

2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE KÖNIGSWARTHA



Planteile: A) Planzeichnung
 B) Planungsbericht

Gemeinde Königswartha
Bahnhofstraße 4
02699 Königswartha
Fassung vom 27.08.2024

2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE KÖNIGSWARTHA



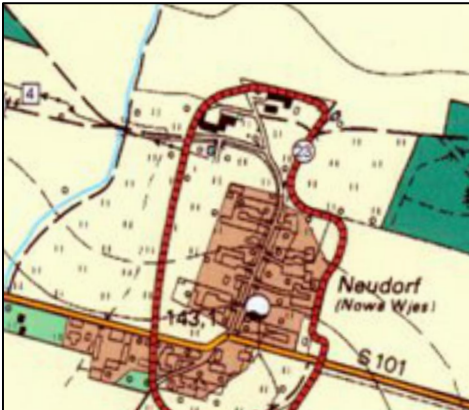
Planteile: **A) Planzeichnung**
 B) Planungsbericht

Gemeinde Königwartha
Bahnhofstraße 4
02699 Königwartha
Fassung vom 27.08.2024

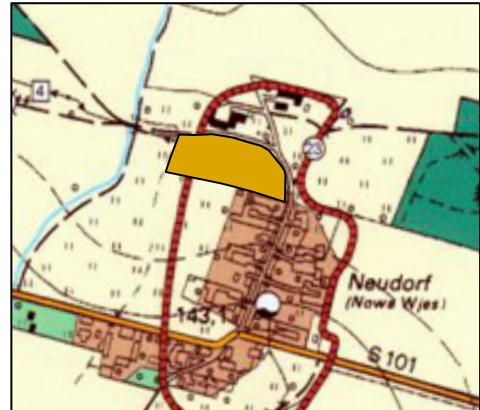
2. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Königswartha

Kö 5Ä – „Neudorf - Am Erlenbach“

1. Änderung FNP wirksam mit Stand vom 07.02.2022

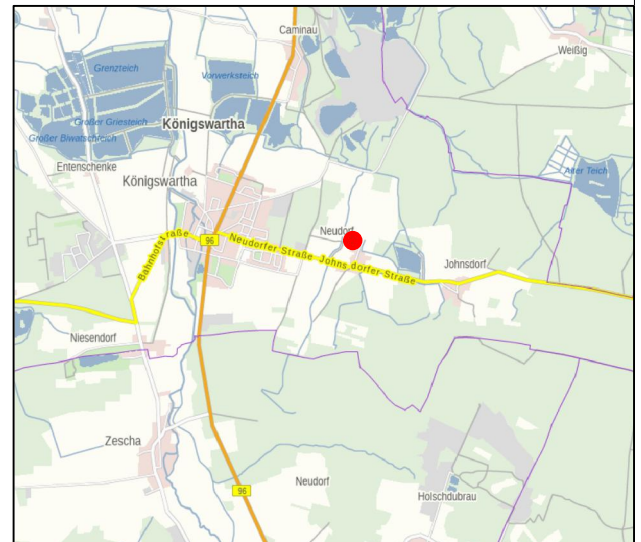


2. Änderung FNP mit Stand vom 27.08.2024



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	
	Gemischte Bauflächen
Grünflächen	
	Grünflächen
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	
	Wasserflächen und bedeutende Fließgewässer
	
Flächen für die Landwirtschaft und den Wald	
	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für den Wald
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	
	örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstrassen
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	
	Flächen für Ver- und Entsorgung
Zweckbestimmung	
	Trinkwasserversorgung
Regelungen für den Denkmalschutz	
	archäologische Kulturdenkmale (§ 2 SächsDSchG)
	nachrichtliche Übernahme



Verortung der zu ändernden Fläche, o.M. (Quelle: Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) 2023, bearbeitet durch LA Panse)

Planteil A - Planzeichnung

PLANFASSUNG: 27.08.2024

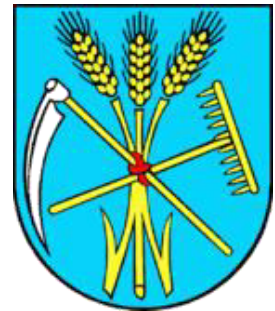
GEMEINDE: Gemeinde Königswartha
Bahnhofstraße 4
02699 Königswartha

GEMARKUNG: Neudorf/Königswartha

MAßSTAB: M 1:10.000



2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE KÖNIGSWARTHA



Planteile: A) Planzeichnung
 B) Planungsbericht

Gemeinde Königwartha

Bahnhofstraße 4
02699 Königwartha
Fassung vom 27.08.2024

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes	2
2 Übergeordnete Planung	3
2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)	3
2.2 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien	3
3 Begründung der Bauflächenänderung	4
3.1 Wohnbauflächen	4
4 Hinweise	5
4.1 Archäologie	5
4.2 Telekom	5
5 Rechtsgrundlagen	6
5.1 Gesetze	6
5.2 Übergeordnete Planungen/Sonstige Planungen	6

1 Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Gemäß § 1 (3) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB sind die Bauleitpläne zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Auf Grund von konkreten Vorhaben, Neuaufstellungen und Änderungen von Bebauungsplänen und Satzungen sowie Anpassungen von Flächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Königswartha notwendig.

Im Rahmen der 2. Änderung des FNP wird in der Gemeinde Königswartha ein neuer dörflicher Wohnstandort lokalisiert.

Mit dem bereits zur Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Neudorf - Am Erlenbach“ wird die vorhandene Wohnbebauung im Ortsteil Neudorf, der Gemeinde Königswartha ergänzt, um dem gemeindlichen Bedarf an Bauflächen für Wohnzwecke im ländlichen Raum gerecht zu werden.

Es wird aufgrund der Absichtungsregelung für weitergehende Umweltprüfungen (gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB i.V.m. §§ 39 (3) und § 50 (3) UVPG), auf die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung verzichtet, es wird auf die Umweltprüfungen des Bebauungsplanes „Neudorf – Am Erlenbach“ verwiesen. Die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB ist im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht durchzuführen. Die Darstellung der Flächenänderung erfolgt analog der festgesetzten Art baulicher Nutzung in dem Bebauungsplan „Neudorf – Am Erlenbach“.

Im vorliegenden Planungsbericht wird ausschließlich die von der Änderung betroffene Fläche beschrieben. In Tabelle 1 ist die Änderungsfläche in der Gemeinde Königswartha gezeigt, sowie in Abbildung 1 verortet.

Tabelle 1: Übersicht Änderungsfläche

Nr.	Bez.	Ortsteil	Name	Art der Änderung	Darstellung
1	Kö 5Ä	Neudorf	Bebauungsplan „Neudorf - Am Erlenbach“	Erweiterung	Mischgebiet

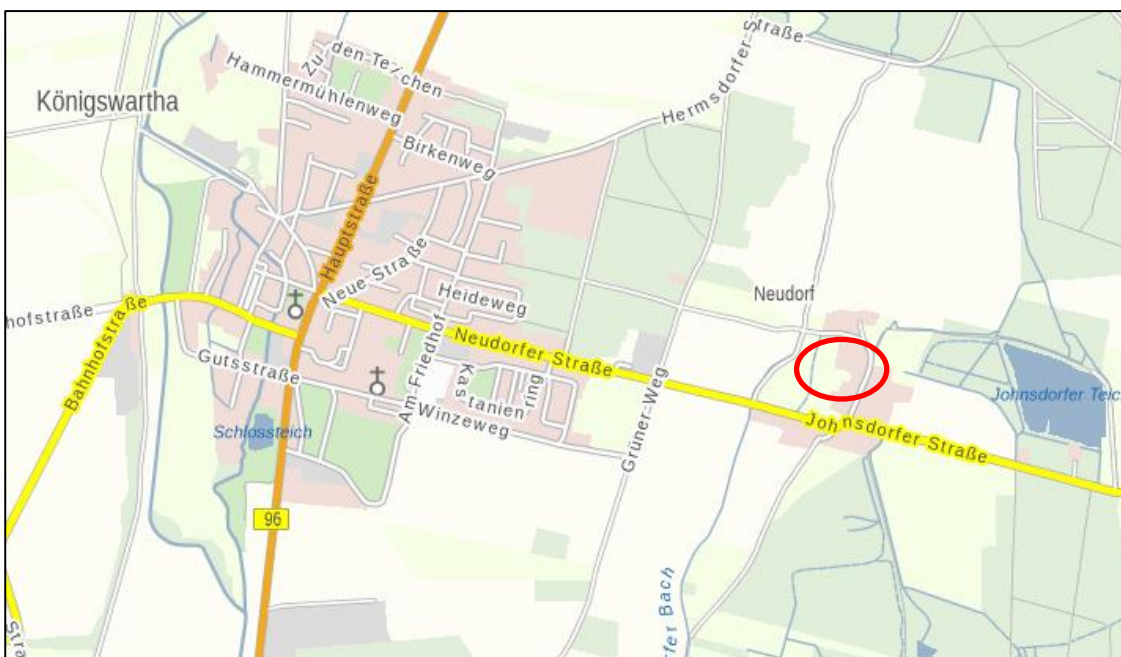


Abbildung 1: Übersichtskarte mit verorteter Flächenänderung (LANDESAMT FÜR GEOBASISINFORMATION SACHSEN (GEOSN) 2023, bearbeitet durch LA Panse)

2 Übergeordnete Planung

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

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 ist Teil des sorbischen Siedlungsgebietes (Karte 12 – Sorbisches Siedlungsgebiet).

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

- Z 2.2.1.4** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.
- Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.
- Z 2.2.1.9** Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Die Ziele des LEP 2013 werden beachtet. Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Rand der Ortschaft Neudorf. Mit der Entwicklung dieses dörflichen Wohngebietes beabsichtigt die Gemeinde Königswartha, den bestehenden Bedarf nach ländlichem Wohnen im Gemeindegebiet zu decken. Ziel ist es, drei dorftypische Einfamilienhäuser in Anbindung an die bestehende Wohnbebauung in der Ortschaft Neudorf konzentriert an einem Standort bereitzuhalten.

Die geplanten Bauflächen dienen der Stabilisierung des Bevölkerungsstandes. Im Rahmen der Stabilisierung ist die Erhöhung der Wohnattraktivität für bereits ansässige und zukünftige Einwohner der Gemeinde wesentlich. Es soll ein dörfliches Wohngebiet entstehen, welches das Gebiet abrundet. Insgesamt dient die vorgenommene Flächenausweisung der Schaffung ausgeglichener sozialer, infrastruktureller, wirtschaftlicher sowie ökologischer und kultureller Verhältnisse. Eine nachhaltige Daseinsvorsorge soll gesichert und Entwicklungspotentiale unter Berücksichtigung strukturverändernder Herausforderungen sollen umgesetzt werden. Mit der 2. Änderung des FNP der Gemeinde Königswartha wird die Flächen-darstellung unter der Berücksichtigung der Bedarfe erweitert.

2.2 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

Der Änderungsbereich hat in der Raumnutzungskarte der 2. Gesamtfortschreibung keine raumordnerischen Ausweisungen. Der wirksame Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien trifft für die Gemeinde Königswartha die Ausweisung als Grundzentrum. Generell ist die Gemeinde Königswartha überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Im ländlichen Raum befindet sich die Gemeinde Königswartha in der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Bautzen - Hoyerswerda. Die Gemeinde Königswartha strebt als Grundzentrum die Ausweisung neuer Wohnbauflächen an. Der Ortsteil Neudorf wird dem Naturraum „Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet“ sowie den Mesogochoren „Großdubrauer Flachrücken und Terrassen“ zugeordnet.

3 Begründung der Bauflächenänderung

3.1 Wohnbauflächen

Die neudargestellte Wohnbaufläche ist eine Übernahme aus einem genehmigten Bebauungsplan.

3.1.1 Kö 5Ä – „Neudorf - Am Erlenbach“



Abb 2.: wirksamer Flächennutzungsplan

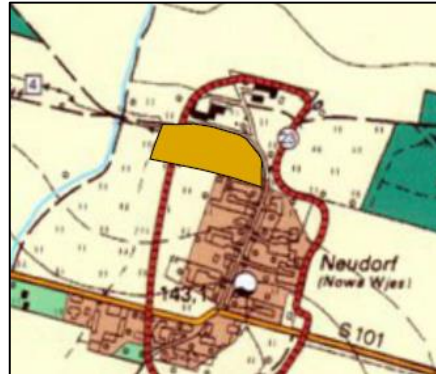


Abb 3.: Kö 5Ä – 2. Änderung Flächennutzungsplan

Flächenverteilung

Landwirtschaftliche Fläche und gemischte Baufläche ≈
ca. 0,889 ha

Dörfliches Wohngebiet/gemischte Baufläche ≈
ca. 0,889 ha

übergeordnete Planungen

Für den Geltungsbereich des beschlossenen Bebauungsplanes „Neudorf – Am Erlenbach“ werden in der Raumnutzungs Karte der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien und im Landesentwicklungsplan Sachsen keine raumordnerischen Ausweisungen getroffen.

städtebauliche Begründung der Flächenänderung/Planungserfordernis

Der nördliche Ortsrand von Neudorf soll arrondiert werden. Mit dem Aufstellen des Bebauungsplanes sollen im dörflichen Wohngebiet drei Einfamilienhäuser und eine Wirtschaftsstelle für die Forst- bzw. Landwirtschaft (Technikgebäude) errichtet werden, um den bestehenden Bedarf nach ländlichem Wohnen im Gemeindegebiet zu decken.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB parallel mit der 2. Änderung des FNP. Im wirksamen FNP der Gemeinde Königswartha ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft und gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Teilfläche Kö 5Ä erfolgt die analoge Änderung des FNP.

städtebauliches Konzept

Im Bebauungsplan ist ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a (1) und (2) BauNVO festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 25 der Gemarkung Neudorf/Königswartha und grenzt in direkter Anbindung an bestehende Wohnbebauung und die Anbindung an die Straße „Am Erlenbach“, welche auch der äußeren Erschließung dient. Die Gebäude können direkt an die Straße „Am Erlenbach“ angebunden werden.

Ziel ist es, drei dorftypische Einfamilienhäuser sowie ein Technikgebäude in Anbindung an die bestehende Wohnbebauung in der Ortschaft Neudorf konzentriert an einem Standort bereitzuhalten. Die nicht überbauten Flächen zwischen den neuen Baugrundstücken und den angrenzenden Grünlandflächen bleiben extensiv genutzte Wiese oder werden in diese umgewandelt. Die vorhandene Baumreihe ist zum Erhalt festgesetzt. Weiterhin sind je 200 m² überbauter Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Damit wird eine hohe Durchgrünung sichergestellt.

Umwelt

Von der Umweltprüfung im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche wird gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB i.V.m. §§ 39 (3) und § 50 (3) UVPG/UVPG abgesehen. Es wird auf die Ausführungen auf der detaillierteren verbindlichen Planungsebene [Bebauungsplan „Neudorf – Am Erlenbach“] verwiesen.

4 Hinweise

4.1 Archäologie

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Es kann zu baubegleitenden Untersuchungen kommen. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

4.2 Telekom

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, in allen Straßen und Wegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Bei der Einplanung von Bäumen im Bereich der öffentlichen Flächen sind einschlägige Normen und Richtlinien ausreichend zu berücksichtigen.

Dies sind z. B. Kommunale Koordinierungsrichtlinien der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände, DIN 1998: Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, DIN 18920: Schutz von Bäumen usw. bei Baumaßnahmen, Richtlinien zum Schutz von Bäumen usw. der Forschungsanstalt für das Straßenwesen und RAS-LP 4.

Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung des Telekommunikationsnetzes verhindert werden. Weiterhin fordern wir: Bei Abständen unter 2,50 m von der Stammachse zu unseren Anlagen den Einbau eines entsprechenden Medienschutzes gemäß RSA-LP4. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

5 Rechtsgrundlagen

5.1 Gesetze

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

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 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

SächsNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

5.2 Übergeordnete Planungen/Sonstige Planungen

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

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien in der Fassung zur 2. Gesamtfortschreibung, erstellt durch Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien; Satzungsbeschluss: 23.02.2023 (öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger Nr. 43 des Sächsischen Amtsblattes vom 26.10.2023)

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Königswartha, in der Fassung vom 07.02.2022