

# Gemeinde Königswartha



## Beteiligung zum Entwurf

### Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“

Planungsstand:		Entwurf
Planfassung:		02.07.2021
Gemeinde:		Gemeinde Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
Gemarkung:		Oppitz

# Gemeinde Königswartha



## Beteiligung zum Entwurf

### Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“

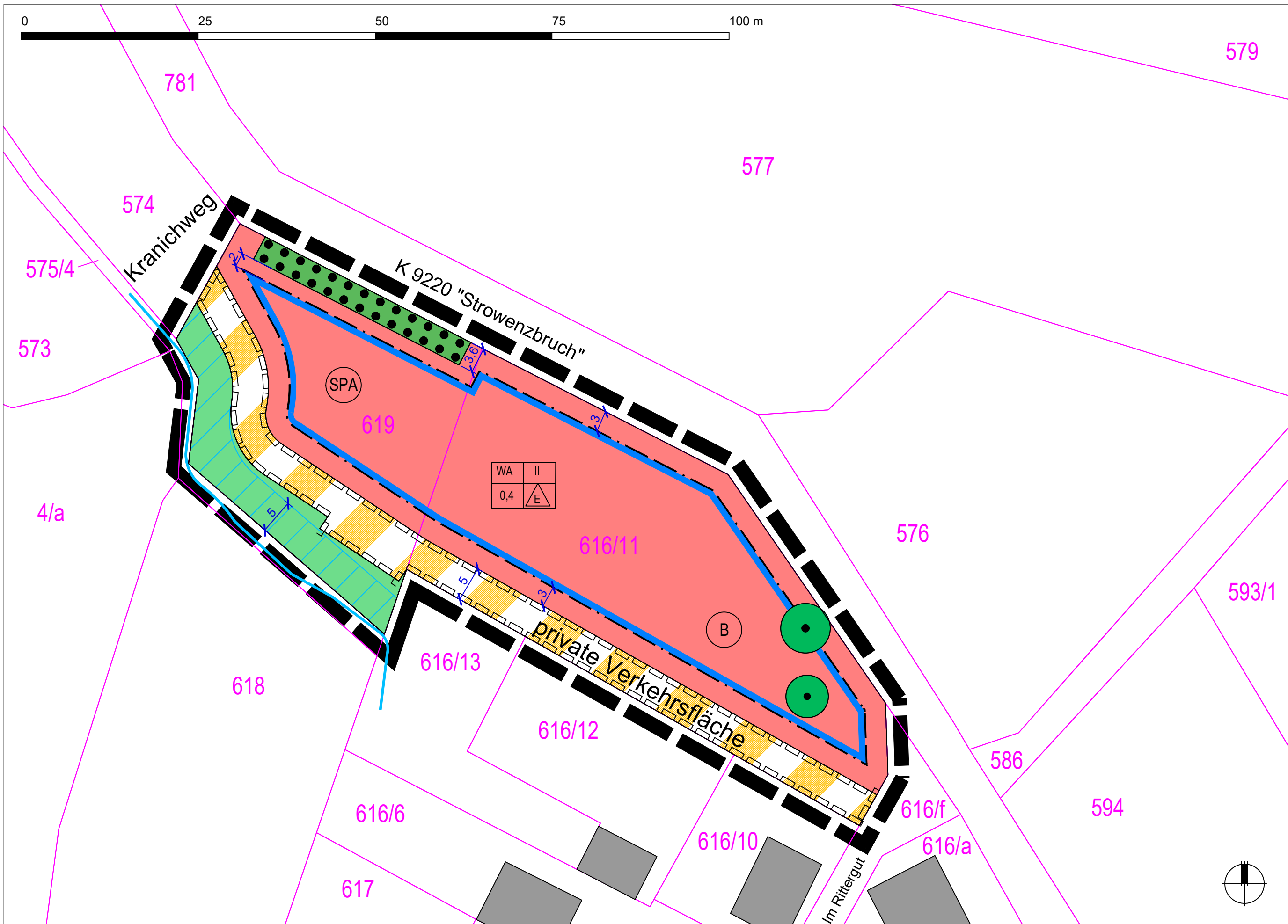
Planteil A / B – Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Planungsstand:		Entwurf
Planfassung:		02.07.2021
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**  
**0,4** 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 mit der Zweckbindung Gewässerrandstreifen**

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

#### 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

**Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (Bestand)**

**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 ]

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

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

- Nach § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
- Nebenanlagen im Sinne § 12 und § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenze zugelassen.

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

- Vor Garagen und Carports ist zur Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage/Carport).
- Je Wohngrundstück sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
- 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.

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

- Das anfallende Schmutzwasser ist in privaten, vollbiologischen Kleinkläranlagen zu reinigen und daraufhin in den angrenzenden Graben mit der Gewässerkennzahl 582523924 abzuleiten. Sollte eine Ableitung technisch nicht möglich sein, darf das gereinigte Abwasser auch versickert werden.
- Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Sollte die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht ausreichend sein, um das gesamte Niederschlagswasser zu versickern, ist das verbleibende nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser in den angrenzenden Graben mit der Gewässerkennzahl 582523924 abzuleiten.  
  
Bezüglich einer Niederschlagswasserversickerung ist zu beachten, dass die tatsächliche Versickerungsfähigkeit/-möglichkeit des Untergrundes standortkonkret zu prüfen und nachzuweisen ist. Neben der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist auch auf die Einhaltung des Mindestabstandes zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand zur Gewährleistung eines ausreichend mächtigen Sickertraumes zu achten. Hinweise zu den Untergrundanforderungen und Planungsgrundsätzen für Regenwasserversickerungsanlagen sind im: Arbeitsblatt DWA-A 138 ausgeführt.
- Für die Einleitung von gereinigtem Abwasser in den Graben bzw. für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis (Benutzungsatbestand nach §§ 8 und 9 WHG) erforderlich und bei der Unteren Wasserbehörde nach Maßgabe der Gemeinde Königswartha als Abwasserbeseitigungspflichtigem zu beantragen.  
  
Ebenso ist für die Einleitstellen für Niederschlagswasser und gereinigtes Abwasser am Graben eine wasserrechtliche Genehmigung (Genehmigungspflicht § 26 SächsWG i. V. m. § 36 WHG) erforderlich und bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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

- Den Bauherren wird in der festgesetzten privaten Verkehrsfläche sowie in der Grünfläche ein Leitungsrecht für Abwasser-/Regenwasserleitung eingeräumt.
- Es wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger und Medienträger (Ver- und Entsorgung).

#### B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

- 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.
- Die Farbgestaltung der Bedachung ist mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen. Es sind nur matte Dacheindeckungen zugelassen. Unzulässig sind Signalfarben und hochglänzende Dacheindeckungen.
- Die Außenwände der Gebäude sind mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen und in gedeckten, hellen Farbttönen auszuführen. Signalfarben, Leuchtfarben, rein-weiß und glänzende, reflektierende Oberflächen sind unzulässig.
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.

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

- Einfriedungen aus Gabionen oder geschlossenem Mauerwerk sind unzulässig.
- Grundstückseinfriedungen sind mindestens 0,5 m von der Straße "Strowenzbruch" abzurücken. Sie sind sockellos und mit 10 cm Bodenfreiheit zu errichten.

#### B III Grünordnerische Festsetzungen

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

- 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.
- Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Wohngebäude umzusetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- Die bestehende Baumreihe nördlich und die Einzelbäume östlich innerhalb des Geltungsbereiches sind zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

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

- Die zeichnerisch festgesetzte private Verkehrsfläche ist teilversiegelt auszubilden.
- Auf den Baugrundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist eine Befestigung von Gehwegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten und während der Bauzeit zu sichern.

#### B IV Nachrichtliche Übernahme

##### 11 Gewässerrandstreifen

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

##### 12 Kreisstraße K 9220

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

#### HINWEISE

##### Archäologie

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

Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben.

Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

##### Baugrund

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für angestrebte Bauvorhaben zu erlangen, wird unsererseits dazu geraten, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand bezüglich des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrogeologischen Verhältnisse (Grundwasserverhältnisse,

-flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und der Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Geotechnische Berichte, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, bittet das LfULG um Zusendung der Ergebnisse und verweist hierbei auf das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019, § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme). Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

##### Abwasserverbringung

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

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

##### 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 ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle: Telefon: (0371) 46124-221, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bfuf, https://www.bfuf.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 (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):

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

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

##### Altlasten und Abfallentsorgung

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

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

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

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

## 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.

Kamenitz, ..... 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 Amtsblatt der Gemeinde Königswartha 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 Amtsblatt der Gemeinde Königswartha 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:	Entwurf	
PLANFASSUNG:	02.07.2021	
GEMEINDE:	Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha	
GEMARKUNG:	Oppitz	
MAßSTAB:	M 1:500	



# Gemeinde Königswartha



## Beteiligung zum Entwurf

### Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“

Planteil C – Begründung des Bebauungsplanes

<b>Planungsstand:</b>		<b>Entwurf</b>
<b>Planfassung:</b>		02.07.2021
<b>Gemeinde:</b>	Gemeinde Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha	
<b>Gemarkung:</b>		Oppitz

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Örtliche Gegebenheiten .....</b>	<b>1</b>
2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches .....	1
2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes .....	3
<b>3. Übergeordnete planerische Vorgaben.....</b>	<b>3</b>
3.1 Landesentwicklungsplan .....	3
3.2 Regionalplan.....	4
3.3 Flächennutzungsplan .....	5
<b>4 Schutzgebiete und –bestimmungen .....</b>	<b>5</b>
4.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	5
4.2 Gewässer .....	6
4.3 Immissionsschutz .....	7
<b>5 Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>7</b>
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
<b>6 Flächenbilanz.....</b>	<b>12</b>
<b>7 Bodenordnung.....</b>	<b>11</b>
<b>8 Quellen .....</b>	<b>12</b>

## **1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung**

Dieser Bebauungsplan der Gemeinde Königswartha ergänzt die vorhandene Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Oppitz, 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. In direkter Anbindung an die bestehende Wohnbebauung in Oppitz werden an der K 9220 „Strowenzbruch“ Einfamilienhausgrundstücke bauplanungsrechtlich festgesetzt. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes (B-Plan) erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Im wirksamen FNP (Stand 2021) der Gemeinde Königswartha 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 Königswartha bei.

Die Gemeinde Königswartha 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 Königswartha 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 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 km<sup>2</sup> 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.

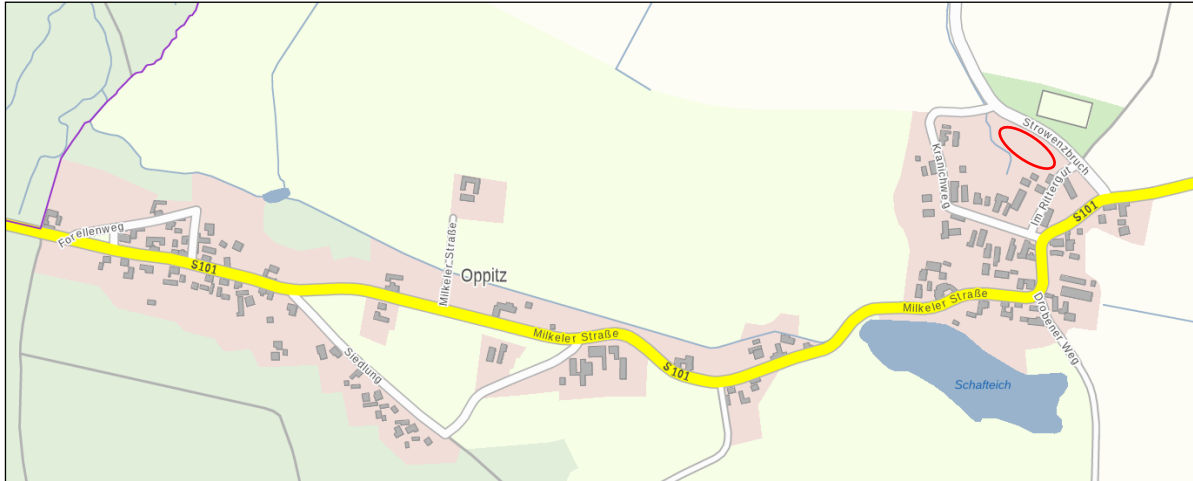


Abbildung 1: Topographische Karte (Quelle: geoportal.sachsen.de, bearbeitet durch LA Panse)



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 m<sup>2</sup>.

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 stellt sich gegenwärtig (September 2020) als intensiv genutztes Ansaatgrünland dar. Es befinden sich einige niederstämmige Obstgehölze auf dem Gelände. Entlang des südöstlichen Randbereiches des Plangebietes gibt es derzeit eine vollversiegelte Fläche von ca. 84 m<sup>2</sup> sowie eine Aufschüttung aus Bodenaushub.

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

## 3. Übergeordnete planerische Vorgaben

### 3.1 Landesentwicklungsplan<sup>1</sup>

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.

---

<sup>1</sup> 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.

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

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

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

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

### **3.2 Regionalplan**

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

Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien trifft für die Gemeinde Königswartha die Ausweisung als Grundzentrum. Die Gemeinde Königswartha ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt, liegt im ländlichen Raum und befindet sich in der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Bautzen-Hoyerswerda. Die Gemeinde

Königswartha strebt als Grundzentrum die Ausweisung neuer Wohnbauflächen an. Es stehen jedoch keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung sinnvoll umstrukturiert oder verwendet werden können, zur Verfügung. Deshalb wurde eine Fläche mit Anbindung an bereits vorhandene Wohnbauflächen und unmittelbarer Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (S 101, K 9220) ausgewählt. Die Gemeinde Königswartha weist anhand konkreter Nachfrage (zahlreiche Anfragen für Wohnbauplätze) die Wohnbaufläche aus und versucht mit der Wohnbaugebietsausweisung umsichtig mit Natur und Landschaft umzugehen. Es werden nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringen Bodenwertzahlen überplant.

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

### 3.3 Flächennutzungsplan

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



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

## 4 Schutzgebiete und -bestimmungen

### 4.1 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oppitz – Im Rittergut“ liegt im Biosphärenreservat (BR) „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“, Schutzzone III (Entwicklungszone) und im Vogelschutzgebiet Nr. 46 „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ (EU-Nr. DE 4552-451). Das Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide und Teichlandschaft“ dient dem Schutz verschiedener Biotoptypen aus Teichen und Gewässern, Feuchtbiotopen, Heide- und Dünenlandschaften und Wäldern. Dazu zählen insbesondere die Lebensraumtypen „3150 Eutrophe Stillgewässer“, „4010 Feuchte Heiden“, „4030 Trockene Heiden“, „7140

Übergangs- und Schwingrasenmoore“ sowie „9102\* Waldkiefern-Moorwälder“. Zweck dieses Bebauungsplanes nach § 30 (1) BauGB ist das Einbeziehen der im Außenbereich befindlichen Flurstücke 616/11 und 619 der Gemarkung Oppitz in den Innenbereich, um Wohnbebauung zu ermöglichen. Die vorherrschenden Gehölzstrukturen im Westen und Einzelbäume außerhalb des Geltungsbereiches werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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

## **4.4 Archäologie**

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

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden



Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

## **5 Städtebauliche Konzeption**

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

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. Im westlichen Bereich der Ortschaft, entlang der Milkeler Straße ist die Gebäudestellung unterschiedlich. Die nicht überbauten Flächen werden als Gärten genutzt.

Im Geltungsbereich des B-Planes ist eine offene Bauweise vorgesehen. Die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal 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 m<sup>2</sup> 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 neue geplante 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 (ausgenommen rein-weiß)
- unzulässig sind metallverkleidete und grellfarbige Fassaden sowie Klinkerfassaden und Gebäude in Blockbohlenbauweise (Holz)

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

## **5.2 Erschließung**

### **5.2.1 Verkehrliche Erschließung**

Für die 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 Zufahrten 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 Königswartha 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.

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet. Außer Betrieb (a. B.) befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der SachsenNetze HS.HD GmbH, Regionalbereich Bautzen geborgen und entsorgt.

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

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

### Trinkwasser

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

### Telekommunikation

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

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

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

### Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser)

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

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

Planung möglicher funktionsfähiger Versickerungsanlagen sollte 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.

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

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

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

## **5.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz**

### Löschwasser

Bei der Nutzung handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Als überwiegende Bauart werden eine feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung und harte Bedachung vorausgesetzt. Dem entsprechend kann für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs nach dem DVGW - Regelwerk Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1, von einer geringen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen werden. Der Löschwasserbedarf ist daher mit 48 m³/h 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 <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> ein.

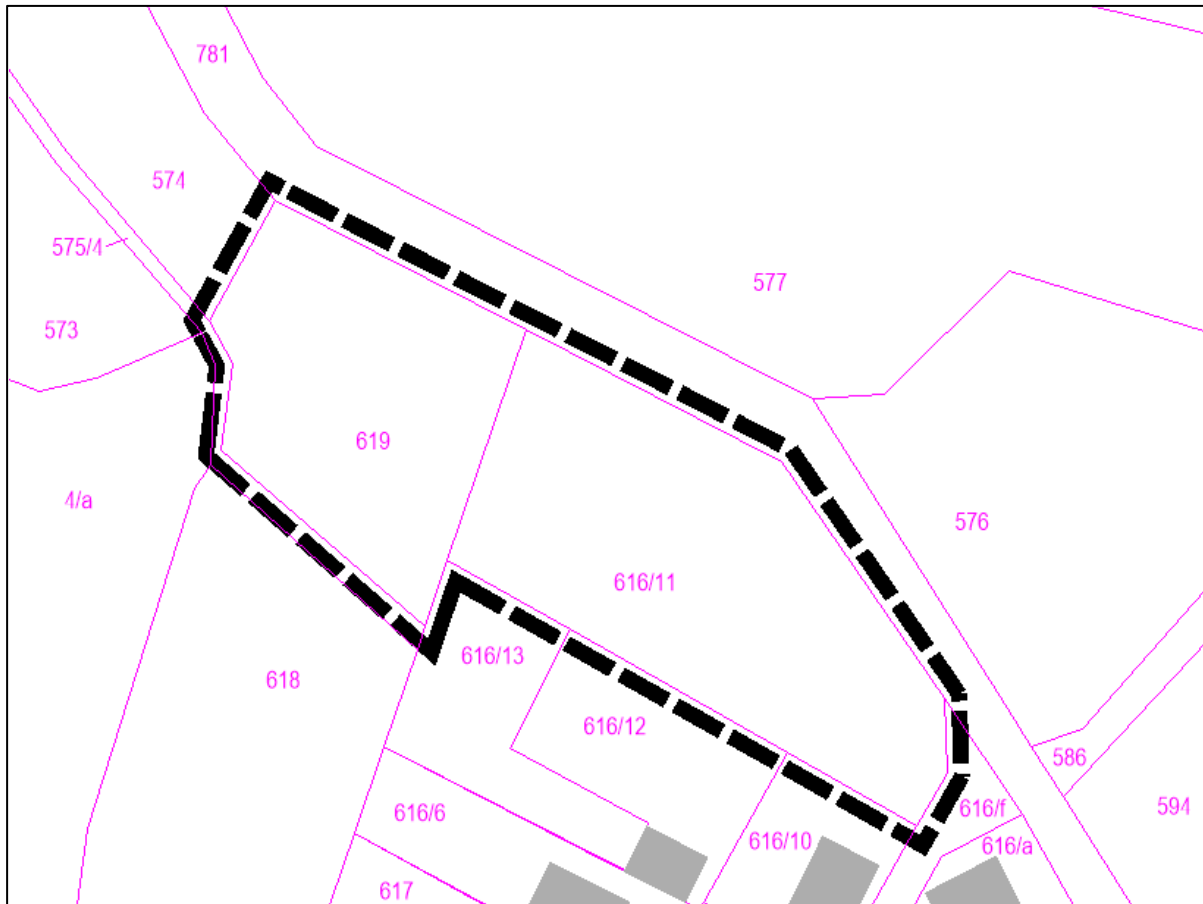


Abbildung 4: Auszug ALK mit Geltungsbereich

## 8 Quellen

### Rechtsgrundlagen

**BAUGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

**BNATSCHG** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

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

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

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

## Übergeordnete Planungen

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

**REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESIE**N 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-NIEDERSCHLESIE**N 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



## Beteiligung zum Entwurf

### Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“

Planteil D – Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

<b>Planungsstand:</b>		<b>Entwurf</b>
<b>Planfassung:</b>		02.07.2021
<b>Gemeinde:</b>	Gemeinde Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha	
<b>Gemarkung:</b>		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 m<sup>2</sup> sowie eine Aufschüttung aus Bodenaushub. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die Neuversiegelung und Überbauung von Flächen zu erwarten. Mit Hilfe festzusetzender Maßnahmen sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches zu minimieren und durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

## 2. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“ werden die Flurstücke 616/11 und 619 der Gemarkung Oppitz mit einer Gesamtfläche von 3.620 m<sup>2</sup> überplant.

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

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

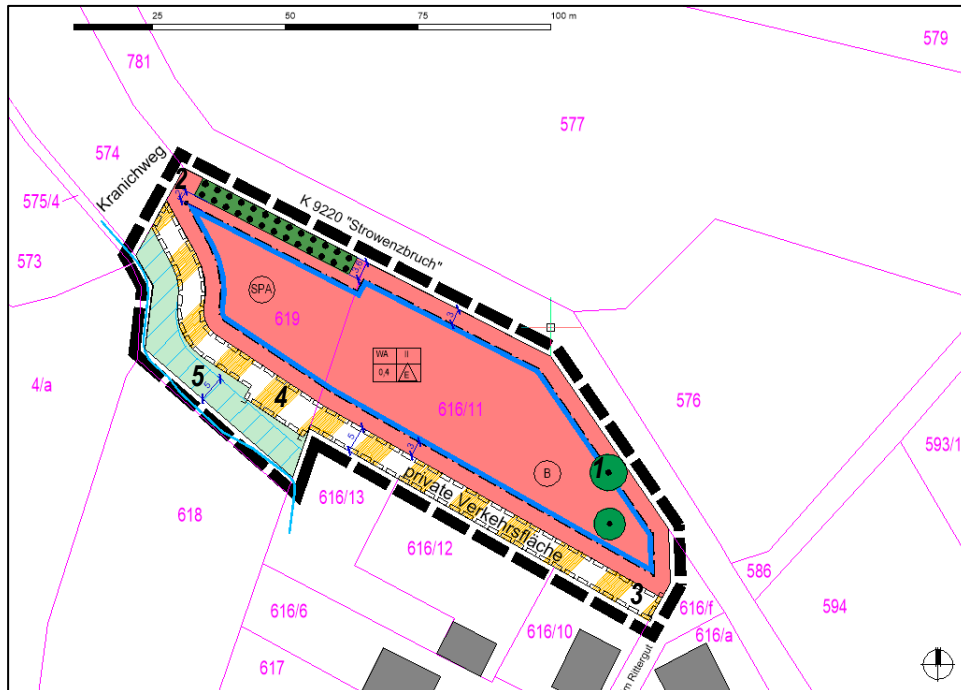


Abbildung 1: Auszug zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oppitz – Im Rittergut“ (schwarze Nummerierung bezieht sich auf Tabelle 1)

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

Nr.	Festsetzung	Lage	Art	Fläche in m²
1	Allgemeines Wohngebiet	Nördlicher Geltungsbereich	Baugebiet, GRZ 0,4 Pflanzbindung: je 150 m² überbaubarer Fläche ein Laubbaum	2.383
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
<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>				<b>3.620</b>

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

<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>voraussichtliche Beeinträchtigung</b>
<i>Mensch &amp; 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<sup>2</sup></i>	→ <i>mittlere Beeinträchtigung</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten, Ah/C-Böden aus anthropogenem Skelett führendem Sand</li> <li>- Böden mit mittlerer natürlicher Bodenfruchtbarkeit/ Ertragsfähigkeit</li> <li>- durch Fahrwege verdichteter und teilweise versiegelter Boden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Bodenverdichtung und Flächenbelegung durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung</li> <li>- Bodenabtrag, Versiegelung und Überbauung, damit Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> <li>- Bodenwasserhaushalt, Filtrationsfunktion partiell gestört</li> </ul>
<i>Klima</i>	→ <i>geringe Beeinträchtigung</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünland-, Gartenlandklimatop</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funktion als Gebiet für Kaltluftentstehung, unmittelbar an die Ortslage angrenzend, geht lokal verloren</li> <li>- durch hohen Durchgrünungsgrad innerhalb des Gebietes Verlust kompensierbar</li> </ul>
<i>Wasserhaushalt</i>	→ <i>geringe bis mittlere Beeinträchtigung</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oberflächengewässer westlich des Flurstückes 619 vorhanden</li> <li>- Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt</li> <li>- mittlerer Grundwasserflurabstand 2 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pot. Versiegelung und Überbauung von Teilflächen</li> <li>- Grundwasserneubildungsfunktion lokal verändert</li> <li>- Niederschlagswasserversickerung sollte vor Ort vorgesehen werden</li> <li>- Einhaltung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens zum vorhandenen Oberflächengewässer wird gewährleistet</li> </ul>
<i>Landschaftsbild</i>	→ <i>keine Beeinträchtigung</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an</li> <li>- die gegenwärtige Nutzung Grünland hat aufgrund der Lage des Gebietes eine geringe landschaftsästhetische Bedeutung</li> <li>- der Nutzen für die landschaftsbezogene Erholung ist ebenfalls als untergeordnet zu betrachten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- potenzielle Bebauung wird sich durch gestalterische, bauordnungsrechtliche und Eingrünungsmaßnahmen an die bestehende Bebauung anpassen → Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild weitestgehend vermieden</li> </ul>

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

<sup>2</sup> 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 so weit wie möglich zu unterlassen oder zu minimieren. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Die durch den B-Plan vorbereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten an diesem Standort als unvermeidbar, da für das Vorhaben keine zumutbare Standortalternative besteht.

Der B-Plan als verbindlicher Bauleitplan bildet die Grundlage für die städtebauliche Gestaltung eines Plangebietes. Gemeinsam mit der Bilanzierung der zukünftig zu erwartenden 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 <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	18.378	0
62	Baumreihe	24	23	117 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>	2.808	2.691
64	Einzelbaum (2St.)	23	22	142 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>	3.266	3.124
95 100	Weg (vollversiegelt)	0	0	84 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0	0
95	Weg (wasserdurchlässige Befestigung)	3	3	199 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	597	0
96 340	sonstige Aufschüttung	2	2	15 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	30	0
Biotoptypen (Entwicklung)							
--	Einzelhaussiedlung mit Gärten	8	8	0 m <sup>2</sup>	2.383 m <sup>2</sup>	0	19.064
--	private Verkehrsfläche (teilversiegelt)	2	2	0 m <sup>2</sup>	657 m <sup>2</sup>	0	1.314
41 200	extensiv genutztes Grünland	25	22	0 m <sup>2</sup>	321 m <sup>2</sup>	0	7.062
<b>Summe/Übertrag</b>				<b>3.620 m<sup>2</sup></b>	<b>3.620 m<sup>2</sup></b>	<b>25.079</b>	<b>27.440</b>
<b>Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6</b>						Biotopwertdifferenz: keine Überhang: 2.361	
						Gesamtbeurteilung: <b>Kompensationsmaßnahme ausreichend</b>	

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.

Ein vollversiegelter Weg mit einer Fläche von 84 m<sup>2</sup> und eine Aufschüttung mit einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> werden vollständig entsiegelt. Ein Teil der entsiegelten Fläche wird durch den Bau der Verkehrsfläche teilversiegelt überbaut.

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

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

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

## **5 Zusammenfassung und Fazit**

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

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

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

Durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche werden negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft minimiert. Als Kompensationsmaßnahmen sind Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Dazu gehört das Begrünen und Gestalten nicht überbauter Flächen und das Pflanzen eines Laubgehölzes je 150 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche auf dem jeweiligen Baugrundstück.

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

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

# Gemeinde Königswartha



## Beteiligung zum Entwurf

### Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“

Umweltbezogene Stellungnahmen

<b>Planungsstand:</b>		<b>Entwurf</b>
<b>Planfassung:</b>		02.07.2021
<b>Gemeinde:</b>	Gemeinde Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha	
<b>Gemarkung:</b>		Oppitz



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

Landschaftsarchitektur Panse GBR  
M.-Hoop-Straße 12  
02625 Bautzen

nur per Mail

**LANDRATSAMT BAUTZEN  
KRAJNORADNY ZARJAD BUDYŠIN  
BAUAUFSICHTSAMT**

Bearbeiterin: Frau Michel  
Dienststz: 01917 Kamenz, Macherstr. 57  
Telefon: 03591 5251-63115  
Telefax: 03591 5250-63115  
E-Mail: bauleitplanung@lra-bautzen.de  
Ihre Zeichen:  
Datum: 04.05.2021

**Aktenzeichen: 621.1234**

## **Bebauungsplan „Oppitz - Im Rittergut“ Königswartha**

Planentwurf vom 26.03.2021

**hier: Stellungnahme des Landratsamtes Bautzen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

### **1.Untere Immissionsschutzbehörde**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Unter Hinweise Immissionsschutz sollte

1. eine präzisierende *Textpassage* aufgenommen werden.

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

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

### **2.Untere Naturschutzbehörde**

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

### **3.Untere Abfall-und Bodenschutzbehörde**

Zum vorliegenden Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“ der Gemeinde Königswartha, Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung vom 26.03.2021, bestehen aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine grundlegenden Einwände.

Folgende Anmerkungen und Hinweise bitten wir im Weiteren zu beachten:

#### Bodenschutz

Es wird ausgeführt, dass im südöstlichen Randbereich des Plangebietes eine vollversiegelte Fläche von ca. 84 m² existiert sowie eine Aufschüttung mit Bodenmaterial. In diesem Bereich ist laut vorliegender Planung eine teilversiegelte private Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Es wird um Erläuterung gebeten, ob die Vollversiegelung und die Aufschüttung an dieser Stelle durch geeignete Maßnahmen beseitigt werden, damit eine teilversiegelte Verkehrsfläche geschaffen werden kann. Dies lässt sich dem Vorentwurf zum B-Plan nicht explizit entnehmen. Wir bitten diesbezüglich nochmals um nähere Ausführungen.

#### Altlasten

Nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand und der aktuell vorhandenen Datenbasis liegen über Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet keine Erkenntnisse vor. Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Weiterhin ist in diesem Falle umgehend das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

#### Abfallrecht

Für die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauvorhaben und der Neuordnung des Gesamtgeländes entstehenden, nicht vermeidbaren Abfälle ist nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft eine stoffliche oder energetische Verwertung sicherzustellen. Nicht wieder verwertbare Abfälle und Abfälle, an deren Entsorgung besondere Anforderungen gestellt werden, sind zu separieren und entsprechend den §§ 15, 17, 28 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß und nachweislich zu beseitigen.

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

### **4.Untere Bauaufsichtsbehörde**

In den textlichen Festsetzungen sind die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte als Höchstwerte festgesetzt. Dies sollte durch einkreisen der Zahlen auch dargestellt werden. Werden Grünflächen festgesetzt, sollten diese immer eine Zweckbindung erhalten, um spätere Probleme der Nutzungsmöglichkeiten auszuschließen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Silke Michel

Bauaufsichtsamt



**Von:** Baumgärtel, Norbert <Norbert.Baumgaertel@lra-bautzen.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 19. Mai 2021 11:08  
**An:** Info LA-Panse  
**Cc:** Wendland, Andre; Walter, Petra  
**Betreff:** WG: Bebauungsplan-Entwurf "Oppitz - Im Rittergut": Bitte um Stellungnahme zur Regenwasserverbringung  
**Anlagen:** LRA.pdf; 210326\_VE\_BPL\_Oppitz\_Auslegungsexemplar.pdf; Oppitz MMLS 1\_100.000 Kartenausschnitt.JPG; Oppitz MMLS 1\_100.000 Legende.JPG; LfULG.pdf  
**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Erledigt

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Untere Wasserbehörde wurde im Umlaufverfahren „Bebauungsplan der Gemeinde Königswartha "Oppitz - Im Rittergut" einbezogen.

Leider wurde die betreffende Textpassage der UWB in der Stellungnahme des LRA Bautzen durch das Bauaufsichtsamt nicht weitergegeben.

Das möchten wir hiermit nachholen, folgendes wurde unsererseits angemerkt:

**Untere Wasserbehörde**

Das Vorhaben ist genehmigungsfähig.

Die Abwasserbeseitigung hat nach Maßgabe der Gemeinde Königswartha zu erfolgen.

Ihren Darlegungen zur Problematik der Versickerung können wir aus wasserfachlicher und wasserrechtlicher Sicht folgen.

Für die Abwasserbeseitigung (Kleinkläranlagen) ist die Einleitung des gereinigten Abwasser aus den KKA in das angrenzende namenlose Fließgewässer, 2. Ordnung in der Unterhaltungslast der Kommune mit der Gewässerkennzahl 582523924 vorzusehen und entsprechend im B-Plan zu ergänzen (Die Versickerung ist hier für das gereinigte Abwasser, da ein Fließgewässer vorhanden ist nicht die anzustrebende Vorzugslösung und nur anzuwenden, wenn die Ableitung technisch nicht möglich ist).

Für das Regenwasser spricht aus wasserfachlicher und wasserrechtlicher Sicht nichts dagegen, wenn bei nicht gegebenen Versickerungsfähigkeit des Bodens eine Einleitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von den befestigten Flächen in das angrenzende Fließgewässer erfolgt.

Für die jeweiligen Einleitstellen am Fließgewässer (KKA und RW möglichst zu einer Einleitstelle zusammengefasst) ist eine wasserrechtliche Gestattung bei der Unteren Wasserbehörde mit Stellungnahme des Gewässerunterhaltungslastträgers und Abwasserbeseitigungspflichtigen unter Angabe der angeschlossenen Flächen und Einwohnerwerten einzuholen. Für die Antragsstellung sind die auf der Internetseite des Landkreises Bautzen zur Verfügung stehenden Formulare zu verwenden.

Im B-Plan ist zu regeln bzw. sicherzustellen, dass jeder Bauherr einen Zugang/Anbindungspunkt für seine Abwasserableitung (KKA/RW) bekommt und dafür ggf. auch auf fremden Grund seine Abwasserleitung bis zum Fließgewässer verlegen kann.

Der Nachweise nach DWA-A138 ist erforderlich bzw. das Regelwerk ist zu beachten, wenn der Baugrund eine Versickerung zulässt und der Bauherr sich für eine Versickerungsanlage z.B. anstelle einer Zisterne entscheidet. Auf das entsprechend zu berücksichtigende Regelwerk DWA-A138 für Versickerungsanlagen im B-Plan ist hinzuweisen.

Wir empfehlen die anzupassenden Textpassagen gemäß unserer o.g. Anmerkungen zur zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplans mit der UWB vorabzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Norbert Baumgärtel  
Untere Wasserbehörde

Landratsamt Bautzen  
Umwelt- und Forstamt (2-68-5)

Besucheradresse: Macherstraße 55 • 01917 Kamenz  
Postadresse: Macherstraße 55 • 01917 Kamenz

Telefon: 03591 5251-68535 • Telefax: 03591 5250-68535  
Norbert.Baumgaertel@lra-bautzen.de • www.landkreis-bautzen.de

Die Zugangsvoraussetzungen für elektronische Dokumente finden Sie unter [www.landkreis-bautzen.de/ekommunikation](http://www.landkreis-bautzen.de/ekommunikation).

---

**Von:** Info LA-Panse <info@la-panse.de>

**Gesendet:** Dienstag, 18. Mai 2021 13:12

**An:** Baumgärtel, Norbert <Norbert.Baumgaertel@lra-bautzen.de>

**Cc:** Schlotze <schlotze@euerschalt.de>

**Betreff:** Bebauungsplan-Entwurf "Oppitz - Im Rittergut": Bitte um Stellungnahme zur Regenwasserverbringung



### Regional- und Bauleitplanung • Objektplanung • Landschafts- und Umweltplanung

Sehr geehrter Herr Baumgärtel,

im Anhang erhalten Sie wie soeben telefonisch besprochen den Entwurf des Bebauungsplans „Oppitz – Im Rittergut“ sowie die Stellungnahme des Landratsamts.

Im Rahmen der Vorentwurfsbeteiligung liegt uns die Stellungnahme des Landratsamts bzw. Frau Michel (AKZ: 621.1234, s. Anhang) vor.

Aus der Vorentwurfsbeteiligung haben wir von Ihnen keine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“ erhalten. Wir bitten Sie deshalb jetzt um Abstimmung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplans.

Wir vermuten, dass der Geltungsbereich unseres Bebauungsplans zumindest ansatzweise geprägt ist durch hochanstehendes Grundwasser. Wahrscheinlich gibt es keinen versickerungsfähigen Boden. Wir gehen davon aus, dass auf den Flurstücken 619 und 616/11 Decksandlehm-Gley, Kolluviallehmsand-Braunstaugley und Lehm-Humusgley vorzufinden sind (es liegt zumindest an der Grenze, s. beigefügte Scans). Das LfULG teilte uns in seiner Stellungnahme mit, dass eine Versickerung nicht oder schwer möglich ist. Im und am Geltungsbereich sind weder Regenwasserleitungen noch Mischwasserkanal vorhanden.

Wir haben das Ziel, für die zukünftigen Bauherren rechtsklare Festsetzungen zu treffen. Im Kern wollen wir folgendes festsetzen: Das Regenwasser muss/soll über Zisternen zurückgehalten und für das Bewässern der Gartenflächen genutzt werden. Der Notüberlauf soll in den südlich benachbarten Graben erfolgen. Dafür ist für jedes einzelne Bauvorhaben eine wasserrechtliche Genehmigung/Erlaubnis erforderlich. Bitte teilen Sie mir mit, ob wir diese finale Festsetzung so formulieren können. Bitte teilen Sie mir auch mit, ob wir für den

## Sebastian Kunz

---

**Von:** Baumgärtel, Norbert <Norbert.Baumgaertel@lra-bautzen.de>  
**Gesendet:** Freitag, 2. Juli 2021 08:46  
**An:** Info LA-Panse  
**Cc:** Richter, Claudia; Peper, Thomas  
**Betreff:** AW: B-Plan "Oppitz - Im Rittergut" - Abstimmung zu Abwägungsvorschlägen (Aktenzeichen 621.1234)  
**Anlagen:** 210624\_BPL\_Oppitz\_Teil A-D\_GOP\_umweltbezogene Stellungnahmen.pdf; B-Plan Oppitz - Im Rittergut - Auszug aus Entwurf der Abwägungstabelle für UWB.docx

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

Sehr geehrter Herr Kunz,

im Planteil B - Textliche Festsetzungen wäre unter 5 Abwasser- und Regenwasserverbringung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) darauf hinzuweisen, dass für die Einleitung von gereinigtem Abwasser ins Gewässer/Graben bzw. bei Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis (Benutzungstatbestand nach §§ 8 und 9 WHG) erforderlich ist und bei der Unteren Wasserbehörde nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen (der Gemeinde Königswartha) zu beantragen ist. Ebenso ist für die Einleitstellen (Niederschlagswasser und gereinigtes Abwasser) am Gewässer/Graben eine wasserrechtliche Genehmigung (Genehmigungspflicht § 26 SächsWG i. V. m. § 36 WHG) erforderlich und bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Im Teil C – Begründung bitte im ersten Absatz unter der Überschrift „Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser)“ folgendes ergänzen (rote Schrift).

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

Mit freundlichen Grüßen

Norbert Baumgärtel  
Untere Wasserbehörde

Landratsamt Bautzen  
Umwelt- und Forstamt (2-68-5)

Besucheradresse: Macherstraße 55 • 01917 Kamenz  
Postadresse: Macherstraße 55 • 01917 Kamenz

Telefon: 03591 5251-68535 • Telefax: 03591 5250-68535  
Norbert.Baumgaertel@lra-bautzen.de • www.landkreis-bautzen.de

Die Zugangsvoraussetzungen für elektronische Dokumente finden Sie unter [www.landkreis-bautzen.de/ekommunikation](http://www.landkreis-bautzen.de/ekommunikation).

---

**Von:** Info LA-Panse <info@la-panse.de>  
**Gesendet:** Freitag, 25. Juni 2021 11:41  
**An:** Baumgärtel, Norbert <Norbert.Baumgaertel@lra-bautzen.de>  
**Betreff:** B-Plan "Oppitz - Im Rittergut" - Abstimmung zu Abwägungsvorschlägen (Aktenzeichen 621.1234)

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

per E-Mail  
info@la-panse.de

Landschaftsarchitektur Panse  
Martin-Hoop-Str. 12  
02625 Bautzen

## **Bebauungsplan "Oppitz - Im Rittergut" der Gemeinde Königswartha - Vorentwurf vom 26.03.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

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

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

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

- [1] E-Mail-Schreiben des Büros für Landschaftsarchitektur Panse aus Bautzen vom 31.03.2021 zum Bebauungsplanvorentwurf „Oppitz – Im Rittergut“, Frau Kristin Röthig mit digitalen Planungsunterlagen [2]
- [2] Gemeinde Königswartha: Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“; bestehend aus Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht (Kurzfassung); Vorentwurf vom 26.03.2021, frühzeitige Beteiligung
- [3] Geodatenarchiv des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie mit Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse (Stand 29.04.2021), Geologischer Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen M 1: 50.000 (digitale Version), Geologischer Karte Lausitz-Jizera-Karkonosze M 1: 100 000 (digitale

**Ihr/-e Ansprechpartner/-in**  
Rainer Clausnitzer

**Durchwahl**  
Telefon +4935126122110  
Telefax +4935126122099

rainer.clausnitzer@  
smul.sachsen.de

**Ihr Zeichen**

**Ihre Nachricht vom**  
31.03.2021

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

Dresden, 30.04.2021

*Täglich für  
ein gutes Leben.*

www.lfulg.sachsen.de

**Hausanschrift:**  
Sächsisches Landesamt für  
Umwelt, Landwirtschaft und  
Geologie  
Abteilung 2  
August-Böckstiegel-Str. 3,  
01326 Dresden

www.sachsen.de

**Verkehrsverbindung:**  
Buslinie 63, 83 und Linie P Halte-  
stelle Pillnitzer Platz

Für Besucher mit Behinderungen  
befinden sich gekennzeichnete  
Parkplätze vor dem Haus August-  
Böckstiegel-Straße 1



2021/65152

Version) und Geologischer Übersichtskarte Sachsens M 1: 400.000 (digitale Version)

## **1 Zusammenfassendes Prüfergebnis**

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Wir empfehlen, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die unter Punkt 2 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen

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

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

## **2 Geologie**

### **2.1 Prüfergebnis**

Aus geologischer Sicht stehen dem Vorhaben gemäß [2] keine Bedenken entgegen. Wir empfehlen die Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise und ihre Aufnahme in die Planungsunterlagen zur umfassenden Information der Eigentümer, Nutzer oder Vorhabenträger.

### **2.2 Hinweise**

#### **2.2.1 Allgemeine geologische Verhältnisse [3]**

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

Die im Hinweis „Baugrund“ [2] empfohlenen standortkonkreten Baugrunduntersuchungen für Bauvorhaben werden unsererseits befürwortet.

#### **2.2.2 Versickerung (vgl. [2], Begründung, Kap. 5.2.2 Ver- und Entsorgung)**

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

#### **2.2.3 Verfügbare Geodaten**

Für das Planungsgebiet und sein näheres Umfeld liegen uns keine Schichtenverzeichnisse

von Bohrungen vor [3].

Auf der Website des LfULG sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die unter der Internetadresse [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) eingesehen werden können.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Rainer Clausnitzer  
Sachbearbeiter Grundsatzangelegenheiten

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

Landschaftsarchitektur Panse  
Frau M. Sc. Kristin Röthig  
Martin-Hoop-Str. 12  
02625 Bautzen

**Biosphärenreservatsverwaltung  
Oberlausitzer Heide- und  
Teichlandschaft**

**Zarjad biosferoweho rezerwata  
Hornjolužiska hola a haty**

**Ihr/-e Ansprechpartner/-in**  
Bodo Hering

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

**Ihr Zeichen**

**Anlass:** Bebauungsplan "Oppitz - Im Rittergut"  
**Standort:** OT Oppitz, Flurstücke 616/11 619 (3.620 m<sup>2</sup>)  
**Antragsteller:** Gemeindeverwaltung Königswartha

**Ihre Nachricht vom**  
31.03.2021

**Geschäftszeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
BROHT-8491/27/15

Wartha, 20.04.2021

Sehr geehrte Frau Röthig,

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

## 1. Zum Sachverhalt

Die Gemeindeverwaltung Königswartha plant die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Bebauung der Flurstücke 616/11 und 619 (Gemarkung Oppitz) mit zwei bis drei Eigenheimen. Die 3.620 m<sup>2</sup> große Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Oppitz, ist als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen (Ansaatgrünland) und befindet sich Außenbereich. Daher ist die Aufstellung eines B-Plans erforderlich.

Das Areal befindet sich in der Schutzzone III (Entwicklungszone, Harmonische Kulturlandschaft) des BR und im EU-Vogelschutzgebiet „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ nach der Richtlinie 79/409/EWG.

## 2. Naturschutzfachliche Stellungnahme

### 2.1 Allgemeine Aussagen

Bereits im Juni 2020 wurde die BRV um Prüfung gebeten, ob eine Bebauung der beiden Flurstücke für möglich erachtet wird. Damals fehlten jedoch grundlegende bauleitplanerische Voraussetzungen, insbesondere die vorbereitende Darstellung im Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund äußerte die BRV in ihrer Stellungnahme vom 02.07.2020 grundsätzliche Bedenken.

Dem Erläuterungsbericht des Bebauungsplans „Oppitz – Im Rittergut“ (Stand 26.03.2021) ist zu entnehmen, dass dessen Aufstellung parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt. Aus Sicht der BRV sind nun die Voraussetzungen zur Durchführung eines regulären Verfahrens gegeben (Zweistufigkeit der Bauleitplanung).



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

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

**Sprechzeiten:**  
Mo - Fr: 9.00 - 16.00 Uhr

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

**Verkehrsverbindung:**  
Buslinie 106 (Bautzen – Niesky)





## 2.2 Biosphärenreservats-Verordnung und Baurecht

Im Siedlungsbereich ist u.a. geboten, die traditionelle Siedlungs- und Landschaftsstruktur zu erhalten (§ 4 Punkt 3. BRVO). Außerdem besteht der Schutzzweck des Biosphärenreservates in der Erhaltung, Pflege und Entwicklung der gebietstypischen Siedlungsstruktur mit traditionellem Dorfcharakter (§ 3 Abs. 2 Punkt 10. BRVO). Es ist also gerade im Biosphärenreservat als Modellregion für nachhaltige Entwicklung geboten, eine maßvolle Siedlungsentwicklung anzustreben. Dabei sollte die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nach Möglichkeit unterbleiben.

Der Erläuterungsbericht führt aus, dass die Gemeinde Königswartha selbst nur eingeschränkt über vermarktbare Eigenheimstandorte verfügt und dass es in der Gemeinde keine freien Eigenheimstandorte gibt. Es fehlen jedoch Aussagen, inwieweit Baulücken genutzt bzw. Flächen wiedergenutzt werden können, ob eine Nachverdichtung möglich ist oder ob es evtl. andere Maßnahmen zur Innenentwicklung gibt. Diese Aussagen sind dem Flächennutzungsplan vorbehalten. Die BRV verweist erneut auf § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung). Auch § 1a Abs. 2 BauGB mahnt den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und die Nutzung von Möglichkeiten der Innenentwicklung an. Außerdem soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden.

Der Standort in Oppitz wurde deshalb ausgewählt, weil er kleinflächig ist, sich auf anthropogen überprägten Standorten befindet und keine wertvollen Ackerflächen betroffen sind. Außerdem gibt es eine Vorprägung durch die südlich angrenzende Bebauung, die Anliegerstraßen „Kranichweg“ und „Im Rittergut“ und durch die relativ stark befahrene K 9220. Aufgrund der gegebenen Konstellation ist ein städtebaulicher Rahmen erkennbar ist. Schlussendlich handelt es sich bei der in Rede stehenden Fläche in Oppitz nicht um eine „klassische“ Ausuferung des Ortes, sondern um Einbeziehung eines durch Straßen und Wohnbebauung eingerahmten Areals. Insofern wird dessen Eingliederung in den bebaubaren Innenbereich aus naturschutzfachlicher Sicht im Sinne der BR-Verordnung für möglich erachtet.

## 2.3 Arten- und Biotopschutz / SPA-Erhaltungsziele

Aus Sicht des Vogelschutzes bestehen zur Planung keine Bedenken. Weder in den aktuell verfügbaren Datenbeständen noch bei der Kontrollerfassung durch unsere Mitarbeiter gab es Hinweise auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhangs 1 der Richtlinie 2009/147/EG bzw. auf Arten, die durch Art. 4 (2) dieser Richtlinie geschützt sind (regelmäßig auftretenden Zugvogelarten). Es sind somit keine Habitate der Arten des Anhangs I und auch keine Vermehrungs-, Mauser- und Überwinterungsgebiete sowie Rastplätze der Arten des Art. 4 (2) betroffen. Im Rahmen unserer SPA-Vorprüfung kommen wir folglich zum Ergebnis, dass mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des EU-Vogelschutzgebietes „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ nach der Richtlinie 2009/147/EG verbunden sind. Eine SPA-Erheblichkeitsprüfung kann somit entfallen.

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

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

#### **2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte auf Grundlage der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen des Freistaates Sachsen“ (SMUL, 2003).

Den Eingriffen im Umfang von 25.079 Wertpunkten steht ein Ausgleich im Umfang von 27.440 Wertpunkten gegenüber. Mit dem Überhang von 2.361 Wertpunkten gilt der Ausgleich rechnerisch als erbracht. Die BRV folgt dieser Argumentation, sofern Festsetzungen des Bebauungsplans vollumfänglich und konsequent umgesetzt werden. Der Hinweis darauf wird deshalb für notwendig erachtet, weil nach unserer Erfahrung Planungen zur Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in der Regel hochqualifiziert und exakt dargestellt sind, in der Praxis es dann aber an der konsequenten Umsetzung der Festsetzungen fehlt. Das betrifft leider auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen (z.B. Unzulässigkeit hochglänzender Dacheindeckungen).

#### **2.4 Ortsbild**

Vorrangige Zielstellung der Schutzzone III des Biosphärenreservates (Entwicklungszone, Harmonische Kulturlandschaft) ist u.a. die Erhaltung der traditionellen Siedlungs- und Landschaftsstruktur (§ 4). Zudem besteht der Schutzzweck des Biosphärenreservates u.a. in der Erhaltung, Pflege und Entwicklung der gebietstypischen Siedlungsstruktur mit harmonischem Dorfcharakter (§ 3).

Die Art und Weise der in Oppitz vorgesehenen Bebauung (0,4 als Grundflächenzahl, 2 Vollgeschosse, offene Bauweise) kann zu einem harmonischen Ortsbild beitragen, wenn die vom Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. erstellten Grundsätze landschaftstypischer Bauweise beachtet und umgesetzt werden (siehe Anlage).

Die Dörfer der Oberlausitz und nicht nur hier haben in den letzten Jahren sehr viel an ihrer Identität bzw. kulturellen Eigenart verloren. So kommt es z.B. vor, dass in einem kleinen, von 1 bis 2geschossigen Wohnhäusern mit rechteckigen, gestreckten Grundrissen und Satteldächern geprägten Dorf ein völlig unpassendes Einfamilienhaus im Bungalowstil mit quadratischem Grundriss und grell weißer Außenfassade errichtet wurde. In einem anderen Dorf mit gleicher Ausgleichslage entsteht derzeit direkt am Ortsrand eine Reihe von neuen Häusern, von denen bereits 4 in besagtem Bungalowstil gebaut wurden. Dieser Ortsrand bietet nun ein völlig anderes Bild. Gepflegte, landschaftstypische Dorfbilder haben aber auch eine enorme Bedeutung für den Tourismus und sollten im Biosphärenreservat als Modellregion für nachhaltiges Wirtschaften erhalten und entwickelt werden.

Zurückkommend auf die Festsetzungen des Bebauungsplans „Oppitz – Im Rittergut“ Oppitz wäre in Ergänzung der bauordnerischen Festsetzungen zu wünschen, dass Einfamilienhäuser mit quadratischem Grundriss, im Bungalow-Stil oder auch im Toskana-Stil für unzulässig erklärt werden. Das trifft auch auf die Fassadenfarbe „reinweiß“ zu.

### 3. Fazit

Aus naturschutzfachlicher Sicht im Sinne der Verordnung des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über die Festsetzung des Biosphärenreservates „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ vom 18.12.1997 wird der Einbeziehung der Flurstücke 616/11 und 619 (Gemarkung Oppitz) in den bebaubaren Innenbereich grundsätzlich zugestimmt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans „Oppitz – Im Rittergut“ ist Folgendes anzumerken:

- a) Da die Aufstellung des Bebauungsplans „Oppitz – Im Rittergut“ parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt, sind die grundlegenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines regulären Verfahrens gegeben (Zweistufigkeit der Bauleitplanung).
- b) Der lockere Ortsrandbereich von Oppitz mit fließendem Übergang in die offene Landschaft kann durch die Umsetzung grünordnerischer Festsetzungen und auch durch die Anlage von naturnahen Gärten weiterhin erhalten bleiben, so dass eine wohnbauliche Nutzung der Fläche denkbar ist.
- c) Nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht erfasst. SPA-Belange sind nicht betroffen.
- d) Den Eingriffen im Umfang von 25.079 Wertpunkten steht ein Ausgleich im Umfang von 27.440 Wertpunkten gegenüber. Mit dem Überhang von 2.361 Wertpunkten gilt der Ausgleich rechnerisch als erbracht. Die BRV folgt dieser Argumentation, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans vollumfänglich und konsequent umgesetzt werden.
- e) Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollten dahingehend ergänzt werden, dass Einfamilienhäuser mit quadratischem Grundriss, im Bungalow-Stil oder auch im Toskana-Stil und auch die Fassadenfarbe „reinweiß“ für unzulässig erklärt werden.
- f) Im aktualisierten Flächennutzungsplan sollten Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nutzung von Baulücken, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung aufgegriffen und erläutert werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Torsten Roch  
Leiter der Biosphärenreservatsverwaltung

#### Anlagen:

- Informationen Landesverein Sächsischer Heimatschutz zur landschaftstypischen Bebauung (Teil 1 und Teil 2)



1908 gegründet

01067 Dresden, Wilsdruffer Straße 2a  
Tel. (0351) 4 95 61 53 • Tel. u. Fax 4 95 15 59

## Bebauung eines Flurstückes

1. Das Gebäude ist in einer, der sächsischen Bauweise angepaßten Form zu gestalten.

Dabei ist zu beachten:

- gestreckter rechteckiger Grundriß
- 45° - 50° Dachneigung
- geringer Traufüberstand (max. 40 cm)
- geringer Ortüberstand (max. 20 cm)
- keine sichtbaren Pfetten am Giebel
- Dachdeckung an die örtlichen Bedingungen anpassen
- bei Giebelverkleidung die örtlichen Bedingungen beachten (z. B. Holzverschalung, Schindelverkleidung, Schiefer)
- Putz möglichst Naturfarbe (Sandfarbe, gedeckte Warmtöne)
- stehendes Fensterformat mit Sprossenteilung
- keine Erkeranbauten, keine Gebäudeeinschnitte
- Dachaufbauten max. ein Drittel der Trauflänge, keine Unterbrechung der Traufe

2. Nebengebäude (Garagen) sind an den Baukörper anzupassen (Steildach, Satteldach)

3. Wege, Einfahrten und Terrassenflächen im Grundstück sind unversiegelt oder teilversiegelt zu gestalten. Befestigte Terrassenflächen sind weitgehend zu reduzieren.

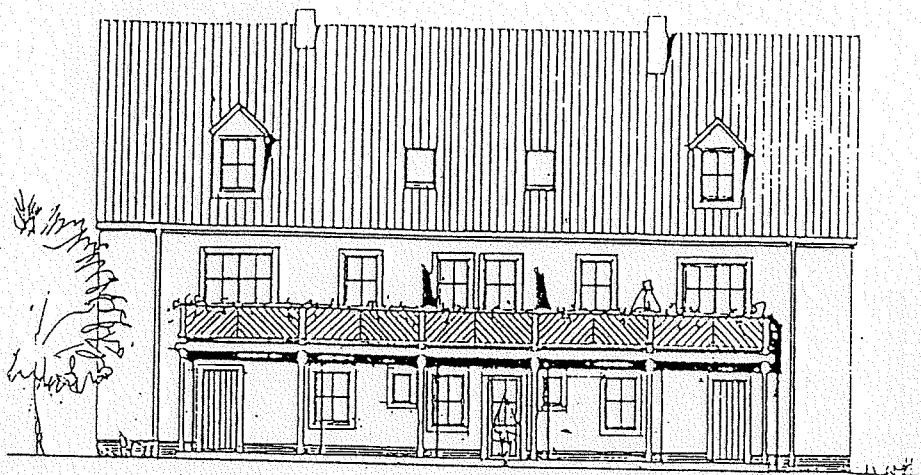
Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten.

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

Einfriedungen sind als Holzzaun mit senkrechten Latten (naturnah) max. 1,20 m hoch oder als Hecke bis 1,50 m hoch aus landschaftstypischen Pflanzen zu gestalten.

Bepflanzungen sind mit landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern zulässig. Koniferen sind nicht zuzulassen.

Die Gestaltungshinweise erachten wir für notwendig, um besonders im ländlichen Raum Verfremdungen im Orts- und Landschaftsbild zu verhindern und die Identität mit der sächsischen Heimat zu bewahren. Wir sind der Auffassung, daß mit den Forderungen zur Bau- und Grüngestaltung hinreichend gestalterische Freiheiten bestehen und den Belangen der Bauherren ausreichend entsprochen werden kann. Ohne Ordnungsprinzipien werden Allgemeinwohlbelange einer ästhetisch anspruchsvollen und ökologisch nachhaltigen Gestaltung verletzt.



SÜDOSTANSICHT



NORDWESTANSICHT



SÜDWESTANSICHT

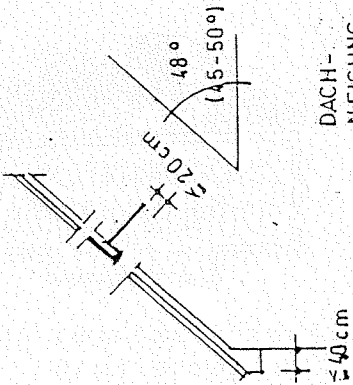
WOHN-U. GESCHÄFTSHAUS  
ZWEIGESCHOSSIG IM  
SÄCHSISCHEN DORF



AG. Dorfstrukturen und  
Dorfgestaltung  
April 1998

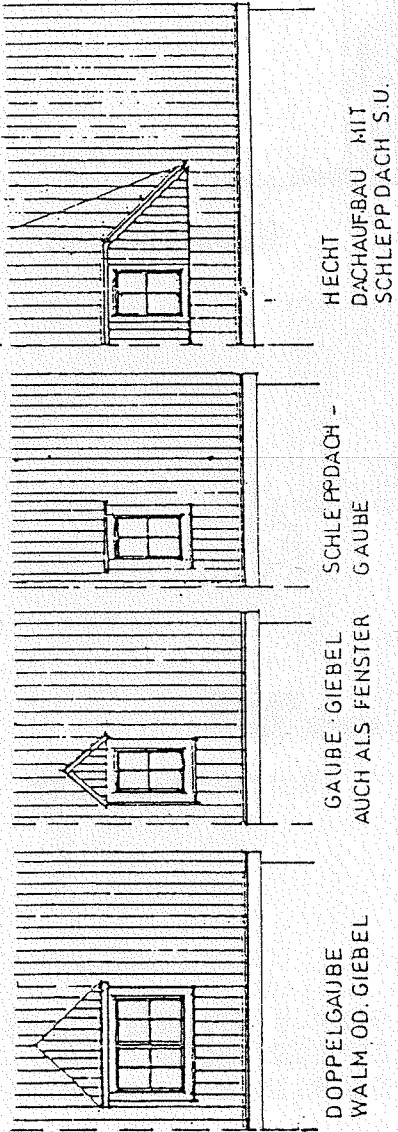
Der Planverfasser weist auf seine  
Urheberrechte hin.

*[Handwritten signature]*



DACH-NEIGUNG  
SIMS U. ORTGANG

#### DACHHAUSBILDUNG



HECHT  
DACHAUFBAU MIT  
SCHLEPPDACH S.U.

SCHLEPPDACH -  
GAUBE

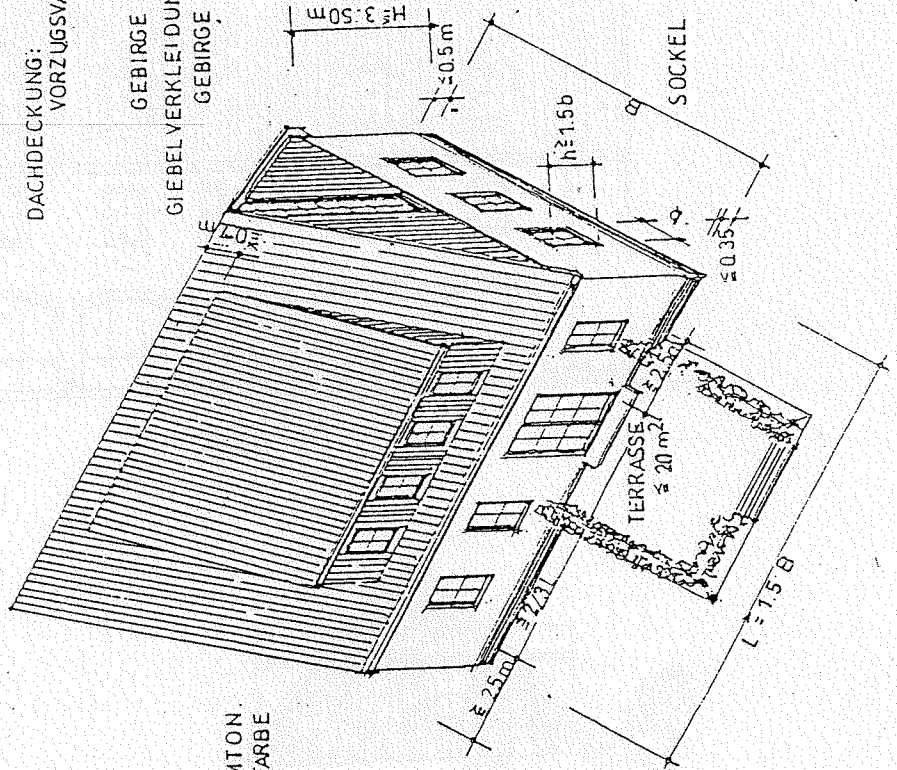
GAUBE · GIEBEL  
AUCH ALS FENSTER

DOPPELGAUBE  
WALM OD. GIEBEL

DACHDECKUNG:  
VORZUGSVARIANT = BIEBERSCHWANZZ.  
SEGMENTSCHNITT  
BRAUN · MATT  
- SCHIEFER  
- NADELHOLZ · SENKR.  
- SCHIEFER  
- HOLZSCHINDEL

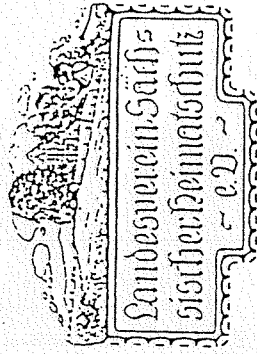
GEBIRGE  
GIEBELVERKLEIDUNG :  
GEBIRGE

PUTZ : NATURPUTZ · HELLER WARMTON.  
KEIN WEISS · KEINE GRELLE FARBE  
GLATT OD. KELLERPUTZ  
KEINE MODESTRUKTUR



TERRASSENBELAG:  
GEDECKTER FARBTON  
WASSERDURCHLÄSSIG  
(KOPFLASTER)

SOCKEL :  
- PUTZ · DUNKEL  
- NATURSTEIN NACH  
ORTL. AUFKOMMEN  
- KEINE RIEMCHEN!  
- KLINKER · MATT



Arbeitsgruppe -  
Dorfstrukturen -  
Dorfgestaltung

April 1998

*Handwritten signature*

# Gemeinde Königswartha



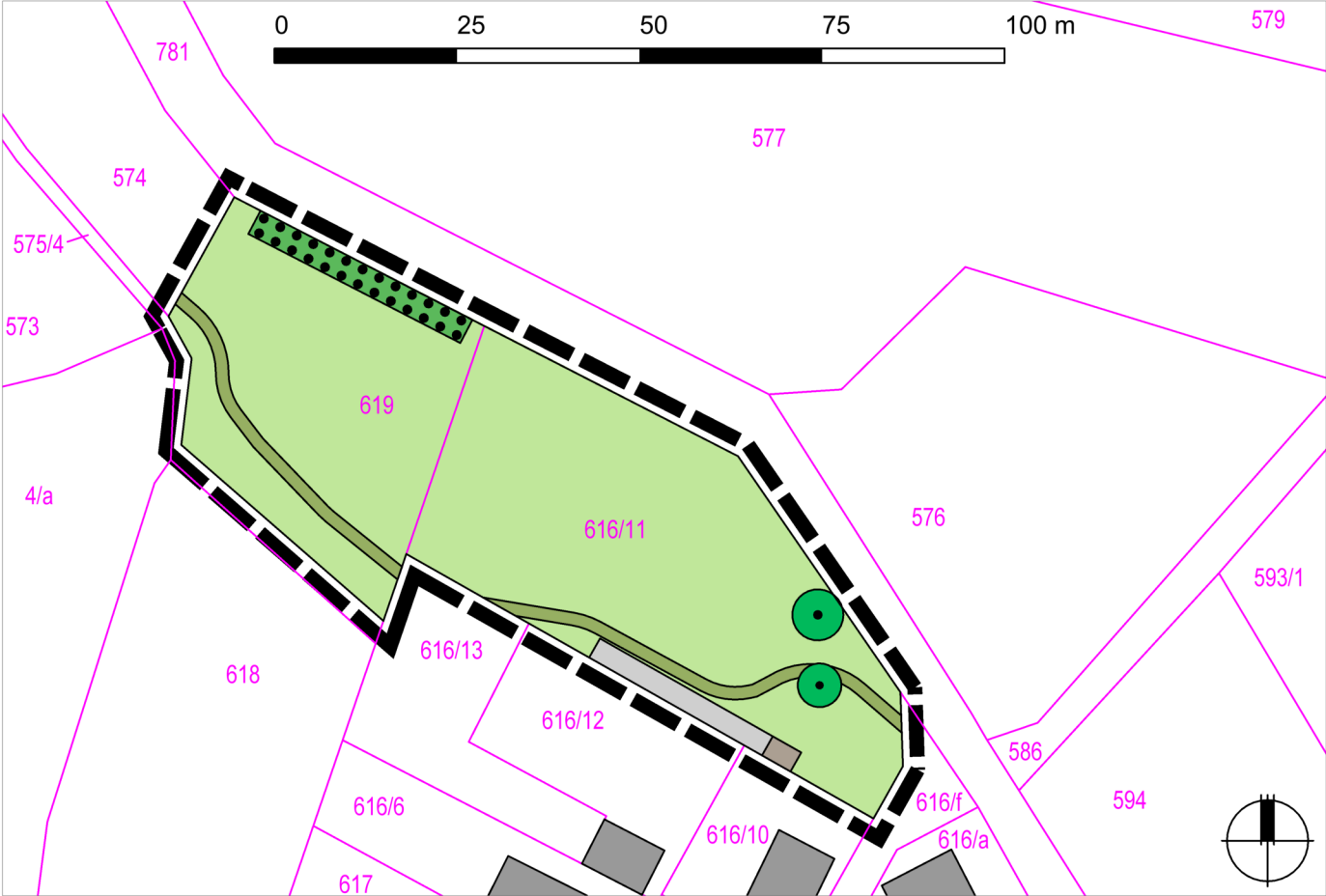
## Beteiligung zum Entwurf

### Bebauungsplan „Oppitz – Im Rittergut“







Anlage 1: Grünordnungsplan




<b>Planungsstand:</b>		<b>Entwurf</b>
<b>Planfassung:</b>		02.07.2021
<b>Gemeinde:</b>	Gemeinde Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha	
<b>Gemarkung:</b>		Oppitz

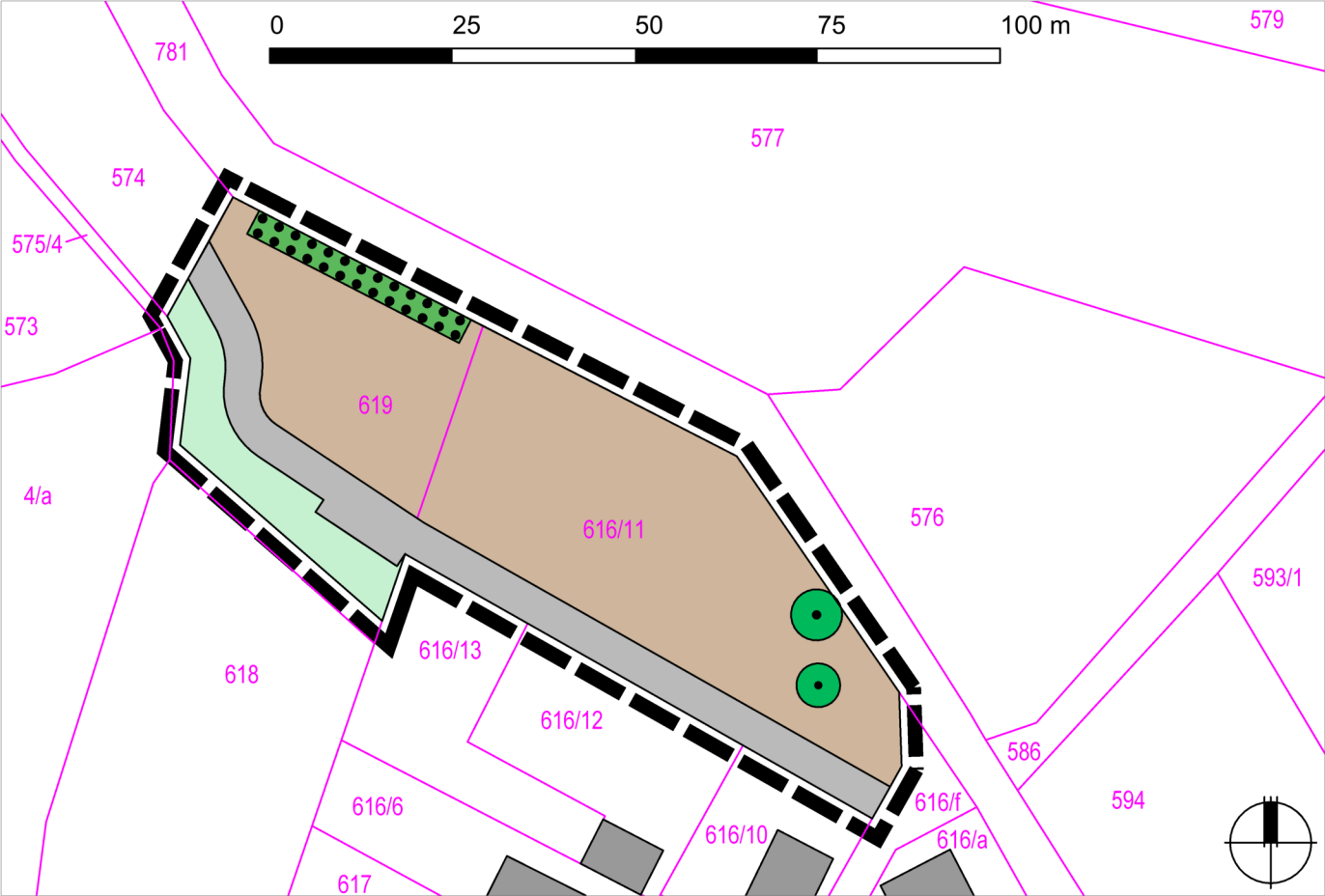









**Bestandsbiotoptypen**

	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:	Entwurf	FACHPLANER:	Landschaftsarchitektur Panse GbR
PLANFASSUNG:	02.07.2021		Martin-Hoop-Straße 12
GEMEINDE:	Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha		02625 Bautzen
GEMARKUNG:	Oppitz		
MASSTAB:	M 1:1.000		