hineinwachsen und die Sicht auf Verkehrszeichen und -einrichtungen einschränken.

HINWEISE

Abwasserverbringung

Die Einleitungen für Niederschlagswasser und gereinigtes Abwasser in den Graben sollten möglichst in einer Einleitstelle zusammengefasst werden. Für jede Einleitstelle ist eine wasserrechtliche Gestattung bei der Unteren Wasserbehörde mit Stellungnahme des Gewässerunterhaltungslastträgers und Abwasserbeseitigungspflichtigen unter Angabe der angeschlossenen Flächen und Einwohnerwerten einzuholen. Für die Antragsstellung sind die auf der Internetseite des Landkreises Bautzen zur Verfügung stehenden Formulare zu verwenden.

Wenn der Baugrund eine Versickerung zulässt und eine Versickerungsanlage errichtet werden soll, ist ein Nachweis nach „Arbeitsblatt DWA-A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - April 2005; Stand: korrigierte Fassung März 2006“ erforderlich.

Altlasten und Abfallentsorgung

Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Weiterhin ist in diesem Falle umgehend das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

Für die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauvorhaben und der Neuordnung des Gesamtgeländes entstehenden, nicht vermeidbaren Abfälle ist nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft eine stoffliche oder energetische Verwertung sicherzustellen.

Nicht wieder verwertbare Abfälle und Abfälle, an deren Entsorgung besondere Anforderungen gestellt werden, sind am Entstehungsort zu separieren und entsprechend den §§ 15, 17, 28 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß und nachweislich zu beseitigen.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Abfallverwertung/-beseitigung ist eine Separierung der Abfälle nach Abfallarten am Entstehungsort sicherzustellen.

Archäologie

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich von archäologischer Relevanz, da sich archäologische Kulturdenkmale im Umfeld befinden, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Dabei handelt es sich um einen mittelalterlichen Ortskern (Kennziffer D-15720-01). Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.
Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben.
Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

Baugrund

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für angestrebte Bauvorhaben zu erlangen, wird unsererseits dazu geraten, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand bezüglich des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrogeologischen Verhältnisse (Grundwasserverhältnisse, Flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und der Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.
Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Geotechnische Berichte, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, bittet das LfULG um Zusendung der Ergebnisse und verweist hierbei auf das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019, § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme). Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):

Schallleistungspegel [dB(A)]	Abstand [m]
62	20
60	15
56	10

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Empfohlen wird, überwiegend zum Schlafen genutzte Räume (auch Kinderzimmer) so anzuordnen, dass sich mindestens ein Fenster auf der, der Straße abgewandten, Gebäudefassade befindet oder schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden, so dass ein Öffnen der Fenster während des Schlafens nicht erforderlich ist, aber ein Luftwechsel gewährleistet werden kann, wenn der Abstand des Wohnhauses weniger als 7 m von der nördlichen Baugrenze (an der K 9220) beträgt.

Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV). Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrateführen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle: Telefon: (0371) 46124-221, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bful, https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html, Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Dresdner Straße 183,09131 Chemnitz.

Gemeinde Königswartha

Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“

Planteil C – Begründung des Bebauungsplanes

Planungsstand:	**2. Entwurf**
Planfassung:	05.11.2021
Gemeinde:	Gemeinde Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
Gemarkung:	Oppitz

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung 1

2 Örtliche Gegebenheiten 1

2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches 1

2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes 2

3. Übergeordnete planerische Vorgaben 3

3.1 Landesentwicklungsplan 3

3.2 Regionalplan 4

3.3 Flächennutzungsplan 4

4 Schutzgebiete und –bestimmungen 5

4.1 Natur- und Landschaftsschutz 5

4.2 Gewässer 6

4.3 Immissionsschutz 7

5 Städtebauliche Konzeption 7

5.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung (§ 9 (1) BauGB; BauNVO) 7

5.2 Erschließung 8

5.2.1 Verkehrliche Erschließung 8

5.2.2 Ver- und Entsorgung 9

5.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz **10**

6 Flächenbilanz 13

7 Bodenordnung 11

8 Quellen 12

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung

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. In direkter Anbindung an die bestehende Wohnbebauung in Oppitz werden an der K 9220 „Strowenzbruch“ Einfamilienhausgrundstücke bauplanungsrechtlich festgesetzt. Dieser Bebauungsplan (B-Plan) wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches bauplanungs- und bauordnungsrechtlich verbindliche Regeln zur Bebauung und Erschließung fest und trägt somit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Oppitz der Gemeinde Königswartha bei.

Mit dem städtebaulichen Sichern dieses Bebauungsplans direkt angrenzend an den nördlichen Rand von Oppitz und die Anbindung an die K 9220 sind optimale Voraussetzungen für Wohnen im ländlichen Raum gegeben. Die Auswahl des Wohnstandortes im Geltungsbereich des B-Plans wird zusätzlich durch die bestehende Wohnbebauung südlich der Kreisstraße K 9220 und des Kranichweges begünstigt. Um eine Zersiedelung des umgebenden Landschaftsraumes im Sinne des Umweltschutzes zu verhindern, erfolgt eine Konzentration von Wohnen auf den in Anspruch genommenen Flächen im alten Dorf Oppitz.

2 Örtliche Gegebenheiten

2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Die Gemeinde Königswartha erstreckt sich auf einer Fläche von 47,17 km² mit einer Gesamteinwohnerzahl von 3.421 (Stand 20.12.2020). Die Ortschaft Oppitz liegt im Osten der Gemeinde Königswartha und erstreckt sich entlang der Staatsstraße S 101. Das Plangebiet im Nordosten der Ortschaft ist geprägt von benachbarten Einzelhäusern, gärtnerisch genutzten Flächen sowie Grün- und Ackerland.

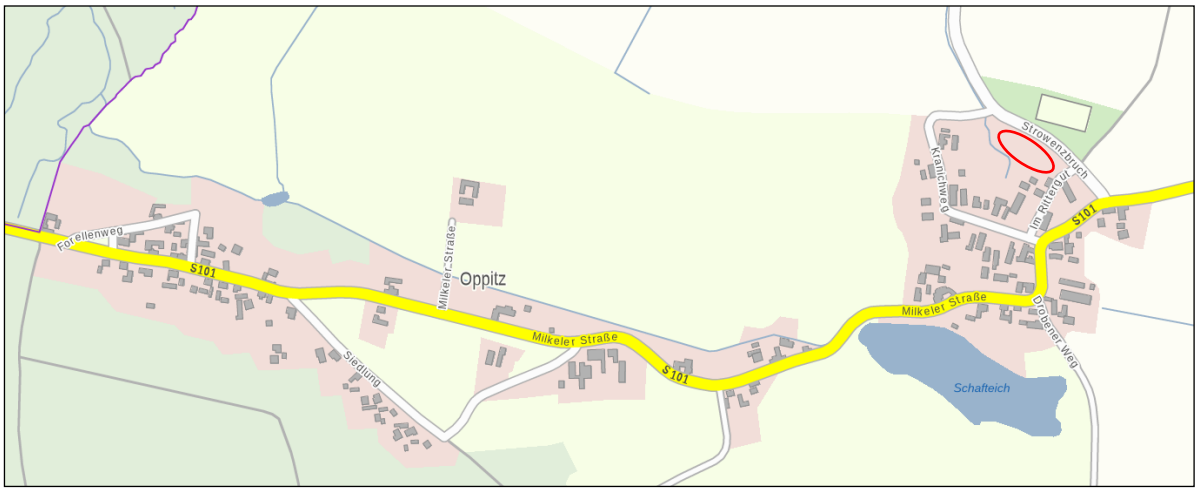

Abbildung 1: Topographische Karte (Quelle: geoportal.sachsen.de, bearbeitet durch LA Panse)

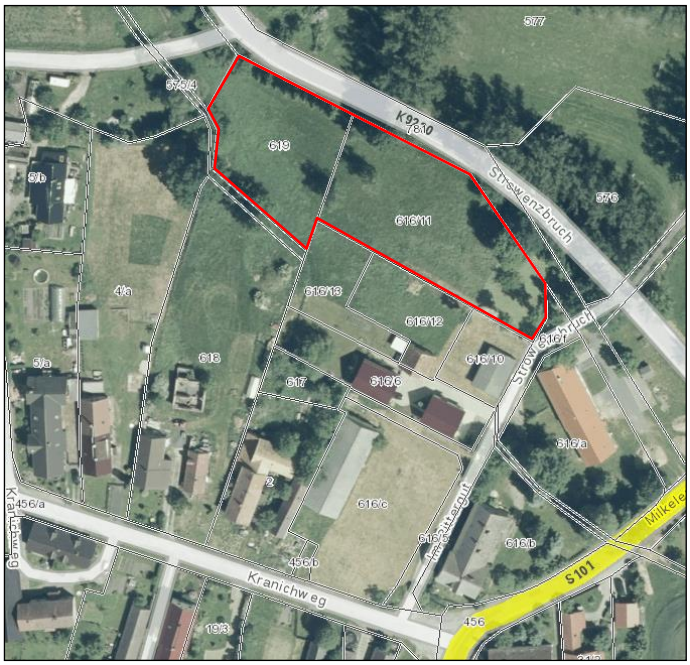

Abbildung 2: Luftbild (Quelle: geoportal.sachsen.de, bearbeitet durch LA Panse), Plangebiet: rot umrandet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oppitz – Im Rittergut“ umfasst die Flurstücke 616/11 und 619 der Gemarkung Oppitz mit einer Gesamtfläche von ca. 3.620 m².

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Nordosten und Osten durch Verkehrsflächen,
- im Südosten durch vorhandene Wohnbebauung,
- im Süden und Westen durch Grünlandflächen.

2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet stellte sich vor Aufstellung dieses Bebauungsplans als intensiv genutztes Ansaatgrünland dar. Es befanden sich einige niederstämmige Obstgehölze auf dem Gelände. Entlang des südöstlichen Randbereiches des Plangebietes gab es eine vollversiegelte Fläche von ca. 84 m² sowie eine Aufschüttung aus Bodenaushub.

Regionalgeologisch befindet sich das Planungsgebiet im Bereich des Lausitzer Granodiorit-Massivs. Unter dem Oberboden steht im gesamten Planungsbereich tragfähiger und wasserdurchlässiger fluviatiler Sand der Weichsel-Kaltzeit an.

3. Übergeordnete planerische Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan[1]

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.

Im LEP 2013 ist die Gemeinde Königswartha dem ländlichen Raum (Karte 1 - Raumstruktur) und dem grenznahen Gebiet (Karte 3 - Räume mit besonderem Handlungsbedarf) zugeordnet. Die Gemeinde Königswartha ist Teil des sorbischen Siedlungsgebietes (Karte 12 – Sorbisches Siedlungsgebiet).

Folgende **Ziele des LEP 2013** sind für diesen Bebauungsplan von Relevanz:

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. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortschaft Oppitz. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche beabsichtigt die Gemeinde Königswartha, den künftigen Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet zu decken. Ziel ist es, neue Eigenheimstandorte in Anbindung an die bestehende Wohnbebauung an einem konzentrierten Standort in der Gemeinde bereitzuhalten. Insbesondere jungen Bauwilligen wird ermöglicht, in der Gemeinde Königswartha ansässig zu bleiben. Die Einwohnerzahlen der Gemeinde sollen somit stabilisiert werden.

Laut Biosphärenreservats-Verordnung ist es in den Siedlungsbereichen u.a. geboten, die traditionelle Siedlungs- und Landschaftsstruktur zu erhalten. Das gilt auch für das historische Dorf Oppitz. Die Gemeinde wird den nördlichen Ortseingang von Oppitz arrondieren und städtebaulich attraktiv gestalten.

Mit der Gemeindeverwaltung wurde mehrfach erörtert, inwieweit Baulücken genutzt bzw. Flächen wiedergenutzt werden können und ob eine Nachverdichtung möglich ist oder ob es ggf. andere Maßnahmen zur Innenentwicklung in der Gemeinde Königswartha möglich sind. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Lt. Auskunft der Bauverwaltung Königswartha sind gegenwärtig (2021) 2-3 freie Baugrundstücke in der Gemeinde Königswartha verfügbar.

[1] Sächsisches Staatsministerium des Innern (2013): Dresden, 12. Juli 2013, bekannt gemacht am 30. August 2013

Der Geltungsbereich wird derzeit nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund seiner geringen Größe, dem ungünstigen Flächenzuschnitt und der unmittelbaren räumlichen Nähe zur Bebauung im Ort ist er zur landwirtschaftlichen Nutzung prinzipiell nur eingeschränkt geeignet. Die Gemeinde hält an der Bauleitplanung fest, damit der Bedarf an dörflichen Wohnbauflächen rasch befriedigt werden kann.

Die Gemeinde Königswartha selbst verfügt nur eingeschränkt über vermarktbare Eigenheimstandorte. Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll tatsächlich nutzbares Bauland am nördlichen Ortsrand von Oppitz arrondiert werden. Die kleinflächige Ausweisung einer Wohnbaufläche in Oppitz erfolgt unter Berücksichtigung vorhandener Erschließungsvoraussetzungen. Die geplante Wohnbaufläche befindet sich auf anthropogen überprägten Böden (Ansaatgrünland), nicht auf hochwertigen Ackerflächen und ist bereits durch die stark befahrene Straße „Strowenzbruch“ (K 9220), die Anliegerstraßen „Kranichweg“ und „Im Rittergut“ sowie die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung vorgeprägt.

3.2 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oppitz – Im Rittergut“ ist in der Raumnutzungskarte der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien als Vorranggebiet Landschaftsbild und Landschaftserleben. Die 2. Gesamtfortschreibung dieses Regionalplanes befindet sich noch im Verfahren und ist damit nicht verbindlich. Am 02.10.2020 wurde dazu das Beteiligungsverfahren gemäß § 9 ROG (n.F.) i. V. m. § 6 SächsLPlG (n.F.) abgeschlossen. 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. Regional bedeutsame Belange des Kulturlandschaftsschutz werden beachtet.

Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien trifft für die Gemeinde Königswartha die Ausweisung als Grundzentrum. Die Gemeinde Königswartha ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt, liegt im ländlichen Raum und befindet sich in der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Bautzen-Hoyerswerda. Die Gemeinde Königswartha strebt als Grundzentrum die Ausweisung neuer Wohnbauflächen an. Es stehen jedoch keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung sinnvoll umstrukturiert oder verwendet werden können, zur Verfügung. Deshalb wurde eine Fläche mit Anbindung an bereits vorhandene Wohnbauflächen und unmittelbarer Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (S 101, K 9220) ausgewählt. Die Gemeinde Königswartha weist anhand konkreter Nachfrage (zahlreiche Anfragen für Wohnbauplätze) die Wohnbaufläche aus und versucht mit der Wohnbaugebietsausweisung umsichtig mit Natur und Landschaft umzugehen. Es werden nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringen Bodenwertzahlen überplant.

Der Ortsteil Oppitz wird dem Naturraum „Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet“ sowie der Mesogeochoren „Großdubrauer Flachrücken und Terrassen“ zugeordnet.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oppitz – Im Rittergut“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan (in der Fassung vom 12.05.2006) der Gemeinde Königswartha als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP).

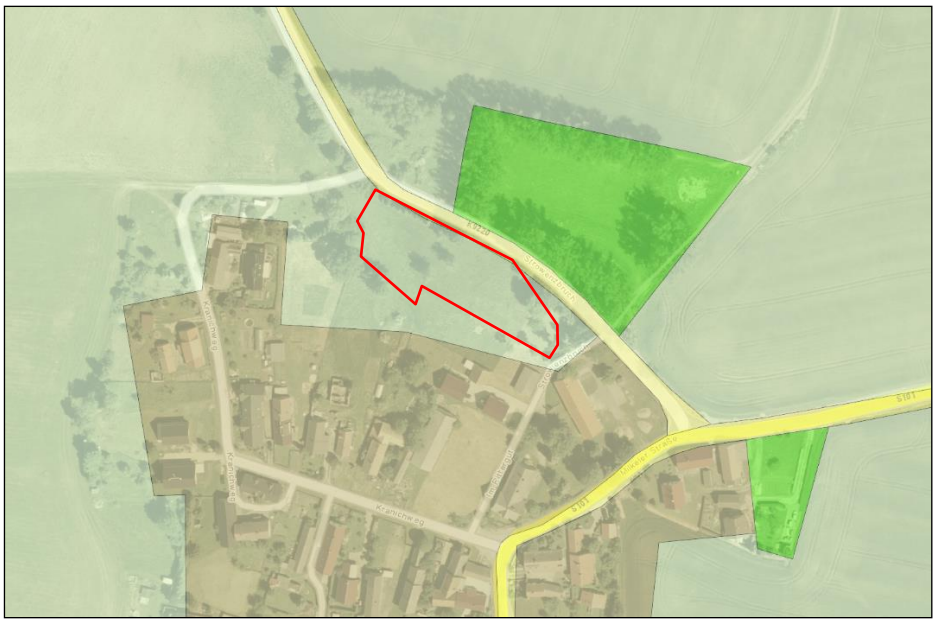

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Königswartha (Quelle: Geoportal Sachsen)

4 Schutzgebiete und -bestimmungen

4.1 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oppitz – Im Rittergut“ liegt im Biosphärenreservat (BR) „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“, Schutzzone III (Entwicklungszone) und im Vogelschutzgebiet Nr. 46 „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ (EU-Nr. DE 4552-451). Das Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide und Teichlandschaft“ dient dem Schutz verschiedener Biotoptypen aus Teichen und Gewässern, Feuchtbiotopen, Heide- und Dünenlandschaften und Wäldern. Dazu zählen insbesondere die Lebensraumtypen „3150 Eutrophe Stillgewässer“, „4010 Feuchte Heiden“, „4030 Trockene Heiden“, „7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore“ sowie „9102* Waldkiefern-Moorwälder“. Zweck dieses Bebauungsplanes nach § 30 (1) BauGB ist das Einbeziehen der im Außenbereich befindlichen Flurstücke 616/11 und 619 der Gemarkung Oppitz in den Innenbereich, um Wohnbebauung zu ermöglichen. Die vorherrschenden Gehölzstrukturen im Westen und Einzelbäume außerhalb des Geltungsbereiches werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Vorrangige Zielstellungen in der Schutzzone III (Entwicklungszone / harmonische Kulturlandschaft) des Biosphärenreservates sind die Erhaltung der traditionellen Siedlungs- und Landschaftsstruktur, die Entwicklung nachhaltiger Nutzungen mit zukunftsweisenden innovativen Produktionsansätzen, die Entwicklung effektiver regionaler Wirtschaftskreisläufe sowie die Erprobung, umfassende Anwendung und Demonstration von naturschonenden, nachhaltigen Landnutzungsmodellen. Die Schutzzone III umfasst Gebiete, die eine Ganzheit

von Natur- und Kulturelementen darstellt. Die geplante Bebauung steht den Schutzzielen der Verordnung des Biosphärenreservates „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ nicht entgegen. Der Charakter des Siedlungsgebietes bleibt erhalten.

Durch das Vorhaben wird kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG erfüllt. Die Gemeinde Königswartha beabsichtigt mit dem Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Siedlungskörpers auf der bereits vorgeprägten Fläche innerhalb des Geltungsbereiches zu schaffen, um die Ortschaft Oppitz zu entwickeln und abzurunden.

In der Schutzzone III des BR sind Maßnahmen zur Erhaltung und Wiederherstellung einer ausreichenden Vielfalt und Flächengröße der Lebensräume von nach Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG) geschützten Vögeln durchzuführen. Das Schutzziel des SPA-Gebietes Nr. 46 ist die Erhaltung bedeutender Brutgebiete von Vogelarten naturnaher Wälder, der Heidekomplexe, der Gewässer und Moore sowie der offenen bis halboffenen Agrarlandschaft. Durch den Erhalt der wesentlichen umgrenzenden Bäume sowie der Entwicklung durch Begrünungsmaßnahmen bleiben die funktionalen Habitatbeziehungen für die im Gebiet vorkommenden Arten bestehen. Folglich sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Schutzgütern zu befürchten. Eine formelle, tiefergehende Erheblichkeitsprognose ist entbehrlich.

Wertgebende Bestandteile des Schutzgebietes werden nicht berührt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der unter das Schutzziel des SPA-Gebietes fallenden Lebensraumtypen und Vogelarten kann ausgeschlossen werden. Mit der Beeinträchtigung einzelner Tiere durch die Baumaßnahme ist aufgrund der Minderungs- und Schutzmaßnahmen nicht zu rechnen. Gegenwärtig ist die Fläche von Bewirtschaftung und Beweidung geprägt, so dass die Fläche bereits anthropogen beeinflusst ist.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen, insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser, werden Vollversiegelungen der Zufahrten und Wege innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen. Zugelassen sind lediglich Befestigungen mit wasserdurchlässigen Materialien. Diese Festsetzung wird auch dem Anliegen der betroffenen Schutzzone III des Biosphärenreservates gerecht, da hiermit eine harmonische Ganzheit von Natur- und Kulturelementen gemäß § 4 Ziffer 3 der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Festsetzung des Biosphärenreservates „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ und der Schutzzonen I und II dieses Biosphärenreservates als Naturschutzgebiet angestrebt ist.

Auf den Flächen des Bebauungsplanes befinden sich keine Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG). Das nahegelegene Flora-Fauna-Habitat- Gebiet „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und grenzt nicht an diesen. Eine Beeinträchtigung des Gebietes durch das Bauvorhaben wird aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Bewirtschaftungs- und Weidefläche, der Entfernung und der Schutz- bzw. Minderungsmaßnahmen (Hinweise zur Baustelleneinrichtung, festgesetzte Begrünungsmaßnahmen) nicht angenommen. Im Gegenteil, durch die grünordnerischen Festsetzungen werden zusätzlich Nahrungs- und Lebensräume geschaffen.

4.2 Gewässer

Im Planungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG festgesetzt. Somit gelten diesbezüglich keine wasserrechtlich begründeten Grundstücksnutzungsbeschränkungen.

Westlich des Planungsbereiches außerhalb des Bebauungsplanes an der Flurstücksgrenze von Flurstück 619 der Gemarkung Oppitz befindet sich das Fließgewässer (GKZ 582523924). Dessen Gewässerrandstreifen (5 m) ist gemäß § 38 WHG und § 24 SächsWG von jeglicher Bebauung und Ablagerung, wie z. B. Zäunen, Mauern, Erdstoff, Holz, Grünschnitt usw. freizuhalten.

Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer, der Wasserspeicherung sowie der Sicherung des Wasserabflusses und der Verminderung von diffusen Stoffeinträgen. Aus diesem Grund sind im § 24 Abs. 3 SächsWG i. V. m. § 38 WHG Verbote zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers und des Hochwasserschutzes festgelegt, worunter auch das Errichten von baulichen und sonstigen Anlagen und auch die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, fällt. Der Gewässerrandstreifen ist deshalb grundsätzlich von jeder Bebauung und Ablagerungen freizuhalten. Eine Befreiung von den Verboten kann nur aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls oder im Fall einer unbilligen Härte erfolgen.

Die Gewässerrandstreifen an Oberflächengewässern sollen vom Eigentümer oder Besitzer standortgerecht im Hinblick auf ihre Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG bewirtschaftet oder gepflegt werden.

4.3 Immissionsschutz

Nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Sportplatz im privaten Besitz, der nur gelegentlich für Dorffeste und Feierlichkeiten genutzt wird. Es finden keine Großveranstaltungen statt. Eine Beeinflussung der künftigen Wohnbebauung wird ausgeschlossen.

4.4 Archäologie

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich von archäologischer Relevanz, da sich archäologische Kulturdenkmale im Umfeld befinden, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Dabei handelt es sich um einen mittelalterlichen Ortskern (Kennziffer D-15720-01).

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)

Der nördliche Ortseingang von Oppitz soll arrondiert werden. 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 Bebauung. Die Gebäude südlich des Plangebietes sind größtenteils zweigeschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit Satteldach, einschließlich Nebengebäuden. Giebelständige Häuser prägen das Ortsbild nördlich des Kranichweges. Im westlichen Bereich der Ortschaft, entlang der Milkeler Straße ist die Gebäudestellung unterschiedlich. Die nicht überbauten Flächen werden als Gärten genutzt.

Im Geltungsbereich des B-Planes ist eine offene Bauweise vorgesehen. Die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal einem Vollgeschoss ist innerhalb der Baugrenzen möglich. Ebenso sind Nebengebäude wie Garagen, Carports, Gerätehäuschen etc. zulässig. Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt. Das Errichten von Unterkellerungen ist wegen dem hoch anstehenden Grundwasser (1,5 m bis 2,00 m) Flurabstand unzulässig.

Die nicht überbauten Flächen sind als Gärten mit mind. einem standortgerechten Laubbaum oder hochstämmigen Obstbaum je 150 m² bebauter Grundstücksfläche gemäß der „Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen“ (Landratsamt Bautzen, Umweltamt, 2002) zu gestalten. Die Gestaltung der Freiflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen soll die Bebauung in die Umgebung einpassen und einen harmonischen Übergang zu der angrenzenden Wohnbebauung und der offenen Landschaft schaffen.

Der neugeplante Wohnstandort soll sich mit seinen Einzelbauten in die Umgebung und den nördlichen Ortsrand von Oppitz einfügen. Um die städtebauliche Ordnung unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes zu sichern, sollen folgende bauordnungsrechtlichen Festlegungen für die einzelnen Wohngebäude im Entwurf des Bebauungsplanes getroffen werden:

<u>Dachgestaltung:</u>

- nur Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 38° bis 45° sind zugelassen
- Dacheindeckung in gedeckten Farben in Rot-, Schwarz- und Grautönen, es sind nur matte Dacheindeckungen zugelassen

<u>Fassadengestaltung:</u>

- Fassaden in gedeckten, hellen Farbtönen zu gestalten (ausgenommen rein-weiß)
- unzulässig sind metallverkleidete und grellfarbige Fassaden sowie Klinkerfassaden und Gebäude in Blockbohlenbauweise (Holz)

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll der ländliche Charakter von Oppitz erhalten werden. Ortsuntypische Bauten am Ortsrand sollen nicht entstehen können. Die Anlage von Hecken, einzeln oder in Kombination mit Holz- und Metallzäunen ist als Einfriedung zulässig. Gabionen sind als Einfriedung unzulässig.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehrliche Erschließung

Für die äußere Erschließung des Geltungsbereiches dient die nördlich gelegene Kreisstraße K 9220 „Strowenzbruch“. Im Bebauungsplan wird ausgehend von der Kreisstraße „Strowenzbruch“ über den Weg „Im Rittergut“ eine private Wohnstraße als innere Verkehrserschließung festgesetzt. Die private Erschließungsstraße hat eine Breite von vier Metern. Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche (einschließlich der Bankette) beträgt 5,00 m). Damit ist die Benutzung durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge gewährleistet.

Gemäß der Richtlinie über den ruhenden Verkehr (EAR) sind Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke vorzusehen. Damit wird der aufkommende Verkehr auf den privaten Anliegerverkehr reduziert. Für die private Verkehrsfläche ist das Mischprinzip vorgesehen. Es findet keine Trennung der Flächen für unterschiedliche Verkehrsnutzer statt. Ein gesonderter Gehweg ist nicht vorgesehen. Die private Verkehrsfläche ist teilversiegelt auszubilden.

Um die Versiegelung einschließlich Oberflächenabfluss innerhalb des Geltungsbereiches so gering wie möglich zu halten, sind private Zufahrten und PKW-Stellflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Materialien auszubilden. Das trägt dazu bei, dass ein kleines ökologisch nachhaltiges Wohngebiet entsteht.

5.2.2 Ver- und Entsorgung

Für die medienseitige Erschließung des Plangebietes ist eine Koordinierung zwischen den einzelnen Medienträgern erforderlich. Die Neuverlegung von Leitungen erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Medienträgern und der Gemeinde Königswartha in der geplanten privaten Verkehrsfläche.

<u>Stromversorgung</u>

Die Stromversorgung erfolgt über die SachsenNetze HS.HD GmbH. Eine elektrotechnische Erschließung des Plangebietes ist möglich. Um die geplanten Bauflächen an die Stromversorgung anzubinden, ist eine Neuerschließung notwendig.

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet. Außer Betrieb (a. B.) befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der SachsenNetze HS.HD GmbH, Regionalbereich Bautzen geborgen und entsorgt. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Die Regellegetiefe beträgt 0.6 - 0,8 m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder -aufschüttung nicht verändert werden. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken: 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube: 1,0 m zur Achse äußeres Kabel

- zu Niederspannungsfreileitungen (blank):	3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert):	1,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten:	6,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten:	7,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert):	1,5 m zur Trassenachse
- zu Umspannstationen:	3,0 m nach allen Seiten

Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe: 2,5 m an öffnungslosen Seiten

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit der SachsenNetze HS.HD GmbH notwendig. Aus Sicherheitsgründen ist während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungs-/Mittelspannungsfreileitung unter 1,0 m/3,0 m nicht zulässig.

Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als oben festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Umlegungen von elektrotechnischen Anlagen werden von der SachsenNetze HS.HD GmbH im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt.

Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) durch die SachsenNetze HS.HD GmbH ist zu gewährleisten. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Voraussetzung für die Erschließung des in dem Bebauungsplan ausgewiesenen Gebietes mit Elektroenergie ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SachsenNetze HS.HD GmbH. Hierfür ist ein formloser Antrag auf Erschließung zu stellen. Mit diesem ist der aktuelle Bebauungsplan einschließlich Darstellung der Aufteilung/Parzellierung/Flurgrenzen der Baufelder in PDF und DXF Format der SachsenNetze HS.HD GmbH zu übergeben.

Trinkwasser

Im Zuge der Bauplanung ist eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen notwendig, um die Grundstücke an die Trinkwasserversorgung anzubinden. Für die Versorgung mit Trinkwasser ist die Versorgungs GmbH Königswartha zuständig.

Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Daher ist sicherzustellen, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Weiterhin ist vom Träger der Maßnahme ein Mediengraben bereitzustellen.

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser)

Die Abwasserbeseitigung erfolgt dezentral. Sie muss durch private, vollbiologische Kleinkläranlagen nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen (der Gemeinde Königswartha) sichergestellt werden. Das gereinigte Wasser ist in den angrenzenden Graben mit der Gewässerkennzahl 582523924 abzuleiten. In Ausnahmefällen und mit entsprechender Begründung ist nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen (der Gemeinde Königswartha) auch eine Versickerung erlaubt, wenn geeignete Bodenverhältnisse und Grundwasserflurabstände vorliegen. Dazu ist ein Baugrundgutachten mit Versickerungsnachweis notwendig.

Das auf den Dach- und versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb der Wohngrundstücke auf denen es anfällt, zu verbringen. Grundsätzlich wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser aufzufangen (bspw. in Rigolen, Zisternen), zu nutzen (z.B. Gartenbewässerung) und nur den Überlauf zu versickern. Gemäß § 55 Abs. 3 Nr. 6 SächsWG vom 12.07.2013 entfällt für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser die wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung und Betrieb von Abwasseranlagen nach Abs. 2 § 55 SächsWG. Wenn der Baugrund eine Versickerung zulässt und eine Versickerungsanlage errichtet werden soll, ist ein Nachweis nach „Arbeitsblatt DWA-A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - April 2005; Stand: korrigierte Fassung März 2006“ erforderlich. Die Planung möglicher funktionsfähiger Versickerungsanlagen sollte von einem Fachbüro durchgeführt werden. Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt, Vernässungserscheinungen auf den betroffenen Flächen und eine Beeinträchtigung Dritter sind auszuschließen. Zusätzlich sind Zuwegungen und Stellflächen mit teilversiegelten oder wasserdurchlässigen Materialien vorzusehen, um den Versiegelungsgrad im Geltungsbereich gering zu halten und das Versickern durch bspw. versickerungsfähigem Pflaster zu ermöglichen.

Sollte die Versickerungsfähigkeit des Bodens bzw. das Volumen der Niederschlagswasserspeicher nicht ausreichend sein, um das gesamte Niederschlagswasser zu versickern bzw. zu speichern, ist das verbleibende Niederschlagswasser in den angrenzenden Graben mit der Gewässerkennzahl 582523924 abzuleiten.

Bezüglich einer Niederschlagswasserversickerung ist zu beachten, dass die tatsächliche Versickerungsfähigkeit/-möglichkeit des Untergrundes standortkonkret zu prüfen und nachzuweisen ist. Neben der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist auch auf die Einhaltung des Mindestabstandes zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand zur Gewährleistung eines ausreichend mächtigen Sickerraumes zu achten. Hinweise zu den Untergrundanforderungen und Planungsgrundsätzen für Regenwasserversickerungsanlagen sind im Arbeitsblatt DWA-A 138 ausgeführt. Die Einleitungen für Niederschlagswasser und gereinigtes Abwasser sollten möglichst in einer Einleitstelle zusammengefasst werden. Für jede Einleitstelle ist eine wasserrechtliche Gestattung bei der Unteren Wasserbehörde mit Stellungnahme des Gewässerunterhaltungslastträgers und Abwasserbeseitigungspflichtigen unter Angabe der angeschlossenen

Flächen und Einwohnerwerten einzuholen. Für die Antragsstellung sind die auf der Internetseite des Landkreises Bautzen zur Verfügung stehenden Formulare zu verwenden.

5.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Löschwasser

Bei der Nutzung handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Als überwiegende Bauart werden eine feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung und harte Bedachung vorausgesetzt. Dem entsprechend kann für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs nach dem DVGW - Regelwerk Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1, von einer geringen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen werden. Der Löschwasserbedarf ist daher mit 48 m³/h und für die Dauer von 2 Stunden angesetzt. Die Löschwasserversorgung in der Gemarkung Oppitz ist durch vier Hydranten und einen Tiefziehbrunnen sichergestellt, wobei zwei Hydranten innerhalb eines 300 m Radius liegen.

Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden und der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird. Die Rettung von Menschen und Tieren bei einem Brand und wirksame Löscharbeiten sind zu gewährleisten. (§ 3 (1), § 14 SächsBO).

Grundsätzlich müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Die Kriterien für die Planung und Ausführung dieser Voraussetzungen sind in der SächsBO § 5, der VwVSächsBO Nr. 5, der DIN 14090, sowie der Muster Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der Erläuterungen dazu festgelegt.

Flächen für die Feuerwehr

Feuerwehr-Zufahrten nach § 5 SächsBO zu den Grundstücksteilen sind nicht erforderlich, da die Gebäude weniger als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt liegen. Zur unfallschutzgerechten Entfaltung der Kräfte der Feuerwehr und der Entnahme der Geräte von den Fahrzeugen sind ausreichend Flächen (Bewegungsflächen – 7 m x 12 m) vorzuhalten. Als Bewegungsflächen für die Feuerwehr gem. § 5 SächsBO i. V. m. VwVSächsBO Nr. 5 und DIN 14090 (7 x 12 m) kann aus o. g. Gründen sowohl die öffentliche Verkehrsfläche K 9220 „Strowenzbruch“ als auch die private Verkehrsfläche genutzt werden.

6 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße in m²	Flächengröße in ha
Geltungsbereich Gesamt	3.620	0,36
Allgemeines Wohngebiet	2.383	0,24
Private Verkehrsfläche	657	0,07
Private Grünfläche	321	0,03
Erhaltung Baumreihe	117	0,01
Erhaltung Einzelbaum (2 St)	142	0,01

7 Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oppitz – Im Rittergut“ bezieht die Flurstücke 616/11 und 619 der Gemarkung Oppitz mit einer Gesamtfläche von ca. 3.620 m² ein.

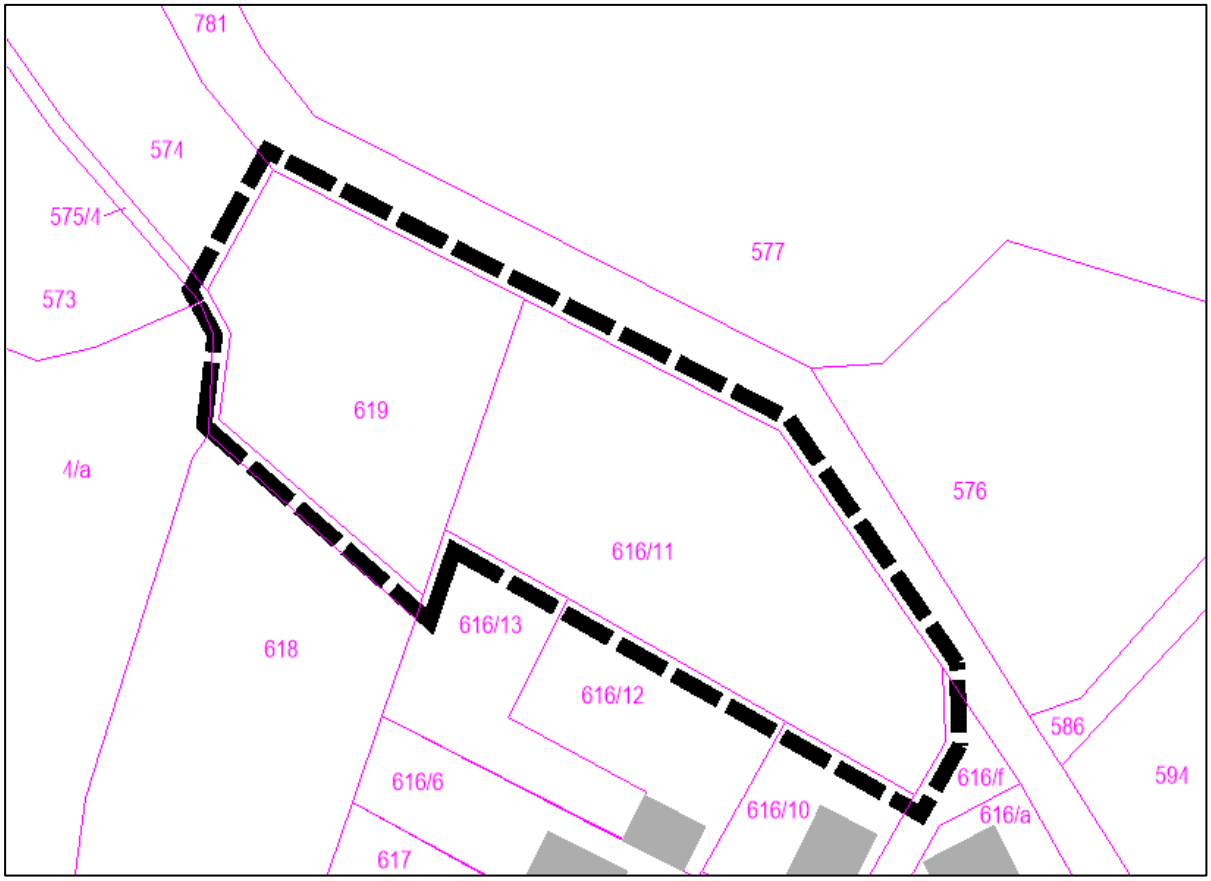

Abbildung 4: Auszug ALK mit Geltungsbereich

8 Quellen

Rechtsgrundlagen

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) 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.

SÄCHSBO - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) 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

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE KÖNIGSWARTHA in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.05.2006.

REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESIEN in der Fassung zur 1. Gesamtfortschreibung, erstellt durch Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien; Satzungsbeschluss: 09.04.2009 (öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächs.ABl., Jg. 2010, Bl.Nr. 5, S. A49).

REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESIEN in der Fassung zur 2. Gesamtfortschreibung, erstellt durch Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien; Entwurf: 06.12.2019.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN; Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 12. Juli 2013, bekannt gemacht am 14. August 2013.

Gemeinde Königswartha

Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“

Planteil D – Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

Planungsstand:	**2. Entwurf**
Planfassung:	05.11.2021
Gemeinde:	Gemeinde Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
Gemarkung:	Oppitz

1. Einführung, Ziel und Zweck des Umweltberichtes

Für den Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“ war nach § 2 (4) BauGB i.V.m. § 2a BauGB eine Umweltprüfung mit zugehörigem Umweltbericht durchzuführen. Laut § 14b UVPG i.V.m. Anlage 3 unterliegen Bauleitpläne der Pflicht zur Durchführung der Strategischen Umweltprüfung. Diese Umweltprüfung erfolgt gemäß § 17 UVPG nach den Vorgaben des BauGB.
Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben und bewertet.

Entsprechend § 7 SächsNatSchG i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG wurde der Grünordnungsplan als ökologische Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitet. Die grünordnerischen Maßgaben wurden in den Bebauungsplan integriert.

Im vorliegenden Umweltbericht mit integrierter Grünordnung erfolgte die aktuelle Bestandsaufnahme und Ermittlung der abiotischen und biotischen Verhältnisse, die Bestandsbewertung, das Aufstellen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und das Festlegen von geeigneten grünordnerischen Maßnahmen.

Als Ausgangszustand für die naturschutzfachliche Bewertung der Fläche wurde der aktuelle Zustand vom September 2020 angenommen. Das Plangebiet stellte sich überwiegend als intensiv genutztes Ansaatgrünland dar. Entlang des südöstlichen Randbereiches des Plangebietes gab es eine vollversiegelte Fläche von ca. 84 m² sowie eine Aufschüttung aus Bodenaushub. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die Neuversiegelung und Überbauung von Flächen zu erwarten. Mit Hilfe festzusetzender Maßnahmen sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches zu minimieren und durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

2. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“ wurden die Flurstücke 616/11 und 619 der Gemarkung Oppitz mit einer Gesamtfläche von ca. 3.620 m² überplant.

Ziel des B-Plans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet bestehend aus mehreren Baugrundstücken im Norden der Ortschaft Oppitz zu schaffen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird durch die Bepflanzung innerhalb der Baugrundstücke angestrebt. Durch die geplante Neuversiegelung und Bebauung entstehen insbesondere Konflikte mit den Schutzgütern Boden und Wasser.

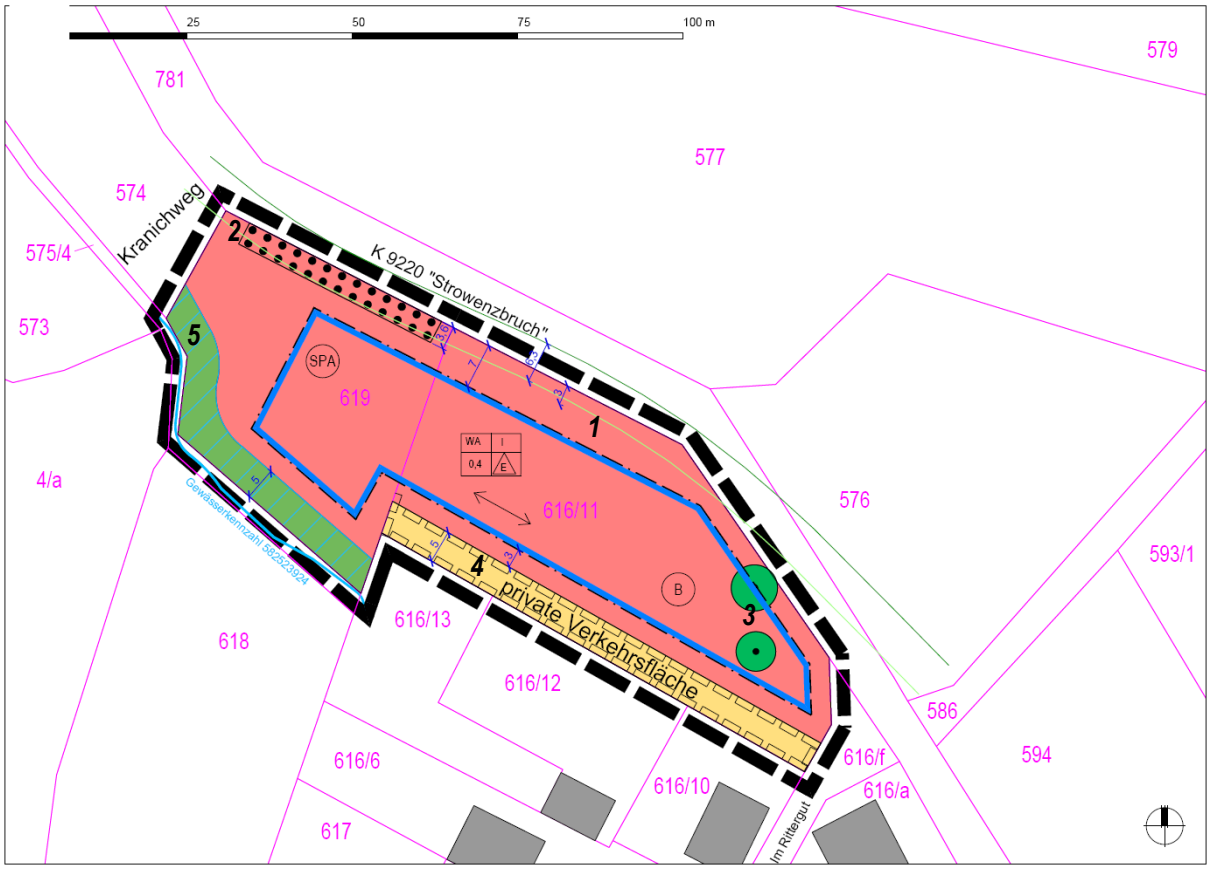

Abbildung 1: Auszug zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oppitz – Im Rittergut“ (schwarze Nummerierung bezieht sich auf Tabelle 1)

Tabelle 1: Festsetzungen des Bebauungsplans (B-Plan, Lagezuordnung siehe vorhergehende Abbildung 1)

Nr.	Festsetzung	Lage	Art	Fläche in m²
1	Allgemeines Wohngebiet	Nördlicher Geltungsbereich	Baugebiet, GRZ 0,4 Pflanzbindung: je 150 m² überbaubarer Fläche ein Laubbaum	2.705
2	Erhalt Baumreihe	Nordwestlicher Geltungsbereich	Baumreihe bestehend aus 9 Einzelbäumen (Nadelbaum)	117
3	Erhalt Einzelbaum (2 St.)	Östlicher Geltungsbereich	zwei Laubbäume; bereits vorhandene Bäume können auf die Pflanzbindung angerechnet werden	142
4	Private Verkehrsfläche	gesamter Geltungsbereich	teilversiegelt	375
5	Private Grünfläche	Südlicher Geltungsbereich	Gewässerrandstreifen als 5,0 m breiter Grünstreifen	281
Gesamtfläche des Geltungsbereiches				**3.620**

Mit Realisierung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten:

baubedingte Beeinträchtigungen

- Bodenverdichtung und Flächenbelegung durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung
- Emissionen während der Bauphase (Schall, Schadstoffe: Staub, Abgase der Baufahrzeuge)

anlagenbedingte Beeinträchtigungen

- Neuversiegelung und Überbauung, vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Regelungs-, Lebensraum-, Ertragsfunktion)
- Veränderungen des Wasserhaushaltes durch den erhöhten Oberflächenabfluss (Niederschlagswasser)
- Verlust von Grünland

betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- Emissionen durch Nutzung/Unterhaltung der Wohnbauflächen einschließlich zugehöriger Freiflächen

3. Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Auswirkungen

Dieses Kapitel enthält eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Der festgelegte Untersuchungsraum für die Umweltprüfung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Aufgrund der umgebenden, mehr oder weniger beeinträchtigenden Nutzung werden Auswirkungen des Bebauungsplanes über das Plangebiet hinaus ausgeschlossen.

3.1 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der naturräumlichen Gliederung von Sachsen in der Naturregion Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet, Großdubrauer Flachrücken und Terrassen. Die potenziell natürliche Vegetation des B-Plan-Gebietes ist der Typische Kiefern-Eichenwald.

Die Ortschaft Oppitz liegt im Osten des Gemeindegebietes an der Staatsstraße 101.

3.2 Schutzgutbewertung, Bestandsaufnahme und Auswirkungen

Tabelle 1 Schutzgutbewertung

Bestandsaufnahme	**voraussichtliche Beeinträchtigung**
Mensch & Kulturgüter	*→ keine Beeinträchtigung*
- südlich angrenzende Ortslage durch Wohnnutzung geprägt	- Planung berücksichtigt Ortsbild bestehender Bebauung
Arten und Biotope	*→ mittlere Beeinträchtigung*

Bestandsaufnahme	**voraussichtliche Beeinträchtigung**
- Straßenbegleitgrün ohne Gehölze, mit regelmäßiger Pflege - intensiv genutztes Ansaatgrünland - Umgebung: Bebauung und Ackerflächen - keine Schutzgebiete gem. §§ 13-19 SächsNatSchG sowie geschützte Biotope gem. § 21 SächsNatSchG innerhalb der Fläche - Fläche innerhalb des Biosphärenreservates (BR) „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“, Schutzzone III (Entwicklungszone) und zum Vogelschutzgebiet Nr. 46 „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ (EU-Nr. DE 4552-451)	- Verlust der landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland) durch geplante Bebauung/Versiegelung - Ausgleich des Eingriffs kann durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgen, Eingrünung der gesamten Fläche mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern
Boden [2]	*→ mittlere Beeinträchtigung*
- Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten, Ah/C-Böden aus anthropogenem Skelett führendem Sand - Böden mit mittlerer natürlicher Bodenfruchtbarkeit/ Ertragsfähigkeit - durch Fahrwege verdichteter und teilweise versiegelter Boden	- geringe Bodenverdichtung und Flächenbelegung durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung - Bodenabtrag, Versiegelung und Überbauung, damit Erhöhung des Oberflächenabflusses - Bodenwasserhaushalt, Filtrationsfunktion partiell gestört
Klima	*→ geringe Beeinträchtigung*
- Grünland-, Gartenlandklimatop	- Funktion als Gebiet für Kaltluftentstehung, unmittelbar an die Ortslage angrenzend, geht lokal verloren - durch hohen Durchgrünungsgrad innerhalb des Gebietes Verlust kompensierbar
Wasserhaushalt	*→ geringe bis mittlere Beeinträchtigung*
- Oberflächengewässer westlich des Flurstückes 619 vorhanden - Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt - mittlerer Grundwasserflurabstand 2 m	- pot. Versiegelung und Überbauung von Teilflächen - Grundwasserneubildungsfunktion lokal verändert - Niederschlagswasserversickerung sollte vor Ort vorgesehen werden - Einhaltung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens zum vorhanden Oberflächengewässer wird gewährleistet
Landschaftsbild	*→ keine Beeinträchtigung*
- das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an - die gegenwärtige Nutzung Grünland hat aufgrund der Lage des Gebietes eine geringe landschaftsästhetische Bedeutung - der Nutzen für die landschaftsbezogene Erholung ist ebenfalls als untergeordnet zu betrachten	- potenzielle Bebauung wird sich durch gestalterische, bauordnungsrechtliche und Eingrünungsmaßnahmen an die bestehende Bebauung anpassen → Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild weitestgehend vermieden

[2] Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft: Interaktive Karten

Mit Hilfe des Bebauungsplanes „Oppitz – Im Rittergut“ wird ein Standort für mehrere Eigenheime im Norden von Oppitz bauplanungsrechtlich gesichert.

Mit Umsetzung der Einzelbauvorhaben werden Überbauung und Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches initiiert. Die natürlichen Funktionen des Bodens (Regelungs-, Lebensraum und Ertragsfunktion) gehen in diesen Bereichen dauerhaft verloren. Unter Berücksichtigung bestehender und vorangegangener Nutzungen ist die Beeinträchtigungsintensität für den Boden als gering bis mittel einzuschätzen. Durch die geplante Versiegelung wird der Oberflächenabfluss erhöht, die Untergrundverhältnisse lassen aber zu, dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets versickert werden kann. Als Ausgleich für die versiegelten Flächen werden der Gewässerrandstreifen (5 m) sowie einzelne Gehölze erhalten und die Anlage von Hausgärten vorgesehen.

Die Biotopstrukturen im Plangebiet sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als wenig wertvoll einzuordnen. Die festgelegten Begrünungsmaßnahmen auf den geplanten Baugrundstücken und zur offenen Landschaft nach Norden gewährleisten einen hohen Durchgrünungsgrad im Wohngebiet.

Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion, den Mensch und Kulturgüter sind bei Beachtung von Gestaltungsgrundsätzen für bauliche Anlagen nicht ersichtlich. Ziel ist es, für die Ortschaft Oppitz angrenzend an vorhandene Wohnbebauung weitere individuelle Wohnbebauung zu ermöglichen und dem Bedarf an Wohnbebauung gerecht zu werden.

Den Geltungsbereich können Vogelarten aus den angrenzenden Siedlungsbereichen zur Nahrungssuche nutzen. Die Vogelarten, die im siedlungsnahen Bereichen vorkommen sind bezüglich anthropogener Störungen wenig oder nur in außerordentlichen Fällen empfindlich. Da die bestehenden größeren Gehölzstrukturen im Rahmen der neuen Bebauung, erhalten bleiben, ist unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen mit keiner Beeinträchtigung geschützter Vogelarten Arten zu rechnen. Die Nahrungsgäste können in umliegende Bereiche ausweichen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit einem typischen Fledermausarten-Spektrum zu rechnen, die den Geltungsbereich zumindest temporär zur Nahrungssuche nutzen dürften. Das wird auch weiterhin möglich sein. Durch das Bauvorhaben entstehen an und um die geplanten Gebäude perspektivisch strukturierte Gartenbereiche, welche für die vorkommenden Vogel- und Fledermausarten wieder als Habitat zur Verfügung stehen. Zudem werden durch die Anlage von Baumpflanzungen und Sträuchern im Geltungsbereich potentielle Fortpflanzungs- und Lebensstätten neu geschaffen. Daher führt die Umsetzung des B-Plans, insbesondere die Anlage der strukturreichen Gärten sowie der Baumgruppe im Norden des Plangebiets zukünftig zu einer Aufwertung des Geltungsbereiches.

4. Eingriffsregelung

4.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Oppitz – Im Rittergut“ ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Eingriffe sind so weit wie möglich zu unterlassen oder zu minimieren. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Die durch den B-Plan vorbereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten an diesem Standort als unvermeidbar, da für das Vorhaben keine zumutbare Standortalternative besteht.

Der B-Plan als verbindlicher Bauleitplan bildet die Grundlage für die städtebauliche Gestaltung eines Plangebietes. Gemeinsam mit der Bilanzierung der zukünftig zu erwartenden Eingriffen und Zuordnung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen dokumentiert der Grünordnungsplan somit eine angemessene Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landespflege lt. § 1 SächsNatSchG i.V.m. § 1 und § 2 BNatSchG sowie das Verursacherprinzip und die Kompensationsverpflichtung von Eingriffen gemäß §§ 9 – 10 SächsNatSchG i.V.m. §§ 14 – 15 BNatSchG.

Die Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung erfolgt nach der Sächsischen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Verwendung Sächsischer Biotoptypennummern lt. Biotoptypenliste von 1994 mit entsprechend vergebenen Biotop- und Planungswerten). Die Bilanzierung erfolgt mit verbal-argumentativer Ergänzung, um allen Schutzgütern gerecht zu werden. Als Bilanzierungsgrundlage dient der gegenwärtige Zustand (September 2020) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eingriffe sind soweit möglich zu unterlassen oder zu minimieren. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Tabelle 2 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste		Biotop-wert	Planungs-wert	Flächenanteil/Anzahl		Biotopwert	
				vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher (Sp. 2 x Sp. 4)	nachher (Sp.3 x Sp. 5)
SP 1		**SP 2**	**SP 3**	**SP 4**	**SP 5**	**SP 6**	**SP 7**
Biotoptypen (Bestand)							
41 300	Intensiv genutztes Ansaatgrünland	6	6	3.063 m²	0 m²	18.378	0
62	Baumreihe	24	23	117 m²	117 m²	2.808	2.691
64	Einzelbaum (2St.)	23	22	142 m²	142 m²	3.266	3.124
95 100	Weg (vollversiegelt)	0	0	84 m²	0 m²	0	0
95	Weg (wasserdurchlässige Befestigung)	3	3	199 m²	0 m²	597	0
96 340	sonstige Aufschüttung	2	2	15 m²	0 m²	30	0
Biotoptypen (Entwicklung)							
--	Einzelhaussiedlung mit Gärten	8	8	0 m²	2.383 m²	0	19.064
--	private Verkehrsfläche (teilversiegelt)	2	2	0 m²	657 m²	0	1.314
41 200	extensiv genutztes Grünland	25	22	0 m²	321 m²	0	7.062
Summe/Übertrag				**3.620** m²	**3.620** m²	**25.079**	**27.440**
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6						Biotopwertdifferenz: keine Überhang: 2.361 Gesamtbeurteilung: **Kompensationsmaßnahme ausreichend**	

Mit Hilfe des Bebauungsplanes „Oppitz – im Rittergut“ wird ein Standort für Wohnen entlang der K 9220 „Strowenzbruch“ planungsrechtlich vorbereitet. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet, bei dem die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt wird. Durch die Planung wird eine Überbauung und Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches initiiert. Die natürlichen Funktionen des Bodens (Regelungs-, Lebensraum und Ertragsfunktion) werden in diesen Bereichen dauerhaft verändert. Zum Zeitpunkt des Aufstellens dieses Bebauungsplans (2021) stellte sich das Plangebiet als intensiv genutztes Ansaatgrünland dar. Die geplante Versiegelung wird sich vor allem auf den Boden auswirken. Der Oberflächenabfluss wird erhöht.

Ein vollversiegelter Weg mit einer Fläche von 84 m² und eine Aufschüttung mit einer Fläche von 15 m² werden vollständig entsiegelt. Ein Teil der entsiegelten Fläche wird durch den Bau der Verkehrsfläche teilversiegelt überbaut.

Im Plangebiet sind aufgrund der Nutzung Biotopstrukturen mit einer geringen Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope, Lebensstätten oder Waldflächen sind nicht betroffen. Die festgelegten Begrünungsmaßnahmen zwischen den geplanten Baugrundstücken und zur offenen Landschaft gewährleisten einen hohen Durchgrünungsgrad im Wohngebiet.

Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion, den Mensch und Kulturgüter sind bei Beachtung von Gestaltungsgrundsätzen für bauliche Anlagen nicht ersichtlich. Ziel ist es, für den Ortsteil Oppitz eine Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung zu ermöglichen. Es wird eine der ländlichen Umgebung angemessene und ortstypische Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entstehen.

Die naturfernen und anthropogen stark beeinflussten Biotoptypen besitzen eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit. Mit den vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann die erforderliche Kompensation erbracht werden.

5 Zusammenfassung und Fazit

Die Gemeinde Königswartha im sorbischen Siedlungsgebiet will dem Bedarf an Wohnbauflächen begegnen und bereitet ein Allgemeines Wohngebiet für mehrere Einfamilienhausgrundstücke vor.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden bisher unversiegelte Bereiche überbaut und versiegelt.

Die natürlichen Funktionen des Schutzgutes Boden und des Wasserhaushalts gehen dauerhaft verloren bzw. werden verändert. In Bezug auf den Wasserhaushalt wird insbesondere die Grundwasserneubildung durch einen erhöhten Oberflächenabfluss benachteiligt.

Durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche werden negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft minimiert. Als Kompensationsmaßnahmen sind Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Dazu gehört das Begrünen und Gestalten nicht überbauter Flächen und das Pflanzen eines Laubgehölzes je 150 m² überbaubarer Fläche auf dem jeweiligen Baugrundstück.

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie Mensch und Kulturlandschaft sind als gering zu beurteilen.

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen und in den Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes aus landschaftsplanerischer Sicht als vertretbar einzustufen.

Gemeinde Königswartha

Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“

Umweltbezogene Stellungnahmen

Planungsstand:	**2. Entwurf**
Planfassung:	05.11.2021
Gemeinde:	Gemeinde Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
Gemarkung:	Oppitz

budyšin bautzen
DER LANDKREIS

LANDRATSAMT BAUTZEN
KRAJNORADNY ZARJAD BUDYŠIN
BAUAUFSICHTSAMT

Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück
Landratsamt Bautzen, Macherstraße 55, 01917 Kamenz

Landschaftsarchitektur Panse
Martin-Hoop-Straße 12
02625 Bautzen

Bearbeiterin: Frau Michel
Dienstsitz: 01917 Kamenz, Macherstr. 57
Telefon: 03591 5251 - 63115
Telefax: 03591 5250 - 63115
E-Mail: Bauleitplanung@lra-bautzen.de
Ihre Zeichen:
Datum: 20.08.2021

Aktenzeichen: 632.P1234

nur per Mail

Bauleitplanung der Gemeinde Königswartha
Bebauungsplan "Oppitz - Im Rittergut"
Entwurf vom 02.07.2021,
hier Stellungnahme des Landratsamtes Bautzen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben genannte Planentwurf wurde von den Ämtern des Landratsamtes Bautzen, deren Belange durch die Planung berührt werden, geprüft. Folgende Stellungnahmen erhalten Sie zur Vorbereitung der sachgerechten Abwägung:

1.Untere Immissionsschutzbehörde

Es bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken (Hinweise wurden aufgenommen).

Anmerkung:

Rechtschreibkorrektur Immissionsschutz 3. Absatz „Empfohlen wird …, dass **sich** mindestens ein Fenster ... ."

2.Untere Naturschutzbehörde

Der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes liegt im Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft". Für naturschutzfachliche und –rechtliche Belange ist die Landesdirektion Sachsen, Referat 45 zuständig.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez.
Silke Michel
Sachgebiet Bauleitplanung

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Postfach 540137 | 01311 Dresden

per E-Mail
Info LA-Panse <info@la-panse.de>

Landschaftsarchitektur Panse
Martin-Hoop-Str. 12
02625 Bautzen

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Rainer Clausnitzer

Durchwahl
Telefon +4935126122110

Rai-
ner.Clausnitzer@smul.sachs
en.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
23.07.2021

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/135/5

Dresden, 19.08.2021

Täglich für
ein gutes Leben.

www.lfulg.sachsen.de

Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“, Gemeinde Königswartha - Entwurf Stand 02.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:

[1] E-Mail-Schreiben des Büros für Landschaftsarchitektur Panse aus Bautzen vom 23.07.2021 zum Bebauungsplanentwurf „Oppitz – Im Rittergut“, Herr Sebastian Kunz mit digitalen Planungsunterlagen [2]
[2] Gemeinde Königswartha: Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“; bestehend aus Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht, Grünordnungsplan und Umweltbezogenen Stellungnahmen; Entwurf vom 02.07.2021
[3] Geodatenarchiv des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie mit Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse (Stand 05.08.2021), Geologischer Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen M 1: 50.000 (digitale Version), Geologischer Karte Lausitz-Jizera-Karkonosze M 1: 100 000 (digitale Version) und Geologischer Übersichtskarte Sachsens M 1: 400.000 (digitale Version)

Hausanschrift:
Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Abteilung 5
Söbrigener Str. 3a,
01326 Dresden

www.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Buslinie 63, Haltestelle Pillnitz Schloss

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze im Innenhof Söbrigener Straße 3a

2021/120852

[4] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange vom 30.04.2021 zum Bebauungsplan „Oppitz - Im Rittergut“ der Gemeinde Königswartha - Vorentwurf vom 26.03.2021“; unser AZ 21-2511/135/5

Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen der Planung keine Bedenken entgegen.

Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes / der Fischerei sind nicht berührt.

Hinweise zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits angemessen berücksichtigt.

Es ergibt sich nach [3] kein neuer geologischer Kenntnisstand zur bereits vorliegenden Stellungnahme [4]. Mit unserer Stellungnahme [4] wurden Hinweise übergeben, die in den vorliegenden Planungsunterlagen [2] vollständig Berücksichtigung fanden.

Zusätzliche Hinweise haben sich nicht ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Rainer Clausnitzer
Sachbearbeiter Grundsatzangelegenheiten

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

LANDESAMT
FÜR ARCHÄOLOGIE

Freistaat
SACHSEN

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

Landschaftsarchitektur Panse
Martin-Hoop-Str. 12
02625 Bautzen

Ihr Ansprechpartner
Dr. Joanna Wojnicz

Durchwahl
Telefon +493518926655
Telefax +493518926999

e-Mail
Joanna.Wojnicz@
lfa.sachsen.de*

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
23.07.2021

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
2-7051/72/527-2021/21149

Dresden,
27.07.2021

Stellungnahme zum Vorhaben
Königswartha, Bebauungsplan "Oppitz - Im Rittergut", Lkr. Bautzen

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landesamt für Archäologie erhebt gegen das o.g. Vorhaben keine Einwände, da unsere Belange in der Begründung unter Punkt 4.4. bereits ausreichend berücksichtigt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Joanna Wojnicz
Referentin

Landesamt
für Archäologie

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

D/UD Lkr. Bautzen

Hausanschrift:
Landesamt für Archäologie Sachsen
Zur Wetterwarte 7
01109 Dresden

www.archaeologie.sachsen.de

Bankverbindung:
Hauptkasse des Freistaates
Sachsen
Deutsche Bundesbank
IBAN:
DE06 8600 0000 0086 0015 19
BIC: MARK DEF1 860

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit
Straßenbahnlinie 7 –
Industriepark Klotzsche
Buslinie 70 – Hugo-Junkers-Ring

*Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente.

STAATSBETRIEB SACHSENFORST | Freistaat SACHSEN

Biosphärenreservatsverwaltung Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft

Zarjad biosferoweho rezerwata Hornjołužiska hola a haty

STAATSBETRIEB SACHSENFORST | Biosphärenreservatsverwaltung Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft
Warthaer Dorfstraße 29 | 02694 Malschwitz OT Wartha

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Bodo Hering

Durchwahl
Telefon: +49 35932 365 25
Telefax: +49 35932 36550
Bodo.Hering@smul.sachsen.de

Ihr Zeichen

info@la-panse.de

Landschaftsarchitektur Panse
Herrn Sebastian Kunz
Martin-Hoop-Straße 12
02625 Bautzen

Ihre Nachricht vom
26.07.2021

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
BROHT-8491/27/39

Wartha, 28.07.2021

Anlass: Bebauungsplan "Oppitz - Im Rittergut"
Standort: OT Oppitz, Flurstücke 616/11 619 (3.620 m²)
Antragsteller: Gemeindeverwaltung Königswartha

Sehr geehrter Herr Kunz,

die Biosphärenreservatsverwaltung (BRV) nimmt zum Entwurf des Bebauungsplans „Oppitz – Im Rittergut“ wie folgt Stellung.

1. Zum Sachverhalt

Die Gemeindeverwaltung Königswartha plant im Ortsteil Oppitz die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Bebauung der Flurstücke 616/11 und 619 (Gemarkung Oppitz) mit zwei bis drei Eigenheimen. Die BRV wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme gebeten, die dem Planungsbüro Panse mit Schreiben vom 20.04.2021 zuging.

2. Naturschutzfachliche Stellungnahme

2.1 Biosphärenreservats-Verordnung und Baurecht

Im Siedlungsbereich ist u.a. geboten, die traditionelle Siedlungs- und Landschaftsstruktur zu erhalten (§ 4 Punkt 3. BRVO). Zudem besteht der Schutzzweck des Biosphärenreservates in der Erhaltung, Pflege und Entwicklung der gebietstypischen Siedlungsstruktur mit traditionellem Dorfcharakter (§ 3 Abs. 2 Punkt 10. BRVO).

In diesem Sinne ist lobenswert, dass im überarbeitetem Entwurf die Fassadenfarbe reinweiß als unzulässig bezeichnet wurde (Punkt 7.3, Planteil B). Dem Vorschlag der BRV, Einfamilienhäuser mit quadratischem Grundriss, im Bungalow-Stil und auch Toskana-Häuser nicht zuzulassen, wurde hingegen nicht entsprochen. Da vor allem die Kubatur eines Gebäudes Maß gebend für das Ortsbild ist, wird dieser Vorschlag erneut unterbreitet. Ergänzend dazu bzw. in Anlehnung an die vom Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. erstellten „Hinweise zur Bebauung“ (diese sind Ihnen bereits zugegangen) sollten bei der Dachneigung nur 45° bis 50° zugelassen werden.

Die Eingliederung der Fläche in den bebaubaren Innenbereich wird aus

Hausanschrift:
Staatsbetrieb Sachsenforst
Biosphärenreservatsverwaltung Oberlausitzer
Heide- und Teichlandschaft
Warthaer Dorfstraße 29
02694 Malschwitz OT Wartha

www.sachsenforst.de
www.biosphaerenreservat-oberlausitz.de

Sprechzeiten:
Mo - Fr: 9.00 - 16.00 Uhr

Bankverbindung:
Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN DE45 8505 0300
3200 0223 10
BIC OSDDDE81
Umsatzsteuer-Identnummer:
DE 813 256 956

Verkehrsverbindung:
Buslinie 106 (Bautzen – Niesky)

2021/63947

naturschutzfachlicher Sicht im Sinne der BR-Verordnung für möglich erachtet, weil es eine Vorprägung durch die südlich angrenzende Bebauung, die Anliegerstraßen „Kranichweg“ und „Im Rittergut“ und durch die angrenzende K 9220 gibt.

Es ist also ein städtebaulicher Rahmen erkennbar. Außerdem handelt es sich hier nicht um eine „klassische“ Ausuferung des Ortes, sondern um Einbeziehung eines durch Straßen und Wohnbebauung eingerahmten Areals. Dazu kommt, dass der Standort kleinflächig ist, sich auf anthropogen überprägten Standorten befindet und keine wertvollen Ackerflächen betroffen sind.

2.3 Arten- und Biotopschutz / SPA-Erhaltungsziele

Aus Sicht des Vogelschutzes bestehen zur Planung keine Bedenken. Weder in den aktuell verfügbaren Datenbeständen noch bei der Kontrollerfassung durch unsere Mitarbeiter gab es Hinweise auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhangs 1 der Richtlinie 2009/147/EG bzw. auf Arten, die durch Art. 4 (2) dieser Richtlinie geschützt sind (regelmäßig auftretenden Zugvogelarten).

Es sind somit keine Habitate der Arten des Anhangs I und auch keine Vermehrungs-, Mauser- und Überwinterungsgebiete sowie Rastplätze der Arten des Art. 4 (2) betroffen. Im Rahmen unserer SPA-Vorprüfung kommen wir folglich zum Ergebnis, dass mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des EU-Vogelschutzgebietes „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ nach der Richtlinie 2009/147/EG verbunden sind. Eine SPA-Erheblichkeitsprüfung kann somit entfallen.

Sofern innerhalb des B-Plan-Gebietes eine naturnahe Gartengestaltung umgesetzt wird, die mit der Schaffung von neuen Lebensräumen verbunden ist, sollte sich für Brutvögel vieler Arten sogar eine Aufwertung ergeben.

Nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erfasst.

2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte auf Grundlage der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen des Freistaates Sachsen“ (SMUL, 2003). Den vorherigen Biotopwert von 25.079 Wertpunkten steht ein Nachher-Biotopwert von 27.440 Wertpunkten gegenüber. Mit dem Überhang von 2.361 Wertpunkten gilt der Ausgleich rechnerisch als erbracht. Die BRV folgt dieser Argumentation, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans vollumfänglich und konsequent umgesetzt werden.

3. Fazit

Aus naturschutzfachlicher Sicht im Sinne der Verordnung des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über die Festsetzung des Biosphärenreservates „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ vom 18.12.1997 bestehen zum Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“ keine grundsätzlichen Bedenken. Es werten keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des EU-Vogelschutzgebietes „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ erwartet.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollten dahingehend ergänzt werden, dass Einfamilienhäuser mit quadratischem Grundriss, im Bungalow-Stil oder auch im Toskana-Stil für unzulässig erklärt werden. Die Dachneigung sollte zwischen 45° und 50° betragen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Torsten Roch
Leiter der Biosphärenreservatsverwaltung

Gemeinde Königswartha

Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“

Anlage 1: Grünordnungsplan

Planungsstand:	**2. Entwurf**
Planfassung:	05.11.2021
Gemeinde:	Gemeinde Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
Gemarkung:	Oppitz