

Gemeinde Königswartha



frühzeitige Beteiligung

Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“

Planungsstand:	Vorentwurf
Planfassung:	26.03.2021
Gemeinde:	Gemeinde Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
Gemarkung:	Oppitz

Gemeinde Königswartha



frühzeitige Beteiligung

Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“

Planteil A / B – Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Planungsstand:	Vorentwurf
Planfassung:	26.03.2021
Gemeinde:	Gemeinde Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
Gemarkung:	Oppitz

Bebauungsplan "Oppitz - Im Rittergut"

Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen



Erklärung der verwendeten Planzeichen

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

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

WA II Nutzungsschablone

0,4 Grundflächenzahl

II max. Zahl der Vollgeschosse

E Einzelhäuser zulässig

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

Baugrenze

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Verkehrsfläche

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt Baum

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Darstellungen ohne Normcharakter

616/11 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (Bestand)

13,3 Bemaßung in m

Gewässer

Bestandsgebäude

Nachrichtliche Übernahme (Festsetzung auf Grundlage anderer gesetzl. Vorschriften)

B Biosphärenreservat "Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft"

SPA Europäisches Vogelschutzgebiet Nr. 46 "Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft"

Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG und § 24 SächsWG)

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.

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 Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.

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

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 zugelassen.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 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 Zusätzlich sind zwei Stellplätze mit einer Länge von je 6,70 m und einer Breite von je 2,30 m entlang der privaten Verkehrsfläche zulässig.

B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 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.

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

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

1.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

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

2.1 Einfriedungen sind in Form von Holz- oder Metallzäunen zulässig. Die Anlage von Hecken, einzeln oder in Kombination mit Holz- oder Metallzäunen als Einfriedung ist zugelassen.

2.2 Einfriedungen aus Gabionen oder geschlossenem Mauerwerk sind unzulässig.

2.3 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

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

1.1 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.

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

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

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

2.1 Die zeichnerisch festgesetzte private Verkehrsfläche ist teilversiegelt auszubilden.

2.2 Auf den Baugrundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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.

B IV Nachrichtliche Übernahme

1 Gewässerrandstreifen

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

HINWEISE

Archäologie

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen

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 LfLUG 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 Bohrergebnismittelungspflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

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). Erstmals 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 Luftwechselrate führen, 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 wenden Sie sich bitte an 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.

Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

Schalleistungspegel [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 lärmittelnde Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Bescheinigung des Landkreises Bautzen

Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen dem katastermäßigen Bestand vom ____20__ und gelten nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Kamenz, Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation

2. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat am ____20__ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Königswartha, Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Auslegung vom ____20__ bis ____20__. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ____20__ bis ____20__. Königswartha, Bürgermeister

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht i.d.F.v. ____20__ wurden durch den Gemeinderat gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ____20__ beschlossen.

Königswartha, Bürgermeister

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden zum Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. ____20__ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ____20__ für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ____20__ im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen (Heimat- und Bürgerzeitung) ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte vom ____20__ bis ____20__.

Königswartha, Bürgermeister

6. Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanes

Der Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen (Abwägungsprotokoll) zum Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat am ____20__ gefasst. Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse an die Einsender der Stellungnahmen erfolgte am ____20__.

Königswartha, Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Satzung zum Bebauungsplan i.d.F.v. ____20__ wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am ____20__ beschlossen. Die Begründung i.d.F.v. ____20__ wurde durch den Gemeinderat am ____20__ gebilligt.

Königswartha, Bürgermeister

8. Genehmigung des Bebauungsplans

Die Satzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung des Landratsamtes Bautzen vom ____ unter Aktenzeichen AZ genehmigt worden.

Königswartha, Bürgermeister

9. Ausfertigung der Satzung

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

Königswartha, Bürgermeister

10. Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen (Heimat- und Bürgerzeitung) am ____20__ ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung von jedermann eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Königswartha, Bürgermeister

Bebauungsplan "Oppitz - Im Rittergut"

Planteil A / B - Zeichnerische und textliche Festsetzungen

PLANUNGSSTAND: Vorentwurf

PLANFASSUNG: 26.03.2021

GEMEINDE: Königswartha
Bahnhofstraße 4
02699 Königswartha

GEMARKUNG: Oppitz

MAßSTAB: M 1:500



Gemeinde Königswartha



frühzeitige Beteiligung

Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“

Planteil C – Begründung des Bebauungsplanes

Planungsstand:	Vorentwurf
Planfassung:	26.03.2021
Gemeinde:	Gemeinde Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
Gemarkung:	Oppitz

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung	1
2 Örtliche Gegebenheiten	2
2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches	2
2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes	3
3. Übergeordnete planerische Vorgaben	3
3.1 Landesentwicklungsplan	3
3.2 Regionalplan	4
3.3 Flächennutzungsplan	5
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	10
7 Bodenordnung	11
8 Quellen	12

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Königwartha beabsichtigt, die vorhandene Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Oppitz zu ergänzen, um dem gemeindlichen Bedarf an Bauflächen für Wohnzwecke im ländlichen Raum gerecht zu werden. Insbesondere sollen Siedlungsmöglichkeiten für junge Familien geschaffen und den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse gerecht werden. Ziel ist es, einen ortstypischen ländlichen Wohnstandort in der Gemeinde vorzubereiten.

In direkter Anbindung an die bestehende Wohnbebauung in Oppitz sollen an der K 9220 „Strowenzbruch“ Einfamilienhausgrundstücke bauplanungsrechtlich gesichert werden. Der Geltungsbereich für die geplante Wohnnutzung befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Im wirksamen FNP der Gemeinde Königwartha ist der Geltungsbereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Mit Hilfe dieses Bebauungsplanes „Oppitz – Im Rittergut“ werden zwei bis drei Eigenheime am nördlichen Rand der Ortschaft Oppitz bauplanungsrechtlich gesichert. Einer ortsuntypischen oder das Landschaftsbild störenden Bebauung wird mit Hilfe konkreter gestalterischer Regelungen im Bebauungsplan entgegengewirkt. 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 Königwartha bei.

Die Gemeinde Königwartha verfolgt generell das Ziel die Bevölkerungszahlen in ihrem Gemeindegebiet langfristig zu stabilisieren. 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. Es besteht derzeit keine, gegenüber dem Standort im Geltungsbereich des B-Plans, vorzuziehende Alternative. 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.

In der öffentlichen Ratssitzung der Gemeinde Königwartha am 17.02.2021 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oppitz – Im Rittergut“ gefasst.

2 Örtliche Gegebenheiten

2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

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 Rabitz-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 3.421 (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.

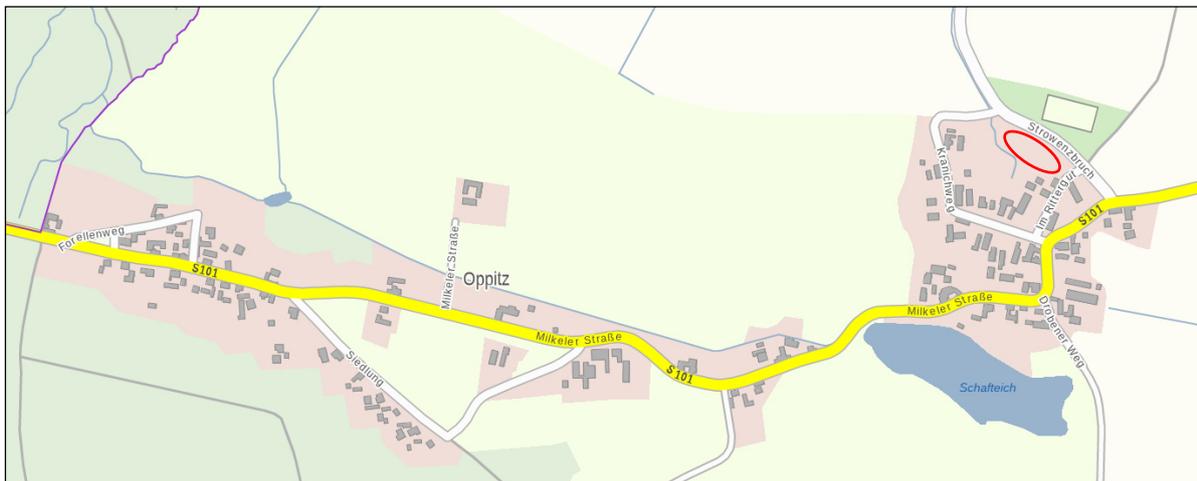


Abbildung 1: Topographische Karte (Quelle: geoportal.sachsen.de, bearbeitet durch LA Panse)



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 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 wird gegenwärtig (September 2020) als intensiv genutztes Ansaatgrünland genutzt. Es befinden sich einige niederstämmige Obstgehölze auf dem Gelände. Entlang des südöstlichen Randbereiches des Plangebietes gibt es derzeit eine vollversiegelte Fläche von ca. 84 m² sowie eine Aufschüttung aus Bodenaushub.

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).

Folgende **Ziele des LEP 2013** sind für den Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“ 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.

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

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.

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) sowie die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung vorgeprägt.

In der Gemeinde Königswartha gibt es keine freien Baugrundstücke. Weitere einzelne WE wurden durch diverse Ergänzungssatzungen ermöglicht, die jedoch unmittelbar nach Inkrafttreten bebaut wurden. Im Ortsteil Oppitz der Gemeinde Königswartha stehen keine weiteren Baugrundstücke zur Verfügung. Die Baugrundstücke der Ergänzungssatzung „Forellenweg“ sind im Privatbesitz und bereits bebaut bzw. reserviert.

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. Die Ortschaft Oppitz ist in der 2. Gesamtfortschreibung als Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz ausgewiesen.

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 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: Geopotal 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 ein Fließgewässer. 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.

5 Städtebauliche Konzeption

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

Das städtebauliche Planungskonzept sieht die Errichtung von 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. 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 zwei Vollgeschossen ist innerhalb der Baugrenzen möglich. Ebenso sind Nebengebäude wie Garagen, Carports, Gerätehäuschen, etc. zulässig. Es sollen mehrere Baugrundstücke entstehen. Die maximale Grundflächenzahl wird entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt.

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:

Dachgestaltung:

- 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

Fassadengestaltung:

- Fassaden in gedeckten, hellen Farbtönen zu gestalten
- 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 Erschließung des Geltungsbereiches dient die nördlich gelegene Kreisstraße K 9220 „Strowenzbruch“. Im Bebauungsplan wird ausgehend von der Kreisstraße „Strowenzbruch“ bis zum Weg „Im Rittergut“ eine private Wohnstraße festgesetzt. Die private Erschließungsstraße hat eine Breite von fünf Metern. Damit ist die Benutzung durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge gewährleistet.

Gemäß der Richtlinie über den ruhenden Verkehr (EAR) sind Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke vorzusehen. Zusätzlich sind zwei Stellplätze für Gäste entlang der privaten Wohnstraße vorgesehen. Damit soll der aufkommende Verkehr reduziert werden und ein ökologisch nachhaltiges Wohngebiet gestaltet werden. 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 Zufahren und PKW-Stellflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Materialien auszubilden.

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 Königwartha in der geplanten privaten Verkehrsfläche.

Stromversorgung

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.

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 Königwartha zuständig.

Fernmeldekabel

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser)

Die Abwasserbeseitigung erfolgt dezentral. Sie muss durch private, vollbiologische Kläranlagen sichergestellt werden.

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. 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.

Die Planung möglicher funktionsfähiger Versickerungsanlagen sollte entsprechend 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.

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 anzusetzen und für die Dauer von 2 Stunden sicher zu stellen. 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 auch die öffentliche Verkehrsfläche K 9220 „Strowenzbruch“ genutzt werden. Eine zusätzliche Wendemöglichkeit auf der Privatstraße ist nicht erforderlich, da diese durchgängig befahrbar ist.

6 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	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 3.620 m² ein.

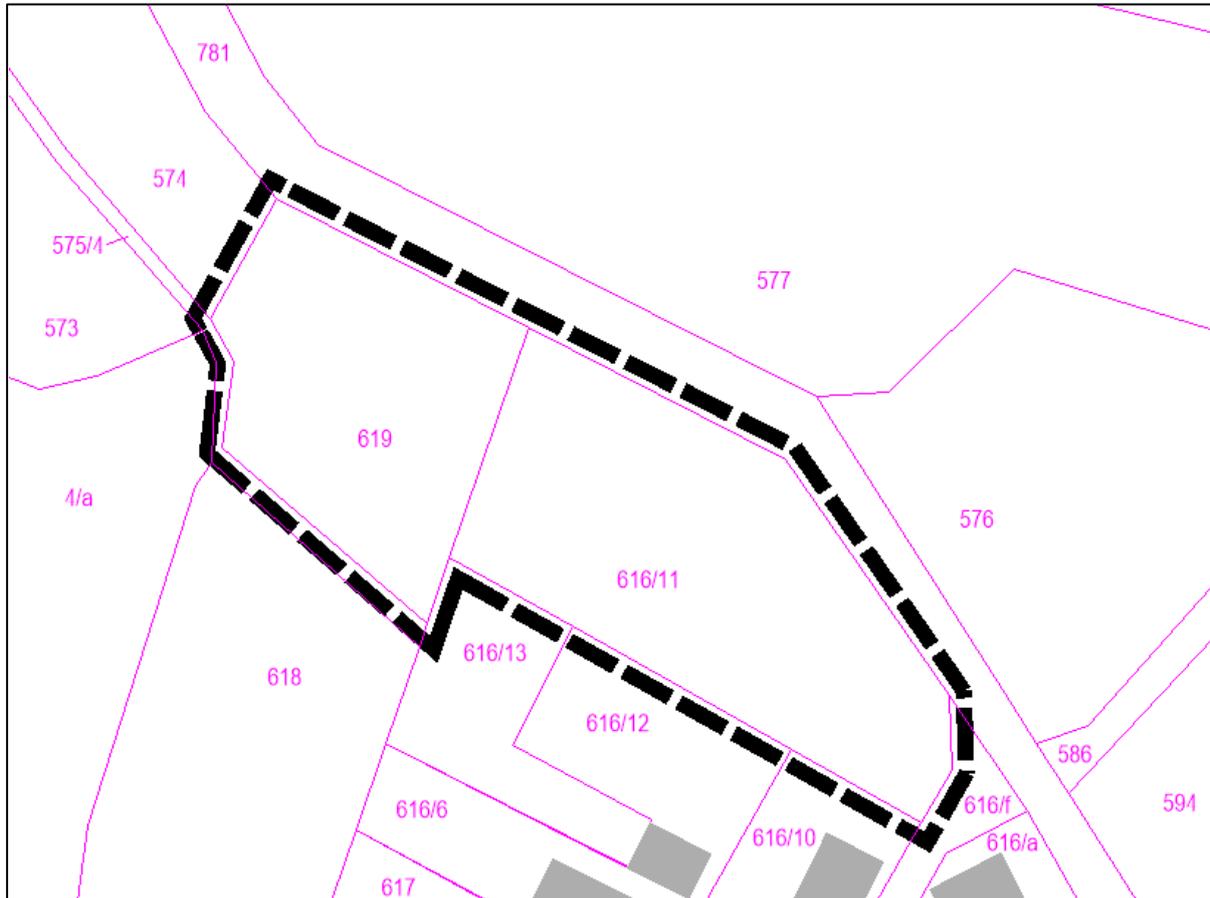


Abbildung 4: Auszug ALK mit Geltungsbereich

8 Quellen

Rechtsgrundlagen

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BAUNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

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

SÄCHSBO - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.

SÄCHSNATSCHG - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.

Übergeordnete Planungen

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

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).

REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESILIEN 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



frühzeitige Beteiligung

Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“

Planteil D – Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

Kurzfassung

Planungsstand:	Vorentwurf
Planfassung:	26.03.2021
Gemeinde:	Gemeinde Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
Gemarkung:	Oppitz

1. Einführung, Ziel und Zweck des Umweltberichtes

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, das Aufstellen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und das Festlegen von geeigneten grünordnerischen Maßnahmen.

Als Ausgangszustand für die naturschutzfachliche Bewertung der Fläche wird der aktuelle Zustand vom September 2020 angenommen. Das Plangebiet stellt sich überwiegend als intensiv genutztes Ansaatgrünland dar. Entlang des südöstlichen Randbereiches des Plangebietes gibt es derzeit 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.

Bei dem Umweltbericht zum Vorentwurf handelt es sich um eine Kurzfassung für die frühzeitige Beteiligung. Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert und ergänzt.

2. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“ werden die Flurstücke 616/11 und 619 der Gemarkung Oppitz mit einer Gesamtfläche von 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.

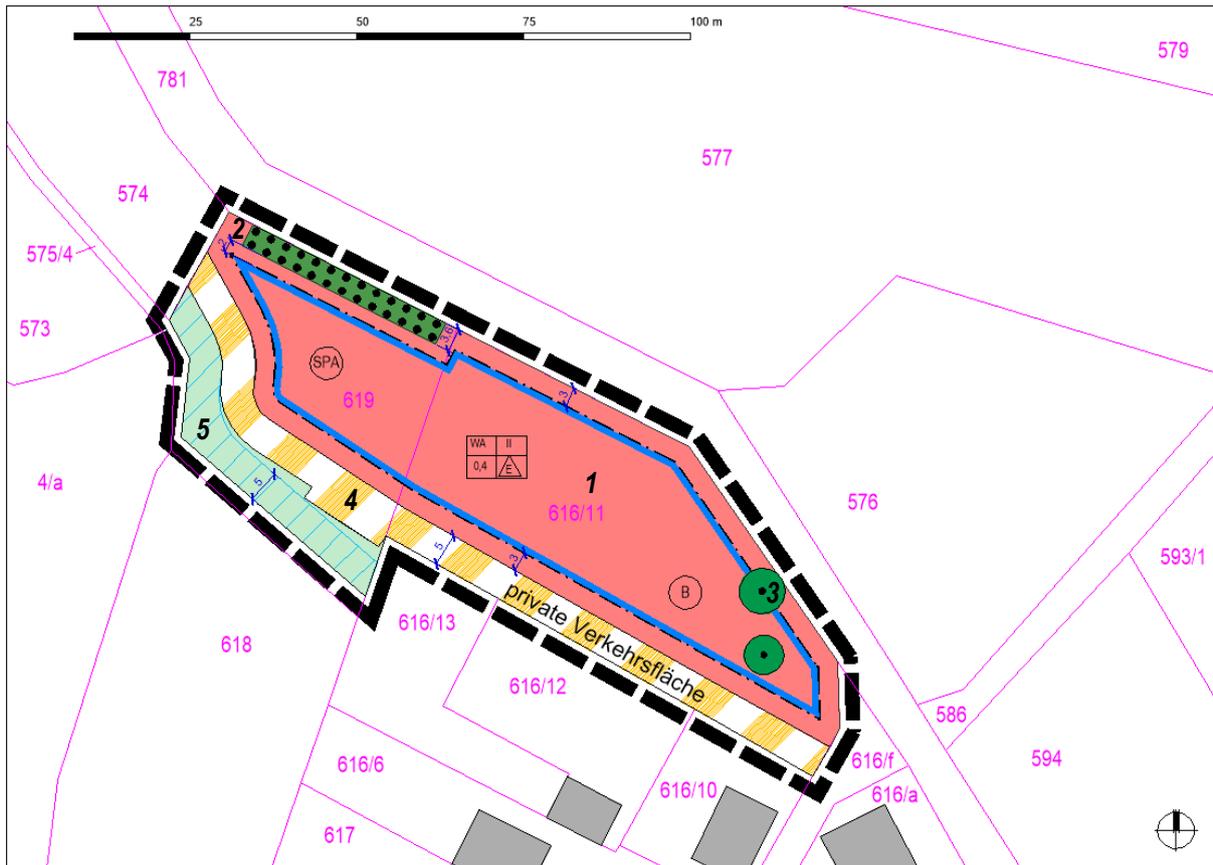


Abbildung 1: Auszug zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oppitz – Im Rittergut“ (schwarze Nummerierung bezieht sich auf Tabelle 1)

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

Nr.	Festsetzung	Lage	Art	Fläche in m ²
1	Allgemeines Wohngebiet	Nördlicher Geltungsbereich	Baugebiet, GRZ 0,4 Pflanzbindung: je 150 m ² überbaubarer Fläche ein Laubbaum	2.383
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	657
5	Private Grünfläche	Südlicher Geltungsbereich	Gewässerrandstreifen als 5,0 m breiter Grünstreifen	321
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
<i>Mensch & Kulturgüter</i>	→ keine Beeinträchtigung
- südlich angrenzende Ortslage durch Wohnnutzung geprägt	- Planung berücksichtigt Ortsbild bestehender Bebauung
<i>Arten und Biotope</i>	→ mittlere 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“,	- 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

Bestandsaufnahme	voraussichtliche Beeinträchtigung
Schutzzone III (Entwicklungszone) und zum Vogelschutzgebiet Nr. 46 „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ (EU-Nr. DE 4552-451)	
<i>Boden</i> ²	→ <i>mittlere Beeinträchtigung</i>
<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Bodenverdichtung und Flächenbelegung durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung - Bodenabtrag, Versiegelung und Überbauung, damit Erhöhung des Oberflächenabflusses - Bodenwasserhaushalt, Filtrationsfunktion partiell gestört
<i>Klima</i>	→ <i>geringe Beeinträchtigung</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Grünland-, Gartenlandklimatop 	<ul style="list-style-type: none"> - Funktion als Gebiet für Kaltluftentstehung, unmittelbar an die Ortslage angrenzend, geht lokal verloren - durch hohen Durchgrünungsgrad innerhalb des Gebietes Verlust kompensierbar
<i>Wasserhaushalt</i>	→ <i>geringe bis mittlere Beeinträchtigung</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Oberflächengewässer westlich des Flurstückes 619 vorhanden - Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt - mittlerer Grundwasserflurabstand 2 m 	<ul style="list-style-type: none"> - 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
<i>Landschaftsbild</i>	→ <i>keine Beeinträchtigung</i>
<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - potenzielle Bebauung wird sich durch gestalterische, bauordnungsrechtliche und Eingrünungsmaßnahmen an die bestehende Bebauung anpassen → Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild weitestgehend vermieden

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

² Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft: Interaktive Karten

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 zur 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 soweit 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 Eingriffe 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 wie möglich zu unterlassen oder zu minimieren. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Tabelle 2 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

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)							
41 300	Intensiv genutztes Ansaatgrünland	6	6	3.063 m ²	0 m ²	18.378	0
62	Baumreihe	24	23	117 m ²	117 m ²	2.808	2.691
64	Einzelbaum (2St.)	23	22	142 m ²	142 m ²	3.266	3.124
95 100	Weg (vollversiegelt)	0	0	84 m ²	0 m ²	0	0
95	Weg (wasserdurchlässige Befestigung)	3	3	199 m ²	0 m ²	597	0
96 340	sonstige Aufschüttung	2	2	15 m ²	0 m ²	30	0
Biotoptypen (Entwicklung)							
--	Einzelhaussiedlung mit Gärten	8	8	0 m ²	2.383 m ²	0	19.064
--	private Verkehrsfläche (teilversiegelt)	2	2	0 m ²	657 m ²	0	1.314
41 200	extensiv genutztes Grünland	25	22	0 m ²	321 m ²	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. Gegenwärtig stellt sich das Plangebiet als intensiv genutztes Ansaatgrünland dar. Die geplante Versiegelung wird sich vor allem auf den Boden auswirken. Der Oberflächenabfluss wird erhöht.

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.

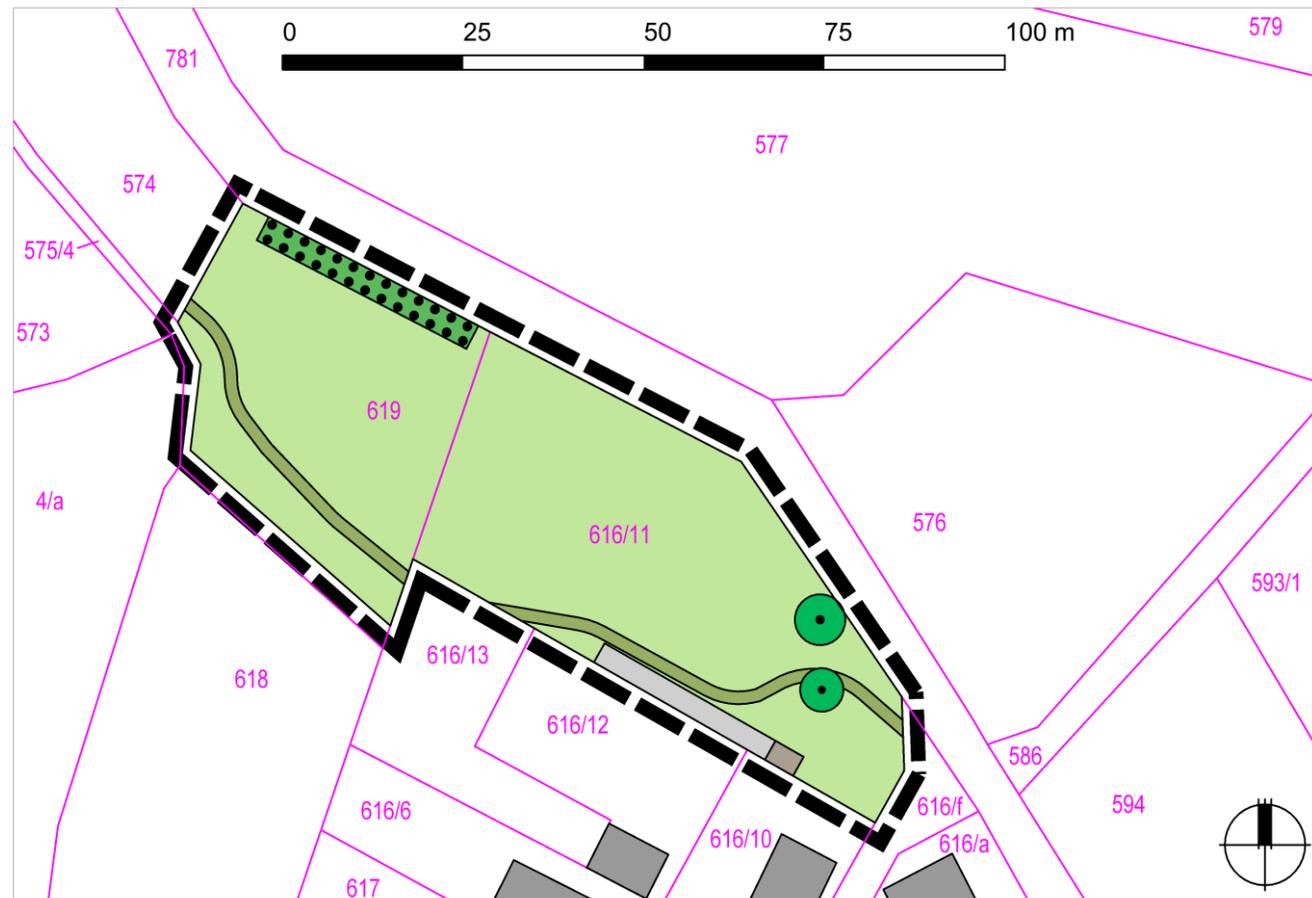
Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden bisher unversiegelte Bereiche überbaut und versiegelt.

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.

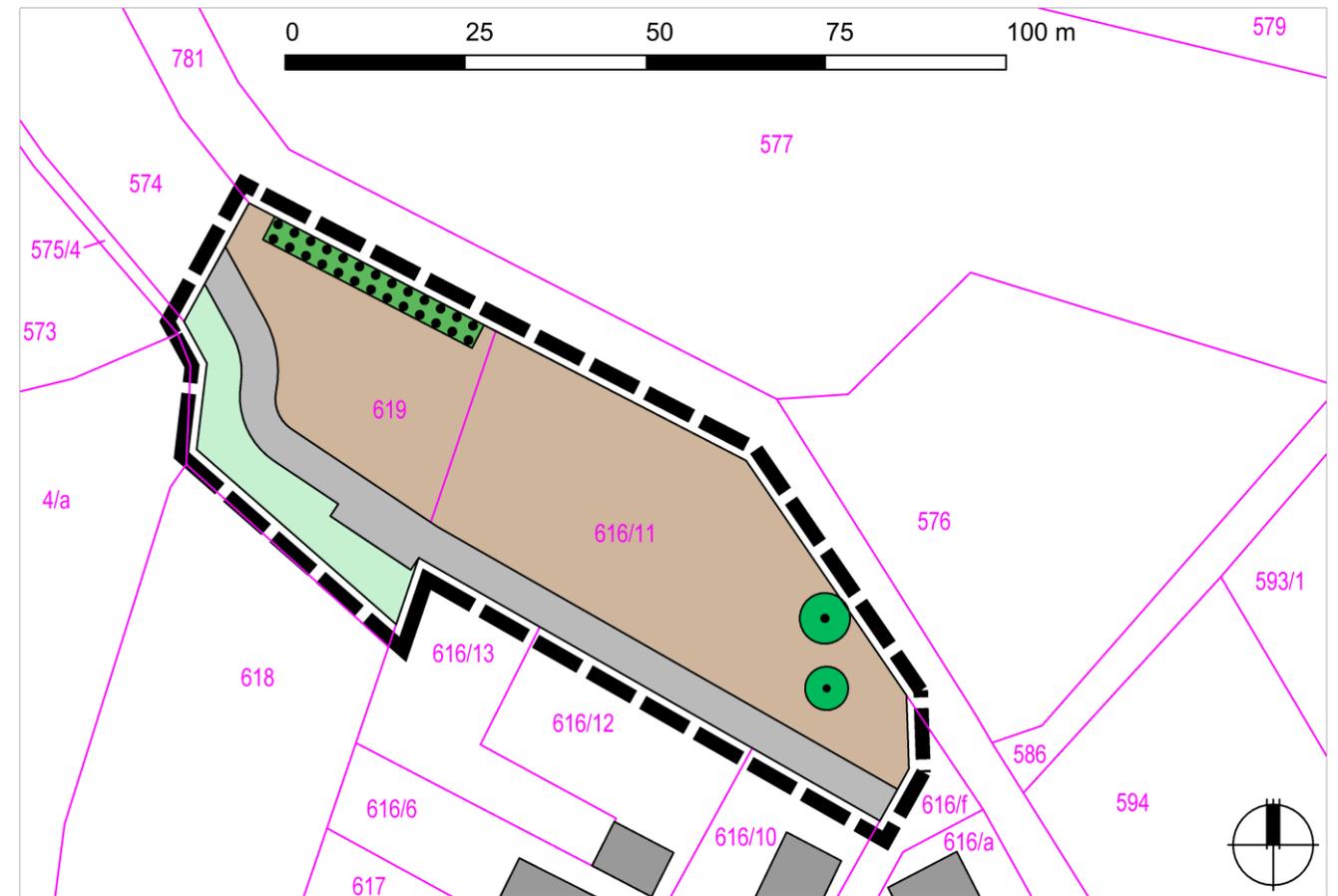
Bei Einhaltung der vorgeschlagenen und in den Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes aus landschaftsplanerischer Sicht als vertretbar einzustufen.



Bestandsbiotoptypen

	Straße, vollversiegelt	11.04.100
	Weg, wasserdurchlässig	--
	Ansaatgrünland	06.03.000
	sonstige Aufschüttung	--
	Baumreihe (Nadelbaum)	02.02.410
	Einzelbaum (Laubbaum)	02.02.430

	Gebäude (Bestand)
	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Entwicklungsbiotoptypen

	Einzelhaussiedlung mit Garten	--
	Private Straßenverkehrsfläche, teilversiegelt	--
	Grünland frischer Standorte (extensiv)	06.02.000
	Baumreihe (Nadelbaum)	02.02.410
	Einzelbaum (Laubbaum)	02.02.430

Bebauungsplan "Oppitz - Im Rittergut"

Grünordnungsplan Bestand / Entwicklung

PLANUNGSSTAND: Vorentwurf

PLANFASSUNG: 26.03.2021

GEMEINDE: Königswartha
Bahnhofstraße 4
02699 Königswartha

FACHPLANER: Landschaftsarchitektur Panse GbR
Martin-Hoop-Straße 12
02625 Bautzen

GEMARKUNG: Oppitz



MAßSTAB: M 1:1.000