

Gemeinde Königwartha



Bebauungsplan „Königwartha – Hauptstraße Ortseingang Nord“

Planungsstand:

Entwurf

Planfassung:

21.11.2017

Gemeinde Königwartha

Bahnhofstraße 4

02699 Königwartha

Gemarkung:

Königwartha

Gemeinde Königwartha



Bebauungsplan „Königwartha – Hauptstraße Ortseingang Nord“

Planteil A / B: Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Planungsstand:

Entwurf

Planfassung:

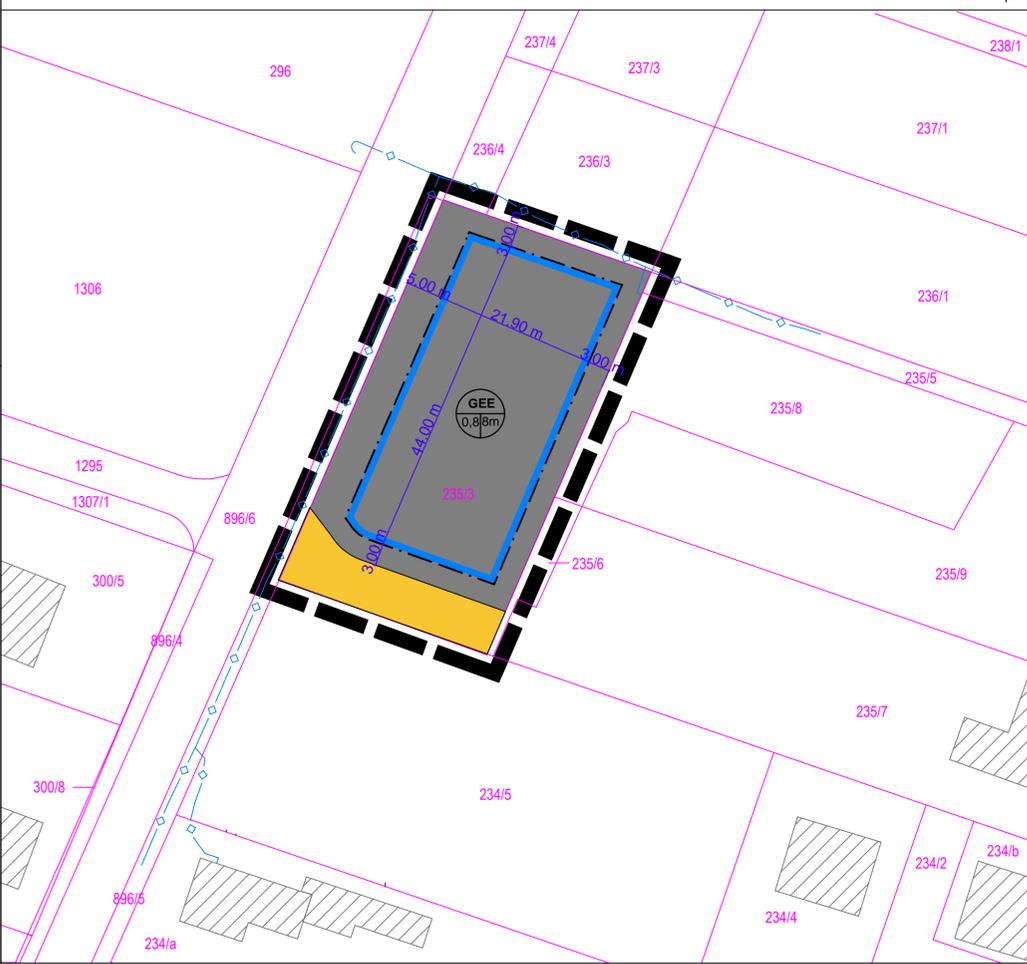
21.11.2017

Gemeinde Königwartha
Bahnhofstraße 4
02699 Königwartha

Gemarkung:

Königwartha

Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen



Erklärung der verwendeten Planzeichen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Baulinien und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

unterirdische Trinkwasserleitung* (Bestand)

sonstige Planzeichen

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze (Bestand aus ALK)

Flurstücksnummer (Bestand aus ALK)

Bemaßung in m

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Nutzungsschablone

max. Gebäudehöhe

Grundflächenzahl

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (1.682 m²)

Flurstücksgrenze (Bestand aus ALK)

Bemaßung in m

Straßenverkehrsfläche

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

B I a) Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 11 BauNVO]
- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt.
- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
- 1.3 Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke können im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.4 Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO, d.h. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten, werden nicht zugelassen.

2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. §§ 11, 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO]

- 2.1 Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes, ist gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 18, 19 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Es gelten die entsprechenden Einträge mit Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
- 2.2 Die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte sind als Höchstgrenzen zu betrachten. Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (oberer Bezugspunkt, als Höchstgrenze in Metern angegeben) bezieht sich auf die mittlere Höhe des anstehenden Geländes.

3 überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2), § 23 BauNVO]

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

4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes [§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB]

- 4.1 Für die festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebietsfläche gilt:
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.
- | Emissionskontingente LEK, tags und LEK, nachts: | | | |
|---|--------------|-----------|-------------|
| Fläche | Fläche in m² | LEK, tags | LEK, nachts |
| GE | 1477 | 60 dB/m² | 45 dB/m² |

B I b) Verkehr, Ver- und Entsorgungsanlagen

- 5 Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 - 14 i.V.m. § 12 (1) BauNVO]
- 5.1 Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Bundesstraße B 96 „Hauptstraße“.
- 6 Versorgungsanlagen [§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB]
- 6.1 Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes ist entlang der B 96 „Hauptstraße“ eine Fläche von 5 x 5 Metern für das Errichten einer Umspannstation vorzuhalten.

B II Grünordnerische Festsetzungen

- 7 Pflanzgebote [§ 9 (1) Nr. 25 a) und (6) BauGB i.V.m. § 178 BauGB]
- 7.1 Die nicht überbauten und befestigten Flächen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind als gestaltete Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
- 8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [gem. § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB]
- 8.1 Auf dem Flurstück 235/3 sind mindestens fünf standortgerechte und einheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- 8.2 Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches muss bis spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen.

Pflanzliste

Es sind folgende einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Betula pendula</i>	Weißbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeinde Esche	<i>Malus domestica</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche		

einheimische Obstgehölze

Hinweise

- 1 Radonschutz
- Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

2 Baugrund

- Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für angestrebte Bauvorhaben zu erlangen, wird geraten projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Standortes aus Sicht der Tragfähigkeit des Untergrundes zu erhöhen. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.
- Werden im Rahmen der weiteren Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu zusenden. Es wird auf § 11 (Geow. Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (Sächs-ABG) V. 20.05.1999 und die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht hingewiesen.

3 Bodeneingriffe, Bodenbelastungen

- Sämtliche Bodeneingriffe nach § 14 SächsDSchG bedürfen einer denkmalrechtlich-rechtlichen Genehmigung. Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der im Altlastenkataster aufgeführte Altlastenstandort mit der Kennziffer 72200329, weshalb Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen sind. Sollten altlastenbedingte oder andere schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, ist das Landratsamt Bautzen, Umweltamt, Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) unverzüglich zu unterrichten. Die Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und Sanierung durch die Verpflichteten nach § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der zuständigen unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde.

4 Ver- und Entsorgungsleitungen

- Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasserversorgungsleitungen, elektrotechnische Anlagen, Gasversorgungsanlagen, Schmutzwasserleitungen etc.) sind entsprechend der jeweiligen Abstandsbedingungen der Medienträger sowie den in DIN-Normen und DVGW-Richtlinien vorgegebenen Mindestabständen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Umverlegungen von Leitungsbeständen sind mit den jeweiligen Medienträgern abzustimmen.

5 Grenz- und Vermessungsmarken

- Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Diese dürfen nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Bescheinigung des Landkreises Bautzen

Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Kamenz, Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat Königswartha am2017 beschlossen.

Königswartha, Siegel Bürgermeister

Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung i.d.F.v. wurden durch den Gemeinderat billigt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am beschlossen.

Königswartha, Siegel Bürgermeister

Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanes

Der Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen (Abwägungsbericht vom) zum Entwurf des Bebauungsplanes vom wurde durch den Gemeinderat am gefasst. Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse an die Einsender der Stellungnahmen erfolgte am

Königswartha, Siegel Bürgermeister

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Satzung zum Bebauungsplan i.d.F.v. wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am beschlossen. Die Begründung i.d.F.v. wurde durch den Gemeinderat am billigt.

Königswartha, Siegel Bürgermeister

Ausfertigung der Satzung

Die Satzung wurde nach § 4 Abs. 3 SächsGemO am ausgefertigt.

Königswartha, Siegel Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Königswartha am ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Königswartha, Siegel Bürgermeister

Bebauungsplan "Königswartha - Hauptstraße Ortseingang Nord"

Planteil A / B - Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

PLANUNGSSTAND:	Entwurf	VERFASSER: Landschaftsarchitektur Panse Martin-Hoop-Straße 12 02625 Bautzen
PLANFASSUNG:	21.11.2017	
GEMEINDE:	Gemeindeverwaltung Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha	
GEMARKUNG:	Königswartha	
MASZSTAB:	Planzeichnung M 1:500	

Gemeinde Königwartha



Bebauungsplan „Königwartha – Hauptstraße Ortseingang Nord“

Planteil C: Begründung

Planungsstand:

Entwurf

Planfassung:

21.11.2017

Gemeinde Königwartha

Bahnhofstraße 4

02699 Königwartha

Gemarkung:

Königwartha

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung.....	2
2 Örtliche Gegebenheiten.....	2
2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs	2
3 Übergeordnete planerische Vorgaben.....	4
3.1 Landesentwicklungsplan	4
3.2 Regionalplan.....	5
3.3 Flächennutzungsplan	5
4 Schutzgebiete und Schutzbestimmungen	6
4.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	6
4.2 Bodenschutz.....	6
5 Städtebauliches Konzept.....	6
5.1 Planungskonzept.....	6
5.2 Erschließung.....	6
5.2.1 Verkehrserschließung.....	6
5.2.2 Versorgung.....	7
5.2.3 Entsorgung	8
5.3 Brandschutz / Löschwasser.....	8
6 Begründung der Festsetzungen	8
6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Begründung	8
6.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.1.3 Baugrenze	9
6.2. Grünordnerische Festsetzungen	9
7 Flächenbilanz	9
8 Bodenordnung.....	10
9 Quellen	11

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung

Der Gemeinderat Königswartha fasste am 15.03.2017 den Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung „Königswartha - Hauptstraße Ortseingang Nord“. Auf Grundlage der Abstimmungen im Rahmen der Abwägung wird die Planung als Bebauungsplanverfahren fortgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan „Königswartha - Hauptstraße Ortseingang Nord“ verfolgt die Gemeinde die Planungsabsicht, am nördlichen Ortsrand von Königswartha Gewerbe zuzulassen, welches sich nicht störend auf die umgebende Bebauung auswirkt.

Zum Verwirklichen des eingeschränkten Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Königswartha - Hauptstraße Ortseingang Nord“ sowie zum Sichern des Baurechtes beabsichtigt die Gemeinde Königswartha das Aufstellen eines qualifizierten, allgemein verbindlichen B-Planes im Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) an. Mit dem B-Plan werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Die umgebende Siedlungsstruktur ist sowohl durch Wohnen als auch durch gewerbliche Nutzung charakterisiert und ist damit einem typischen Mischgebiet zuzuordnen. Die zu beplanende Fläche ist durch die angrenzende Bebauung an der „Hauptstraße“ eindeutig geprägt und bildet mit der vorhandenen Bausubstanz einen ausreichenden städtebaulichen Rahmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Königswartha - Hauptstraße Ortseingang Nord“ umfasst den unbeplanten Außenbereich. 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 Erschließung des Geltungsbereichs ist aufgrund der Lage an der Bundesstraße B 96 „Hauptstraße“ gewährleistet.

2 Örtliche Gegebenheiten

2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Die Gemeinde Königswartha befindet sich in der Oberlausitz und liegt im Landkreis Bautzen, im Osten von Sachsen. Das Gemeindegebiet erstreckt sich nordwestlich der Großen Kreisstadt Bautzen, grenzt im Westen an die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal, im Norden an die Stadt Wittichenau sowie die Gemeinde Lohsa und im Osten an die Gemeinde Radibor. Südlich der Gemeinde Königswartha schließt die Gemeinde Neschwitz an.

Die Gemeinde Königswartha erstreckt sich auf einer Fläche von 47,17 km² mit einer Gesamteinwohnerzahl von 3.511 (Stand 31.12.2015).

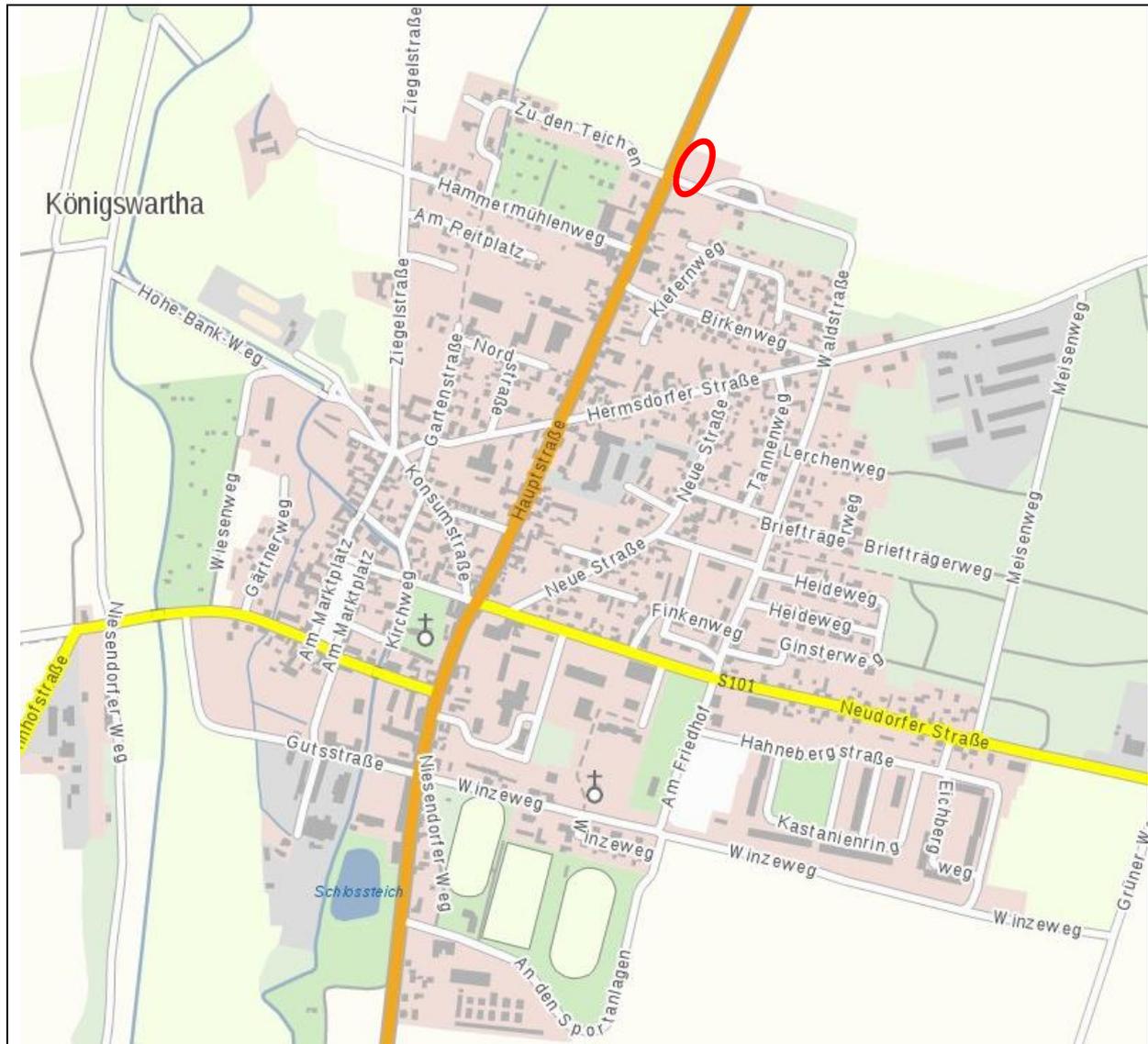


Abbildung 1: Auszug topografische Karte (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, bearbeitet LA Panse, Plangebiet rot umrandet)

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Königswartha, an der „Hauptstraße 73“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Königswartha – Hauptstraße Orteingang Nord“ schließt das Flurstück 235/3 der Gemarkung Königswartha ein. Es handelt sich um einen ehemaligen Gewerbestandort. Die Nutzung als Tankstelle wurde im Jahr 2005 aufgegeben. Der gutachterlich begleitete Rückbau fand 2009 statt. Insgesamt wird eine Fläche von 1.682 m² überplant.

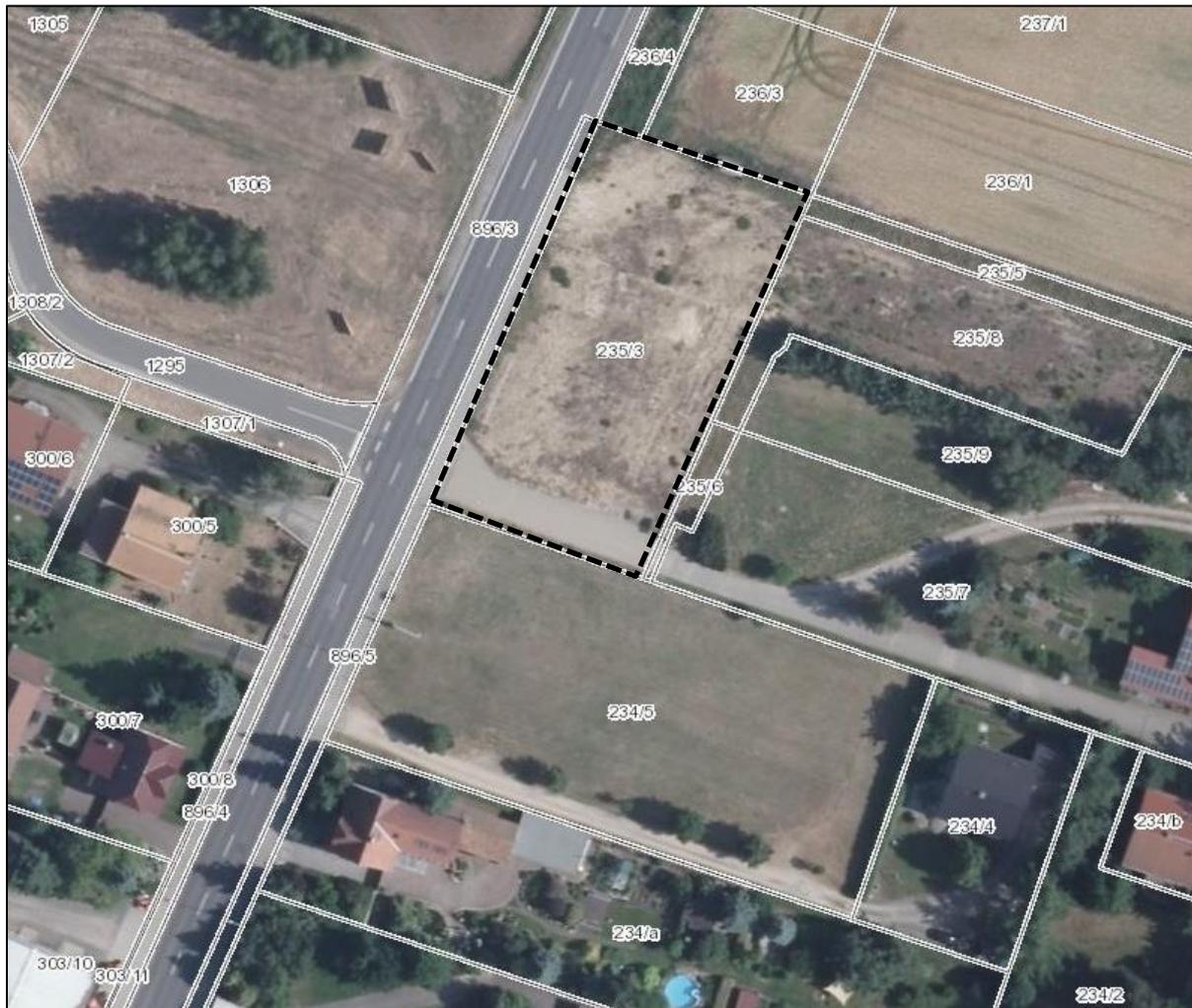


Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereichsabgrenzung (Quelle: geoportal.sachsen.de, bearbeitet durch LA Panse)

Der Geltungsbereich wird im Westen von der Bundesstraße B 96 „Hauptstraße“ begrenzt. Im Norden schließen Ackerflächen an. Südlich und östlich des Satzungsgebietes liegt die bestehende Wohnbebauung der Ortschaft Königswartha. Aktuell handelt es sich bei dem Flurstück 235/3 um eine wasserdurchlässig befestigte Schotterfläche, umgeben von Verkehrsbegleitgrün. Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich die vollversiegelte Zufahrt zu den benachbarten Gebäuden.

3 Übergeordnete planerische Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan¹

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).

¹ Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 12. Juli 2013, bekannt gemacht am 14. August 2013.

3.2 Regionalplan²

Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (RP 2009) trifft für die Gemeinde Königswartha in der Karte „Raumstruktur“ die Ausweisung als Grundzentrum.

Die Gemeinde Königswartha befindet sich naturräumlich im Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet an der Grenze der Mesogeochoren „Kamenzer - Neschwitzer Auen und Terrassen“ sowie „Großdubrauer Flachrücken und Terrassen“.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Königswartha - Hauptstraße Ortseingang Nord“ sowie die umliegenden bebauten Grundstücke sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Königswartha (FNP, 12.05.2006) als gemischte Baufläche dargestellt.

Des Bebauungsplanes „Königswartha - Hauptstraße Ortseingang Nord“ ist gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes (Mischnutzung).

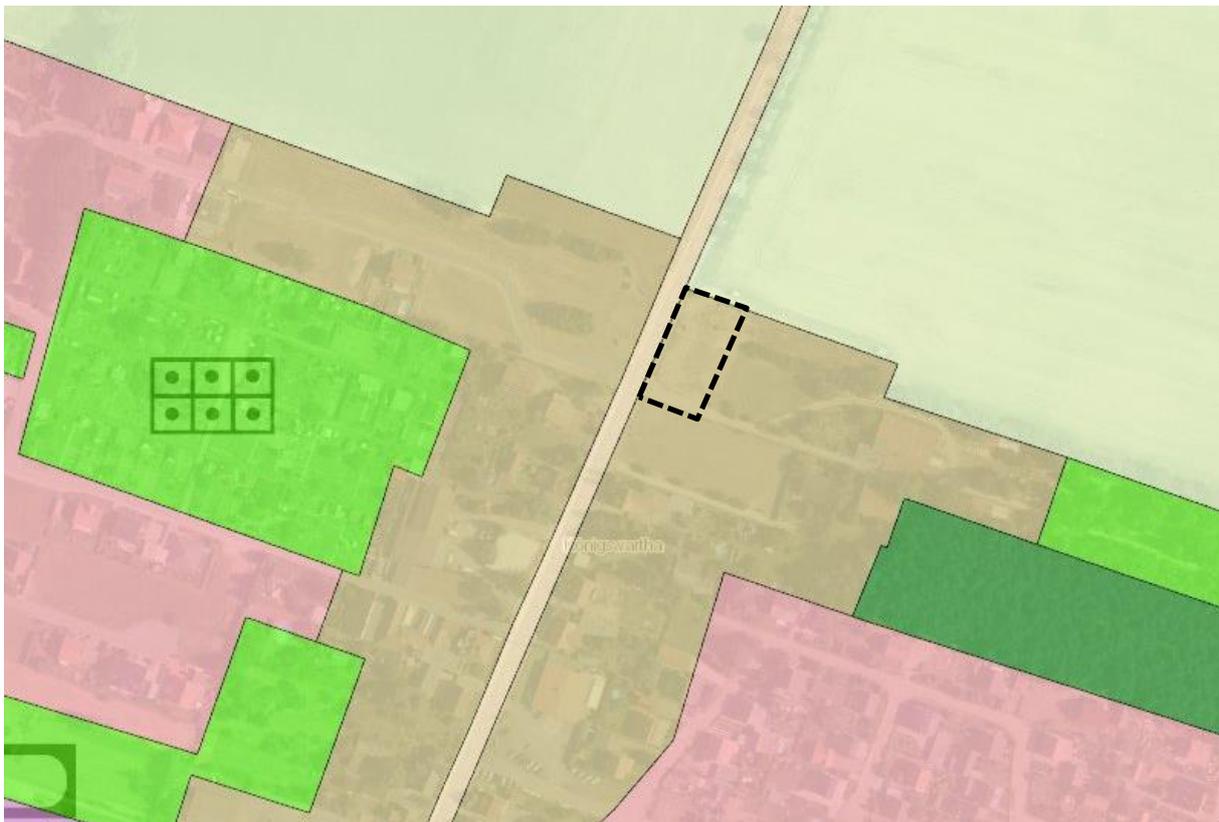


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Königswartha (Quelle: Geoportal Sachsen)

² Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien, Erste Gesamtfortschreibung gemäß § 6 Absatz 5 SächsLPlG, Satzungsbeschluss nach § 7 Absatz 2 SächsLPlG vom 9. April 2009, in der Fassung des Genehmigungsbescheides vom 27. Oktober 2009, in Kraft getreten am 4. Februar 2010.

4 Schutzgebiete und Schutzbestimmungen

4.1 Natur- und Landschaftsschutz

Naturschutzgebiete (gemäß § 23 BNatSchG), Nationalparke (gemäß § 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (gemäß § 25 BNatSchG), Naturparke (gemäß § 27 BNatSchG) und Naturdenkmäler (gemäß § 28 BNatSchG) sind im näheren Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden. Auch befindet sich das Planungsgebiet nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (gemäß § 26 BNatSchG) oder europäischen Vogelschutzgebietes.

Das Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet gemäß SächsABl. S. 1499) „Biwatsch - Teichgruppe und Teiche bei Caminau“ befindet sich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Königswartha in ca. 480 m Entfernung nördlicher Richtung zum Geltungsbereich.

4.2 Bodenschutz

Im Jahr 1970 eröffnete die Tankstelle VEB Minol auf den Flurstück 135/3 am nördlichen Ortsausgang von Königswartha. Nach vollständigem Abriss und Neubau 1992 betrieb die ELF Oil Deutschland GmbH (heutige TOTAL Deutschland GmbH) die Tankstelle bis zur endgültigen Stilllegung zum Jahresende 2005. Im Jahr 2009 erfolgte der gutachterlich begleitete Rückbau. Mit dem Rückbau der Tankstelle fand die teilweise Entsiegelung des vollversiegelten Geländes statt. Das Flurstück ist im Altlastenkataster unter der Altlastenkennziffer 72200329 aufgeführt. Der Boden ist durch die ehemalige Versiegelung vorbelastet und das natürliche Bodengefüge ist weitestgehend nicht mehr vorhanden. Der Boden wurde für eine zukünftige gewerbliche Nutzung vorbereitet.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Planungskonzept

Auf dem derzeit brachliegenden, ehemaligen Tankstellenstandort, Flurstück 235/3 der Gemarkung Königswartha soll gewerbliche Nutzung etabliert werden. Der Bebauungsplan schafft für das Realisieren des Vorhabens die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Für die künftigen baulichen Nutzungen im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzungen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Imbisse, Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Diese fügen sich in die gemischte Nutzung der Umgebung ein. Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke können im eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind zu begrünen. Auf der Fläche ist die Anlage von mindestens fünf standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen vorgesehen und entsprechend festgesetzt.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrsseitige Erschließung ist durch die, den Geltungsbereich westlich tangierende Bundesstraße B 96 „Hauptstraße“ gegeben. Das Flurstück 135/3 liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Das Ortsdurchfahrtskennzeichen befindet sich unmittelbar nördlich des B-Plan-Geltungsbereiches.

5.2.2 Versorgung

Telekommunikation

Die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH liegen innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 235/3 an. Sowohl das Wohnhaus an der „Hauptstraße 72“ (über die vorhandene Zufahrtsstraße) als auch der Standort der ehemaligen Tankstelle (Flurstück 235/3) sind erschlossen. Der Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationsleitungen ist bei entsprechender Beauftragung möglich.

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 Satzungsgebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Zudem ist eine rechtzeitige Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen.

Trinkwasser

Das Satzungsgebiet ist trinkwasserseitig mit der Versorgungsleitung der gemeindeeigenen Trinkwasserversorgung erschlossen. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind mit der „Versorgungs GmbH Königswartha“ abzustimmen. Die Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses ist vom Bauherrn bei der Gemeinde zu beantragen. Die Trinkwasserleitung liegt auf dem Flurstück 235/3 an.

Strom / Gas

Im Planungsbereich befinden sich auf dem Flurstück 235/3 elektrotechnische Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Die erforderlichen Anschlussmaßnahmen sind gesondert mit der ENSO Netz GmbH abzustimmen. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu den Anlagen der ENSO Netz 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 ENSO Netz GmbH notwendig. Es ist zu beachten, dass aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungs-/Mittelspannungsfreileitung unter 1,0 m / 3,0 m nicht zulässig ist. Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als oben festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der ENSO NETZ GmbH ist nur Handschachtung gestattet. Umlegungen von elektrotechnischen Anlagen werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten.

Zur Gewährleistung der Versorgung des nördlichen Gemeindegebietes mit Elektroenergie sind zukünftig die Errichtung einer Umspannstation sowie diverse Kabellegungen erforderlich. Dafür ist an der „Hauptstraße“ eine Fläche von 5 x 5 Metern freizuhalten. Die konkrete Standortfestlegung für die Umspannstation erfolgt im Rahmen der Projektplanung.

5.2.3 Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Gemeinde. Die Anbindung des Satzungsgebietes an das gemeindeeigene Abwassernetz der „Versorgungs GmbH Königswartha“ ist möglich. Vor Baubeginn ist durch den Grundstückseigentümer ein Antrag auf Anschluss an den Schmutzwasserkanal bei der Gemeinde zu stellen.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des Grundstücks, auf dem es anfällt, zu verbringen. Bevorzugt wird die Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone. Sofern Niederschlag über Versickerungsanlagen (bspw. Mulden, Rigolen) in den Untergrund versickert werden, müssen die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse dafür geeignet sein. Die Durchlässigkeit des Untergrundes ist als „mittel“ zu beurteilen. Dennoch sind die Versickerungseigenschaften standortkonkret im Zuge der nachfolgenden Gestattungsverfahren nachzuweisen.

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser ist sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt, Vernässungserscheinungen auf den betroffenen Flächen und eine Beeinträchtigung Dritter sind auszuschließen.

5.3 Brandschutz / Löschwasser

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen, dass im Brandfall 48 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden (Ermittlung nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Diese Menge muss über 2 h verfügbar sein.

Die drei, in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet, vorhandenen Hydranten können lediglich zur Erstbrandbekämpfung verwendet werden. Der erste Hydrant befindet sich auf dem Flurstück 234/5, südwestlich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes „Königswartha – Hauptstraße Ortseingang Nord“. Der zweite Hydrant befindet sich an der Kreuzung „Hauptstraße“ / „Zu den Teichen“ und der dritte Hydrant steht vor dem Gebäude „Hauptstraße 72“.

Es stehen Löschfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Königswartha zur Verfügung.

Die standortkonkrete Einordnung der Gebäude einschließlich Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge erfolgt im nachfolgenden Gestattungsverfahren. Künftige bauliche Anlagen werden so angeordnet, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als eingeschränktes Gewerbegebiet. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nicht störende Gewerbe möglich, die dem festgesetzten Störgrad des Mischgebietes entsprechen. Das Einfügen der geplanten Gewerbenutzung in die vorwiegend als Mischgebiet geprägte Umgebung ist mit der Emissionseinschränkung sichergestellt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Höhe der Gebäude ist im B-Plan-Geltungsbereich mit 8 m festgesetzt. Damit orientieren sich Neubauten an der Höhe des umgebenden Gebäudebestandes und Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden vermieden. Eine gewerbliche Überprägung der umliegenden Siedlungsflächen wird damit ausgeschlossen.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt. Die GRZ von 0,8 entspricht dem im § 17 (1), (2) BauNVO vorgegebenen maximalen Maß der Überbauung.

6.1.3 Baugrenze

Die Baugrenze gibt die überbaubare Grundstücksfläche vor. Die Abstandsflächen zu Straßen und benachbarten Grundstücken nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) sind mit der Baugrenze des eingeschränkten Gewerbegebietes eingehalten.

6.2. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Planteil D Umweltbericht begründet.

7 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Festsetzungen des B-Planes „Königswartha - Hauptstraße Ortseingang Nord“

Bezeichnung der Festsetzungen	Fläche in m ²	Fläche in ha
1 eingeschränktes Gewerbegebiet	1.477	0,15
1.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	150	0,02
2 Straßenverkehrsflächen	205	0,02
Gesamtfläche	1.682	0,17

8 Bodenordnung

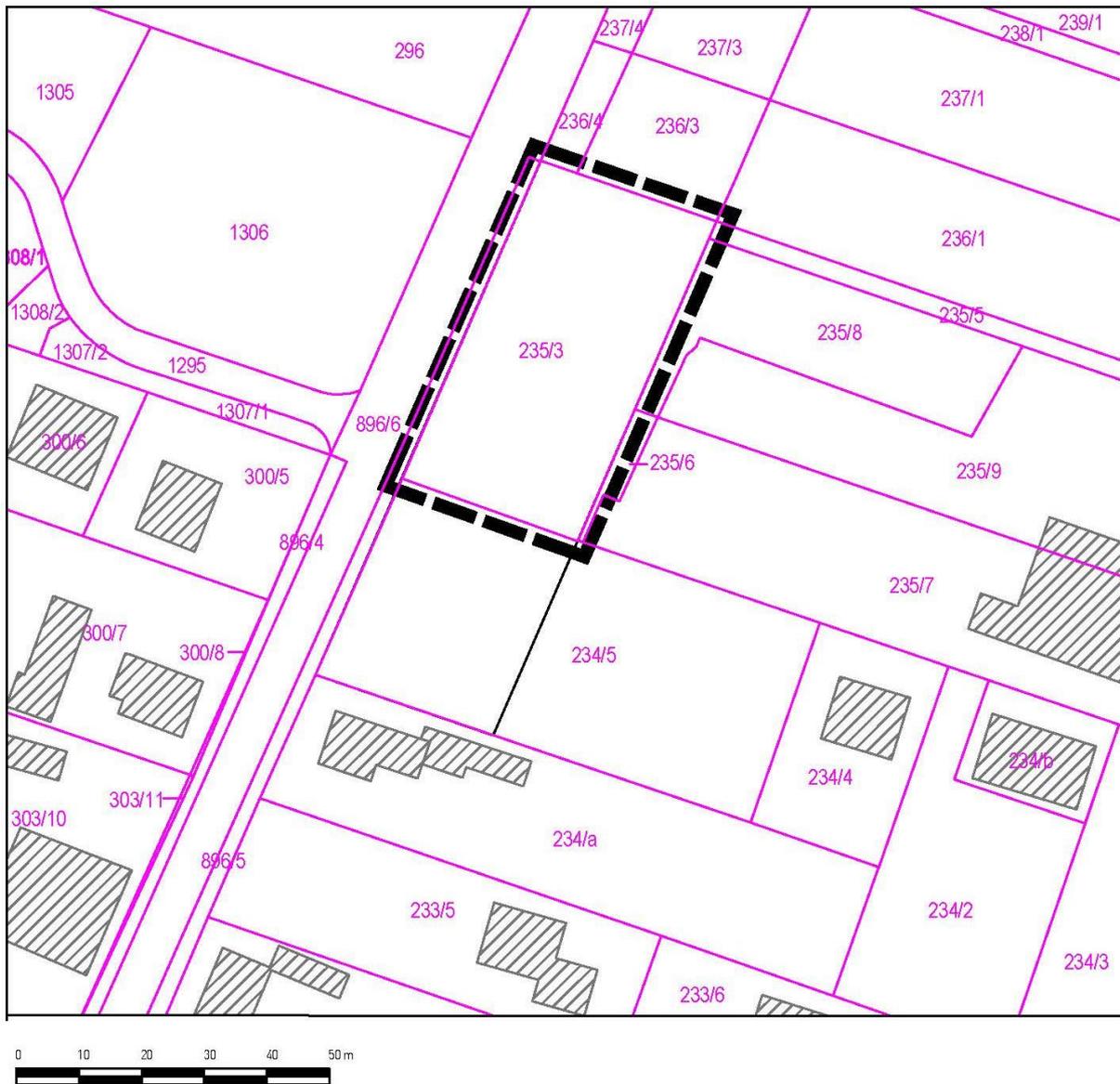


Abbildung 4: Auszug ALK mit Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt das Flurstück 235/3 der Gemarkung Königswartha. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

9 Quellen

Rechtsgrundlagen

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

BAUNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

PLANZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

SÄCHSBO - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50).

SÄCHSNATSCHG - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349).

Übergeordnete Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE KÖNIGSWARTHA in der Fassung vom 12. Mai 2006.

REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESILIEN 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).

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

Sonstige Quellen

LANDKREIS BAUTZEN, UMWELTAMT, Sachgebiet Naturschutz / Landschaftspflege: Artenliste für Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen, Stand: 29.04.2002.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: Interaktive Karten.

Gemeinde Königwartha



Bebauungsplan „Königwartha – Hauptstraße Ortseingang Nord“

Planteil D: Umweltbericht mit Grünordnung

Planungsstand:

Entwurf

Planfassung:

21.11.2017

Gemeinde Königwartha
Bahnhofstraße 4
02699 Königwartha

Gemarkung:

Königwartha

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung, Ziel und Zweck des Umweltberichtes	2
2. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	2
baubedingte Beeinträchtigungen	3
anlagenbedingte Beeinträchtigungen	3
betriebsbedingte Beeinträchtigungen	3
3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen	4
3.1 Fachgesetze und deren Berücksichtigung.....	4
3.2 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung	4
4. Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Auswirkungen.....	5
4.1 Naturräumliche Einordnung.....	5
4.2 Schutzgutbewertung, Bestandsaufnahme und Auswirkungen.....	6
5. Eingriffsregelung.....	7
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	7
5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs	7
6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	9
7. Ziel- und Maßnahmenplanung.....	10
7.1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	10
7.2 Grünordnerische Maßnahmen.....	10
8. Zusammenfassung und Fazit	12
 Anlage I: Biotoptypen Bestand und Entwicklung	

1. Einführung, Ziel und Zweck des Umweltberichtes

Die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 8 (2) BauGB erfolgt im Regelverfahren. Für Bauleitpläne ist 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 wird der Grünordnungsplan als ökologische Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitet. Die grünordnerischen Maßgaben werden in den Bebauungsplan integriert.

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

2. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Tabelle 2: Festsetzungen des Bebauungsplans (B-Plan, Lagezuordnung siehe nachfolgende Abbildung 5)

Nr.	Festsetzung	Lage	Art	Umfang
1	eingeschränktes Gewerbegebiet	im gesamten Geltungsbereich	Baugebiet [nicht überbaubare Flächen sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen]	1.477 m ²
1.1	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Pflanzen von fünf einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen	150 m ²
2	Straßenverkehrsflächen	im Süden des Geltungsbereiches	Zufahrt, vollversiegelt	205 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereiches				1.682 m²

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für nicht störendes Gewerbe in der Gemeinde Königswartha, Ortsteil Königswartha zu schaffen. Der B-Plan-Geltungsbereich erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 1.682 m².

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortseingang von Königswartha. Das Flurstück 135/3 der Gemarkung Königswartha wird als Zufahrt für die angrenzende Mischbebauung genutzt und ist einerseits teilweise der vollversiegelten Fläche und andererseits der wasserdurchlässig befestigten Fläche sowie dem Verkehrsbegleitgrün zuzuordnen.

Der Geltungsbereich wird im Westen von der Bundesstraße B 96 „Hauptstraße“ begrenzt. Im Norden schließen Ackerflächen an. Südlich und östlich des Satzungsgebietes liegt die bestehende Wohnbebauung der Ortschaft Königswartha.

Es handelt sich bei dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet um einen ehemaligen Tankstellenstandort. Die Fläche war bis zum Rückbau 2009 vollständig versiegelt. Das Flurstück ist im Altlastenkataster unter der Altlastenkennziffer 72200329 erfasst und gilt als vorbelastet.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird durch das Pflanzen von fünf einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen erzielt. Durch die geplante Neuversiegelung und Bebauung entstehen vorrangig Konflikte mit den Schutzgütern Boden und Wasser auf den derzeit unversiegelten Flächen des Verkehrsbegleitgrüns.

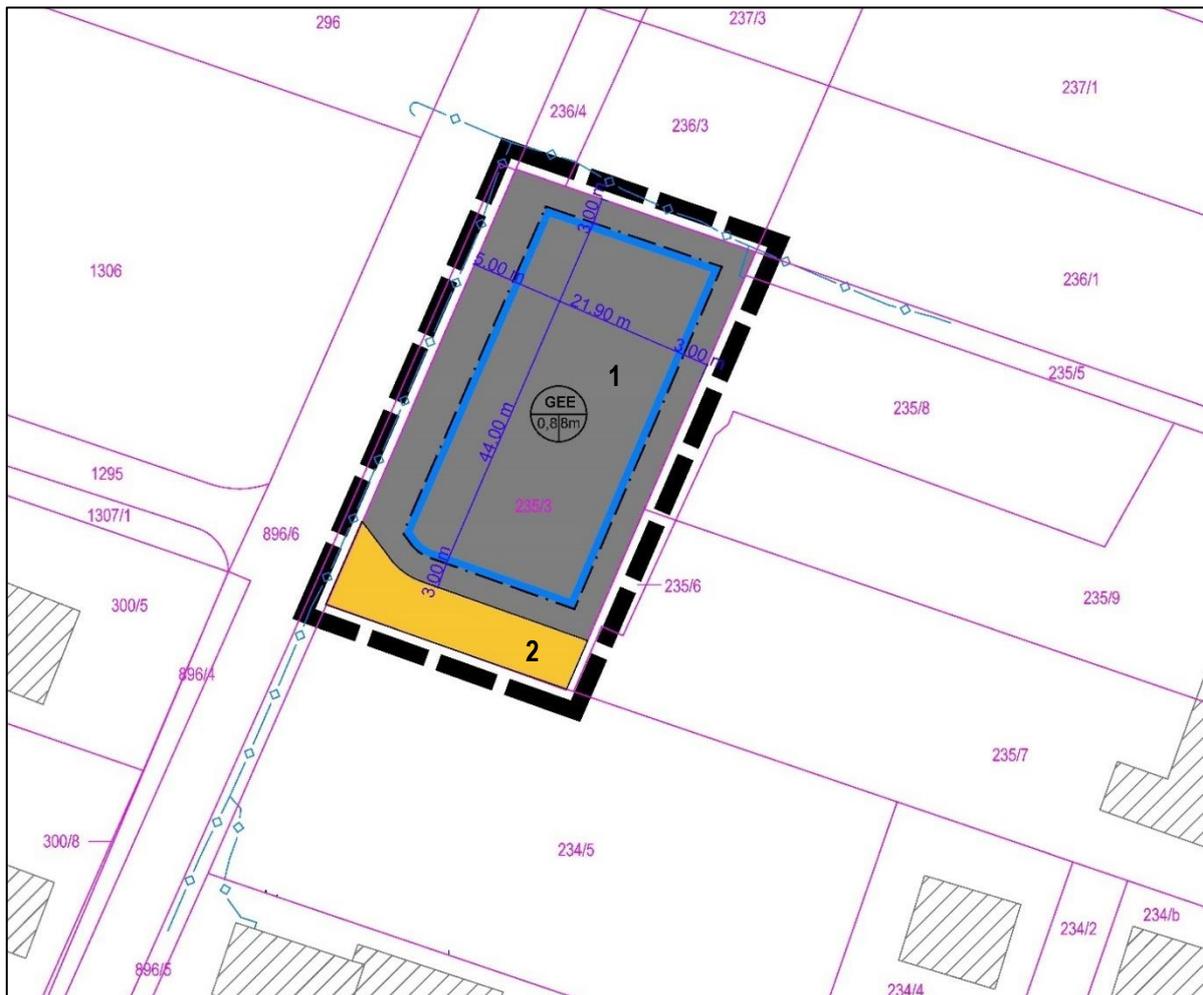


Abbildung 5: Auszug zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes „Königswartha - Hauptstraße Ortseingang Nord“ (schwarze Nummerierung bezieht sich auf Tabelle 2)

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

baubedingte Beeinträchtigungen

- teilweises Zerstören von belebtem Oberboden auf den Flächen des Verkehrsbegleitgrüns
- Emissionen während der Bauphase (Schall, Schadstoffe: Staub, Abgase der Baufahrzeuge)

anlagenbedingte Beeinträchtigungen

- teilweises Zerstören von belebtem Oberboden auf den Flächen des Verkehrsbegleitgrüns
- Neuversiegelung und Überbauung der Grün- und Schotterflächen
- Veränderungen des Wasserhaushaltes durch den erhöhten Oberflächenabfluss (Niederschlagswasser)

betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- Emissionen durch Nutzung

3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

3.1 Fachgesetze und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG))

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu beachten. Die Schutzgüter im Sinne der §§ 1 SächsNatSchG und BNatSchG sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und wenn unvermeidbar, dann in ausreichendem Umfang zu kompensieren. Es gelten entsprechend § 12 (ff.) SächsNatSchG und § 17 (ff.) BNatSchG.

Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft soll geschützt werden. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

Wildlebende Tier- und Pflanzenarten, ihre Lebensstätten und Biotope (allgemeiner und besonderer Artenschutz) sollen geschützt werden.

3.2 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden die in den übergeordneten Plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) mit Landschaftsprogramm

Folgende Grundsätze sind im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Erarbeitung der Umweltprüfung mit Umweltbericht als Bewertungsmaßstäbe zu berücksichtigen:

G 1.2.3

Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die:

- die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung, Stärkung und zeitgemäße Fortentwicklung einer vielfältig strukturierten Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und der damit verbundenen Arbeitsplätze schaffen,
- die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern,
- zur Stärkung der Funktionen als Freizeit- und Erholungsraum beitragen,
- die regionale Handlungsfähigkeit und Verantwortung stärken und
- die Eigeninitiative und das lokale Engagement der Bevölkerung befördern.

G 2.3.1.1

Das Bauvorhaben entspricht dem Grundsatz 2.3.1.1 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP), wonach die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Gewerbestandorte geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Gewerbebetriebe beitragen sollen.

G 2.3.1.2

In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

G 4.1.2.4

Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.

1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz - Niederschlesien

Die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (RP 2009) weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Königswartha - Hauptstraße Ortseingang Nord“ in der Raumnutzungskarte Grundzentrum im ländlichen Raum aus.

Ein Grundzentrum ist ein zentraler Ort unterer Stufe, der zur Abdeckung des Grundbedarfs der Bevölkerung im Nahbereich dient.

4. Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Auswirkungen

4.1 Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Königswartha befindet sich naturräumlich im Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet an der Grenze der Mesogeochoren „Kamenzer - Neschwitzer Auen und Terrassen“ sowie „Großdubrauer Flachrücken und Terrassen“. Das Plangebiet ist der Landschaftseinheit „Großdubrauer Flachrücken und Terrassen“ zugeordnet. Die „Großdubrauer Flachrücken und Terrassen“ sind geprägt von kaolinitisch verwittertem Granodiorit und pleistozänen Ablagerungen.³

Die potentiell natürliche Vegetation des B-Plan-Gebietes ist der typische Kiefern-Eichenwald.⁴

Das Satzungsgebiet liegt auf Höhen zwischen 139,7 m ü. NN und 140,0 m ü. NN. Es handelt sich um eine ebene Fläche.

³ Landschaftsforschungszentrum e.V., Dresden, 2013.

⁴ Interaktive Karte, <https://geoportal.sachsen.de/>, 09.11.2017.

4.2 Schutzgutbewertung, Bestandsaufnahme und Auswirkungen

Tabelle 3: Schutzgutbewertung

Bestandsaufnahme	Voraussichtliche Beeinträchtigungen
<i>Mensch und Kulturgüter</i>	→ <i>geringe Beeinträchtigung</i>
<ul style="list-style-type: none"> - keine Bodendenkmale - angrenzende Ortslage durch gemischte Nutzung geprägt, Vorbelastung durch B 96 	<ul style="list-style-type: none"> - Emissionen während der Bauphase (Schall, Schadstoffe: Staub, Abgase der Baufahrzeuge) - keine Erhöhung der Schallimmissionen an den umgebenden Wohnhäusern, da Emissionskontingent festgesetzt und gewerbliche Nutzung eingeschränkt ist
<i>Arten und Biotope</i>	→ <i>geringe Beeinträchtigung</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsflächen, gehölzfreies Verkehrsbegleitgrün, wasserdurchlässige Befestigung - Vorkommen geschützter Arten im Geltungsbereich aufgrund der Schotterflächen und der Vorbelastungen nahezu ausgeschlossen - Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) bei Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches nicht erfüllt - keine Schutzgebiete gem. § 13, 14, 15, 17, 18, 19 SächsNatSchG sowie geschützte Biotope gem. § 21 SächsNatSchG innerhalb der Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> - Ausgleich des Eingriffs kann durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgen, Begrünung nicht überbauter Flächen, Pflanzen von mindestens fünf einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen - keine erheblichen Beeinträchtigungen der Arten und Biotope - artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen
<i>Klima</i>	→ <i>geringe Beeinträchtigung</i>
<ul style="list-style-type: none"> - gehölzfreies Verkehrsbegleitgrün, sehr geringe lokalklimatische Bedeutung - aufgrund der geringen Flächenausdehnung des Satzungsbereichs sowie der angrenzenden, bestehenden Ortsbebauung ist der lokalklimatische Aspekt in der Untersuchung zu vernachlässigen 	<ul style="list-style-type: none"> - durch die geringe Flächengröße sind die lokalklimatischen Auswirkungen auf die bioklimatische Ausgleichsfunktion und die Luftqualität in der Untersuchung vernachlässigbar
<i>Landschaftsbild / Erholung</i>	→ <i>geringe Beeinträchtigung</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Schotterplatz mit Verkehrsbegleitgrün ohne Gehölzbestand - nördlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (Acker) - Geltungsbereich schließt im Osten und Süden an bestehende Bebauung an → keine landschaftsästhetische Bedeutung oder Bedeutung für Erholungsnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> - Überprägung des Landschaftsbildes durch nicht störendes Gewerbe - Gebäudekomplex am Ortsrand von Königswartha schließt sich
<i>Boden und Geologie</i>	→ <i>geringe Beeinträchtigung</i>
<ul style="list-style-type: none"> - nördlich angrenzende Böden mit landwirtschaftlicher Nutzung (Acker) - Vorbelastung der natürlichen Bodenfunktionen durch ehemalige Bebauung (Tankstelle) - natürliches Bodengefüge größtenteils nicht mehr vorhanden - Altlastenstandort, versiegelte Flächen vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - zusätzliche Bodenverdichtung und Flächenbelegung durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung gering - dauerhafte Versiegelung von Teilflächen für nicht störendes Gewerbe

Bestandsaufnahme	Voraussichtliche Beeinträchtigungen
Wasserhaushalt	→ geringe Beeinträchtigung
<ul style="list-style-type: none"> - kein Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches - Weinberggraben ca. 270 m westlich des Geltungsbereiches, Hoyerswerdaer Schwarzwasser ca. 680 m westlich des Geltungsbereiches - kein Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet - Grundwasserschutzpotential gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungünstig - Ehemals bebaute Fläche z.T. schon versiegelt 	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderungen des Oberflächenabflusses - potenzielle Versiegelung und Überbauung von Teilflächen

Durch den Bebauungsplan „Königswartha - Hauptstraße Ortseingang Nord“ wird das Flurstück 135/3 überplant. Die voraussichtliche Beeinträchtigung der Schutzgüter ist insgesamt als gering einzuordnen. Die natürlichen Funktionen des Schutzgutes Boden sind durch die bisherige Nutzung gestört. Unter Berücksichtigung der Vornutzung ist bei Realisierung der geplanten Bebauung und Versiegelung von einer geringen Neubeeinträchtigung auszugehen.

Es wird eine dauerhafte Begrünung der nicht bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Es ist das Pflanzen von fünf einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen vorgeschrieben.

5. Eingriffsregelung

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushalts und Landschaftsbildes sind durch nicht störendes Gewerbe nur in geringem Umfang auf der vorbelasteten Fläche zu erwarten.

Weitreichende Auswirkungen auf die bioklimatische Ausgleichsfunktion aufgrund des geplanten Vorhabens sind auszuschließen.

5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Folgende Biotoptypen gemäß der „Handlungsempfehlung zur Erfassung und Bewertungen von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ konnten innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches „Königswartha - Hauptstraße Ortseingang Nord“ festgestellt werden:

Tabelle 4: Bestandsbiotoptypen

Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp
--	Verkehrsbegleitgrün ohne Gehölzbestand
11.04.100	Straße, Weg (vollversiegelt)
--	Straße, Weg (wasserdurchlässige Befestigung)

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,17 ha.

Im Grünordnungsplan Bestand sind die erfassten Biotoptypen mit Stand vom März 2017 kartografisch dargestellt (Anlage I).

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). Als Bilanzierungsgrundlage dient der gegenwärtige Zustand (Oktober 2017) innerhalb des B-Plan Geltungsbereiches. Eingriffe sind soweit wie möglich zu unterlassen oder zu minimieren. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Tabelle 5: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste	Biotopwert	Planungswert	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)						
-- Verkehrsbegleitgrün ohne Gehölzbestand	3	3	813 m ²	0 m ²	2.439	0
11.04.100 Straße, Weg (vollversiegelt)	0	0	205 m ²	205 m ²	0	0
-- Straße, Weg (wasserdurchlässige Befestigung)	3	3	664 m ²	0 m ²	1.992	0
Biotoptypen (Entwicklung)						
-- Gewerbegebiet	1	1	0 m ²	1.327 m ²	0	1.327
02.02.430 Einzelbaum	23	22	0 m ²	150 m ²	0	3.300
Summe/Übertrag			1.682 m²	1.682 m²	4.431	4.627
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6			Biotopwertdifferenz: keine Überhang: 196 Gesamtbeurteilung: Kompensationsmaßnahmen ausreichend			

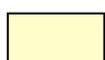
Mit Hilfe der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Königswartha - Hauptstraße Ortseingang Nord“ festgelegten Pflanzmaßnahme kann die naturschutzfachliche Kompensation sichergestellt werden. Der Eingriff gilt als kompensiert mit einem Überschuss von 196 Biotopwertpunkten.

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Tabelle 6: Entwicklung bei Durchführung / Nicht-Durchführung der Planung

Schutzgut	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Boden	- Überbauung und Neuversiegelung des Verkehrsbegleitgrüns	- natürliche Bodenfunktion durch ehemalige Bebauung vorbelastet - Altlastenstandort - natürliches Bodengefüge ist größtenteils nicht mehr vorhanden
Wasserhaushalt	- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch vollständige Versiegelung	- Erhalt des unversiegelten Verkehrsbegleitgrüns bzw. der wasserdurchlässigen Schotterflächen und damit der Versickerungsrate
Klima	- keine erhebliche Beeinträchtigung für die Luftqualität - bioklimatische Ausgleichfunktion spielt untergeordnete Rolle innerhalb des Planes	- keine Beeinflussung
Arten u. Biotope	- Inanspruchnahme von wasserdurchlässiger Befestigung und gehölzfreiem Verkehrsbegleitgrün → keine wertvollen Biotoptypen - Kompensationsmaßnahmen: Pflanzen von Laubgehölzen	- Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung bleiben im Geltungsbereich erhalten
Mensch/Kulturgüter	- bei Einhaltung der Emissionskontingente keine nachteilige Beeinflussung	- Ausbleiben der Nutzung
Landschaftsbild/Erholung	- Landschaftsbild durch Bebauung verändert - Einfügen in den Bestand, Gebäudebestand am Ortsrand schließt sich	- keine Beeinflussung
Gesamturteil	Das Umsetzen der Planung geht vor allem zu Lasten der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt. Die Beeinträchtigungen sind auf Grund der Vorbelastung des Flurstückes 235/3 eingeschränkt. Durch geeignete Pflanzmaßnahmen sind die potentiellen Beeinträchtigungen vollständig kompensierbar. Die Vorhaben/Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind vertretbar.	Die ausbleibende Planung hätte zur Folge, dass die vorhandene Flächen in ihrem Zustand bestehen bleiben. Eine Aufwertung ist nicht zu erwarten. Von einer positiven Entwicklung für die Umweltgüter wird nicht ausgegangen. Der gegenwärtige Zustand bleibt erhalten.

Erläuterung zur Tabelle:



keine Einflussnahme;
Nachteile & Vorteile ausgeglichen



Aufwertung



Verschlechterung
bzw. Einschränkung

7. Ziel- und Maßnahmenplanung

7.1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ziele für das Plangebiet sind die Sicherung und Erhaltung des Naturhaushalts und seiner Funktionen nach und während der Baumaßnahmen. Nach Bestandserfassung und Bewertung ergaben sich folgende spezifische Ziele für das Plangebiet:

- Erhaltung der Funktions-/Leistungsfähigkeit des Boden-/Wasserhaushaltes
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Anlage einer naturschutzfachlich sinnvollen und dem Eingriff gegenüber angemessenen Kompensationsmaßnahme unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption
- Erhalt des typischen Orts- und Landschaftsbildes

7.2 Grünordnerische Maßnahmen

Für die geplante Überbauung und Versiegelung bislang teilweise unversiegelter Flächen ist ein geeigneter und angemessener bodenschutzwirksamer Ausgleich vorzusehen. Die Bodenfunktionen in den überbauten und vollversiegelten Bereichen gehen vollständig verloren. Die natürliche Bodenfunktion wird durch bereits versiegelte Flächen und ehemalige Bebauung vorbelastet. Das natürliche Bodengefüge ist größtenteils nicht mehr vorhanden.

Die Kompensation entstehender Beeinträchtigungen durch die geplante Flächenversiegelung soll durch Bepflanzungsmaßnahmen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen im Plangebiet erfolgen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für den Boden sind im B-Plan folgende Maßnahmen durchzuführen:

Innerhalb des B-Planes ist die Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Die Ausdehnung des Baugebietes wurde dabei auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt, so dass der Verlust als noch verträglich eingestuft wird.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. das Pflanzen von mindestens fünf einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen dienen ebenso dem Bodenschutz. Die Pflanzungen verbessern die Filter-, Puffer- und Speicherkapazität des Bodengefüges und optimieren somit auch die Grundwasserneubildung.

Im Zusammenhang mit den aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für den Boden mit Hilfe der festgesetzten Pflanzmaßnahmen als ausgeglichen eingeschätzt.

Tabelle 7: Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Eingriff	Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz
Boden, Wasserhaushalt		
Verlust belebten Oberbodens und damit der Bodenfunktionen Überbauung, Vollversiegelung, teilweise Versiegelung Erhöhung des Oberflächenabflusses Beeinträchtigungen (Schadstoffeintrag) während der Bauphase	- Beachtung der guten fachlichen Praxis bei Bauausführung (Freiflächen von der Bautätigkeit freihalten, Vermeidung des Einbaus standortfremden Bodenmaterials [nach DIN 19 731]; Entsorgung von Abfällen die potentiell während der Bauphase entstehen und Umweltgefährdungen verursachen können)	- Pflanzen von mindestens fünf Laubgehölzen
Arten und Biotope		
Verlust von gehölzfreiem Verkehrsbegleitgrün	- Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze bei Neupflanzungen	- Pflanzen von mindestens fünf Laubgehölzen
Klima		
keine erheblichen Beeinträchtigungen	- Pflanzen von mindestens fünf Laubgehölzen - Begrünung nicht überbauter Flächen	- kein Ausgleich erforderlich
Landschaftsbild/Erholung/Kulturlandschaft/Mensch		
Nutzungsänderung durch Errichtung baulicher Anlagen	- landschaftsgerechte/ortstypische Gestaltung der Baukörper Emissionskontingente festsetzen - Einschränken der gewerblichen Nutzung	- Anlage von gestalteten Grünflächen auf nicht bebauten Flächen - Pflanzen von mindestens fünf Laubgehölzen - nur nicht störendes Gewerbe zulässig

Verantwortlich für das Realisieren der Kompensationsmaßnahmen ist der Grundstückseigentümer. Zwischen der Gemeinde Königswartha und dem Eigentümer wird eine entsprechende vertragliche Vereinbarung getroffen.

Nach § 17 (7) BNatSchG prüft die zuständige Behörde die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen. Hierzu kann sie vom Verursacher der Eingriffe die Vorlage eines Berichtes verlangen.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung einer Planung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Somit wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht aufgestellten Prognosen tatsächlich eingetreten sind und die Festsetzungen und vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren.

Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz während der Bauphase

- Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosionen, Eintrag von Fremdstoffen, im Rahmen der temporären Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.
- Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind u. a. die bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gem. § 15 KrWG zu beseitigen.
- Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosgkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.

8. Zusammenfassung und Fazit

Der Bebauungsplan „Königswartha - Hauptstraße Ortseingang Nord“ an der B 96 bereitet ein eingeschränktes Gewerbegebiet für nicht störendes Gewerbe auf dem Flurstück 235/3 vor. Es handelt sich um den ehemaligen Tankstellen-Standort. Das Flurstück ist im Altlastenkataster unter der Altlastenkennziffer 72200392 geführt.

Mit Umsetzung des Vorhabens werden derzeit unversiegelte bzw. teilversiegelte Bereiche, vorwiegend wasserdurchlässig gestaltete Wege und Verkehrsbegleitgrün überbaut und vollversiegelt. Die natürliche Bodenfunktion wird durch bereits versiegelte Flächen und ehemalige Bebauung vorbelastet. Das natürliche Bodengefüge ist größtenteils nicht mehr vorhanden. Die Neubeeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist somit als gering einzustufen. In Bezug auf den Wasserhaushalt wird insbesondere die Grundwasserneubildung durch einen erhöhten Oberflächenabfluss benachteiligt. Als Kompensationsmaßnahmen sind Bepflanzungsmaßnahmen in Form von fünf einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild und Erholung, Mensch und Kulturlandschaft sind als gering zu beurteilen bzw. sind nicht vorhanden.

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 Königwartha



Bebauungsplan „Königwartha – Hauptstraße Ortseingang Nord“

Anlage I: Biotoptypen Bestand und Entwicklung

Planungsstand:

Entwurf

Planfassung:

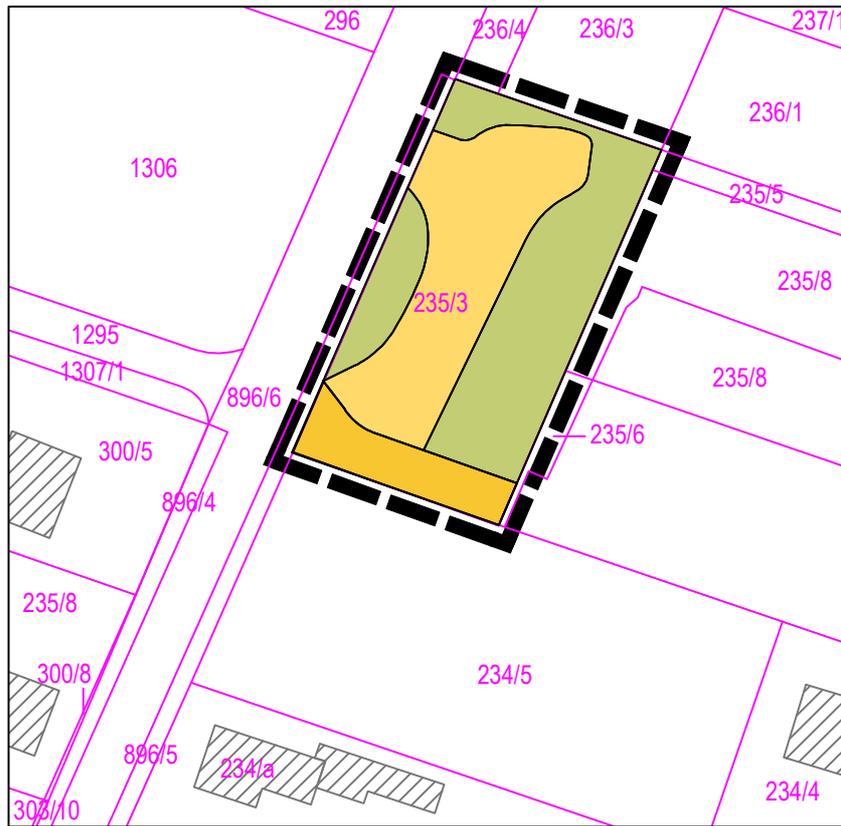
21.11.2017

Gemeinde Königwartha
Bahnhofstraße 4
02699 Königwartha

Gemarkung:

Königwartha

Bestandsbiotoptypen

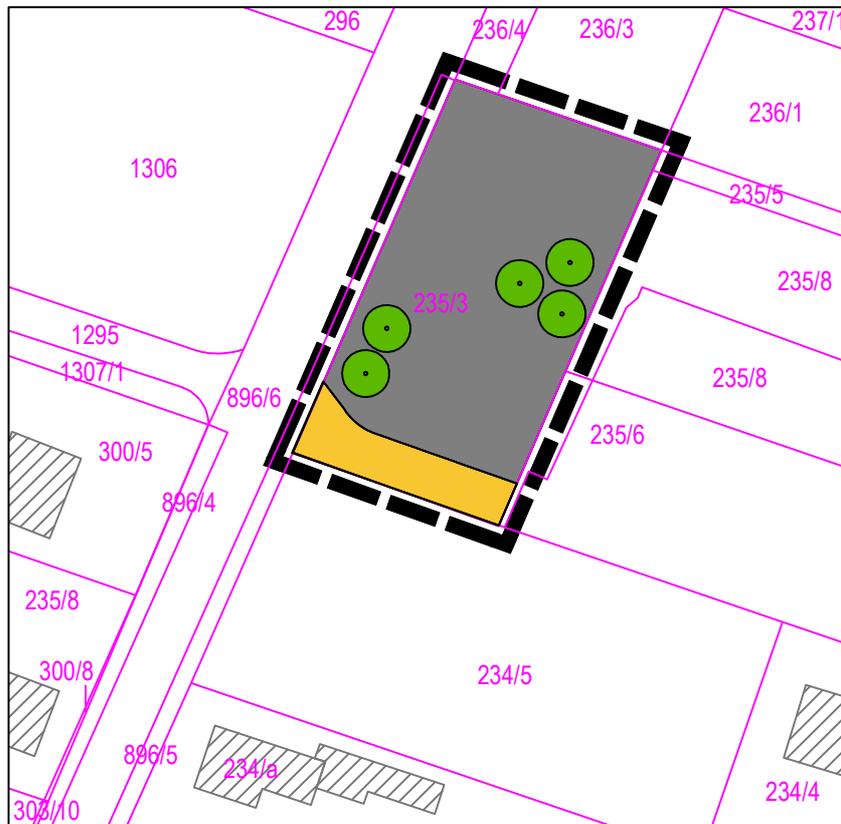


- Straße, Weg (wasserdurchlässig)
- Verkehrsbegleitgrün ohne Gehölzbestand
- Straße, Weg (vollversiegelt)

M 1:1.000



Entwicklungsbiotoptypen



- Straße, Weg (vollversiegelt)
- Gewerbegebiet
- Einzelbaum

M 1:1.000



235

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(1.682 m²)

Anlage 1 - Biotoptypen

Gemeinde Königwartha
Bebauungsplan
"Königwartha - Hauptstraße Ortseingang Nord"

21. November 2017