

# Gemeinde Königswartha



## Bebauungsplan „Neudorf – Am Erlenbach“

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Planungsstand:</b> | <b>Entwurf</b>   |
| <b>Planfassung:</b>   | 20.10.2022   |
| <b>Gemeinde:</b>      | Gemeinde Königswartha<br>Bahnhofstraße 4<br>02699 Königswartha |
| <b>Gemarkung:</b>     | Neudorf/Königswartha   |

# Gemeinde Königswartha



## **Bebauungsplan „Neudorf – Am Erlenbach“**

Planteil A / B – Zeichnerische und textliche Festsetzungen

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Planungsstand:</b> | <b>Entwurf</b>   |
| <b>Planfassung:</b>   | 20.10.2022   |
| <b>Gemeinde:</b>      | Gemeinde Königswartha<br>Bahnhofstraße 4<br>02699 Königswartha |
| <b>Gemarkung:</b>     | Neudorf/Königswartha   |

# Gemeinde Königswartha



## Bebauungsplan „Neudorf – Am Erlenbach“

Planteil C – Begründung

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Planungsstand:</b> | <b>Entwurf</b>   |
| <b>Planfassung:</b>   | 20.10.2022   |
| <b>Gemeinde:</b>      | Gemeinde Königswartha<br>Bahnhofstraße 4<br>02699 Königswartha |
| <b>Gemarkung:</b>     | Neudorf/Königswartha   |

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung</b> ..... | <b>2</b>  |
| <b>2 Örtliche Gegebenheiten</b> .....                                       | <b>2</b>  |
| 2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches .....                             | 2         |
| 2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes.....                              | 4         |
| <b>3. Übergeordnete planerische Vorgaben</b> .....                          | <b>4</b>  |
| 3.1 Landesentwicklungsplan .....  | 4         |
| 3.2 Regionalplan.....   | 5         |
| 3.3 Flächennutzungsplan .....   | 5         |
| <b>4 Schutzgebiete und -bestimmungen</b> .....                              | <b>6</b>  |
| 4.1 Natur- und Landschaftsschutz.....                                       | 6         |
| 4.2 Gewässer .....  | 7         |
| 4.3 Immissionsschutz .....  | 7         |
| <b>4.4 Archäologie</b> .....  | <b>7</b>  |
| <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 .....   | 8         |
| <b>6 Flächenbilanz</b> .....  | <b>13</b> |
| <b>7 Bodenordnung</b> .....   | <b>13</b> |
| <b>8 Quellen</b> .....  | <b>14</b> |

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

Die Gemeinde Königswartha beabsichtigt, die vorhandene Wohnbebauung im Ortsteil Neudorf zu ergänzen, um dem gemeindlichen Bedarf an Bauflächen für Wohnzwecke im ländlichen Raum gerecht zu werden. Ziel ist es, einen eng begrenzten ortstypischen dörflichen Wohnstandort im Ortsteil Neudorf vorzubereiten.

In direkter Anbindung an die bestehende Wohnbebauung im Ortsteil Neudorf sollen an der Straße „Am Erlenbach“ drei Einfamilienhausgrundstücke und ein Grundstück für ein Technikgebäude bauplanungsrechtlich gesichert werden. Der Geltungsbereich für die geplante Wohnnutzung befindet sich gegenwärtig im planungsrechtlichen Außenbereich, so dass die Aufstellung eines Bauleitplanes erforderlich ist. Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches bauplanungs- und bauordnungsrechtlich verbindliche Regeln zur Bebauung und Erschließung fest, die zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Neudorf der Gemeinde Königswartha beitragen. Einer ortsuntypischen oder das Landschaftsbild störenden Bebauung wird mit konkreten gestalterischen Regelungen entgegengewirkt.

Die Gemeinde Königswartha verfolgt generell das Ziel, die Bevölkerungszahlen in ihrem Gemeindegebiet langfristig zu stabilisieren.

Im Ortsteil Neudorf besteht derzeit keine, gegenüber dem Standort im Geltungsbereich, vorzuziehende Alternative. Die Auswahl des Wohnstandortes im Geltungsbereich wird durch die bestehende Wohnbebauung südlich und nördlich des Geltungsbereichs begünstigt.

In der öffentlichen Ratssitzung der Gemeinde Königswartha am 15.09.2021 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Neudorf - Am Erlenbach" gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP). Im wirksamen FNP der Gemeinde Königswartha ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## **2 Örtliche Gegebenheiten**

### **2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches**

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 Neudorf liegt im Osten der Gemeinde Königswartha und erstreckt sich entlang der Staatsstraße S 101 und der Straße „Am Erlenbach“. Das Plangebiet im Norden der Ortschaft ist geprägt von benachbarten Einzelhäusern und gärtnerisch genutzten Flächen sowie Grün- und Ackerland.

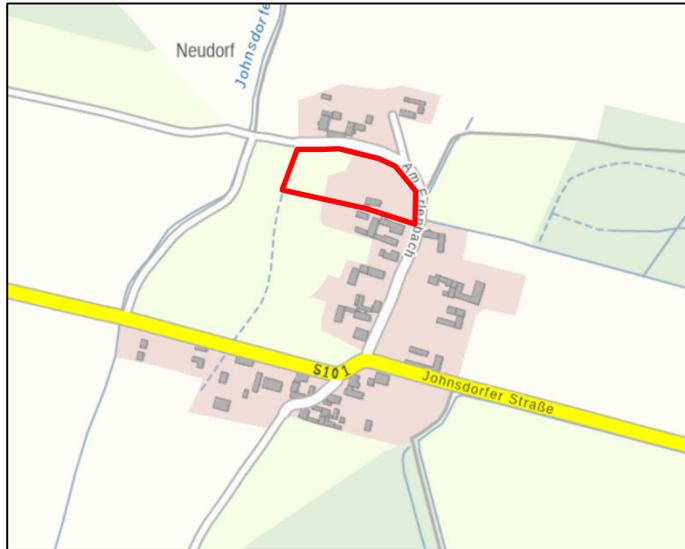


Abbildung 1: Topographische Karte (Quelle: [geoportal.sachsen.de](http://geoportal.sachsen.de), bearbeitet durch LA Panse), Plangebiet: rot umrandet



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

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Neudorf – Am Erlenbach“ umfasst das Flurstück 25 der Gemarkung Neudorf/Königswartha mit einer Gesamtfläche von ca. 8.890 m<sup>2</sup>. Gemäß den Regelungen dieses Bebauungsplanes dürfen im Geltungsbereich partiell, innerhalb festgesetzter Baufenster drei Einfamilienhäuser und eine Wirtschaftsstelle für die Forst- bzw. Landwirtschaft (Technikgebäude) errichtet werden.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

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

## 2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

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

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig vorwiegend als intensiv genutztes Dauergrünland feuchter Standorte dar. Der Geltungsbereich wird überwiegend zum Lagern von Baumaterialien und Geräten genutzt. Am südlichen Rand befinden sich einige Gehölze.

## 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 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. Insbesondere jungen Bauwilligen wird ermöglicht, in der Gemeinde Königswartha ansässig zu bleiben bzw. zu werden. Die Einwohnerzahlen der Gemeinde sollen somit stabilisiert werden. Zusätzlich soll ein landwirtschaftlich zu nutzendes Gebäude städtebaulich geordnet eingefügt werden.

---

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

Die Gemeinde Königswartha hat untersucht, inwieweit Baulücken in der Ortschaft Neudorf bebaut werden können, ob eine Nahverdichtung möglich ist und ob es ggf. andere Maßnahmen zur Innenentwicklung gibt. Nur diesen Standort am Nordrand von Neudorf steht aus eigentumsrechtlichen und städtebaulichen Gründen gegenwärtig (2022) für eine bauliche Entwicklung und die dafür notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Gemäß § 1 (5) BauGB und § 1a (2) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Lt. Auskunft der Bauverwaltung Königswartha sind gegenwärtig (März 2022) noch 2-3 freie Baugrundstücke in der Gemeinde Königswartha verfügbar.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner unmittelbaren räumlichen Nähe zur Bebauung im Ort zur landwirtschaftlichen Nutzung prinzipiell nur eingeschränkt geeignet. Die Gemeinde Königswartha selbst verfügt nur eingeschränkt über vermarktbare Eigenheimstandorte. Mit diesem Bebauungsplan soll zeitnah nutzbares Bauland im Norden des Dorfes Neudorf bereitgestellt werden. Die kleinflächige Ausweisung einer Wohnbaufläche für drei Wohneinheiten in Neudorf erfolgt unter Berücksichtigung vorhandener Erschließungsvoraussetzungen. Die geplante Wohnbaufläche ist bereits durch die Straße „Am Erlenbach“ sowie die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung vorgeprägt.

### **3.2 Regionalplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neudorf – Am Erlenbach“ hat weder in der Raumnutzungskarte der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien noch in der 2. Gesamtfortschreibung raumordnerische Signaturen.

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 Mesogeochoren „Großdubrauer Flachrücken und Terrassen“ zugeordnet.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neudorf – Am Erlenbach“ ist im wirksamen FNP (in der Fassung vom 12.05.2006) der Gemeinde Königswartha fast vollständig als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt, ein Teil im Südosten als gemischte Baufläche. Die dargestellte Wasserfläche ist seit Ende der 1980er Jahre durch Verschüttung nicht mehr vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB parallel mit der Änderung des FNP.

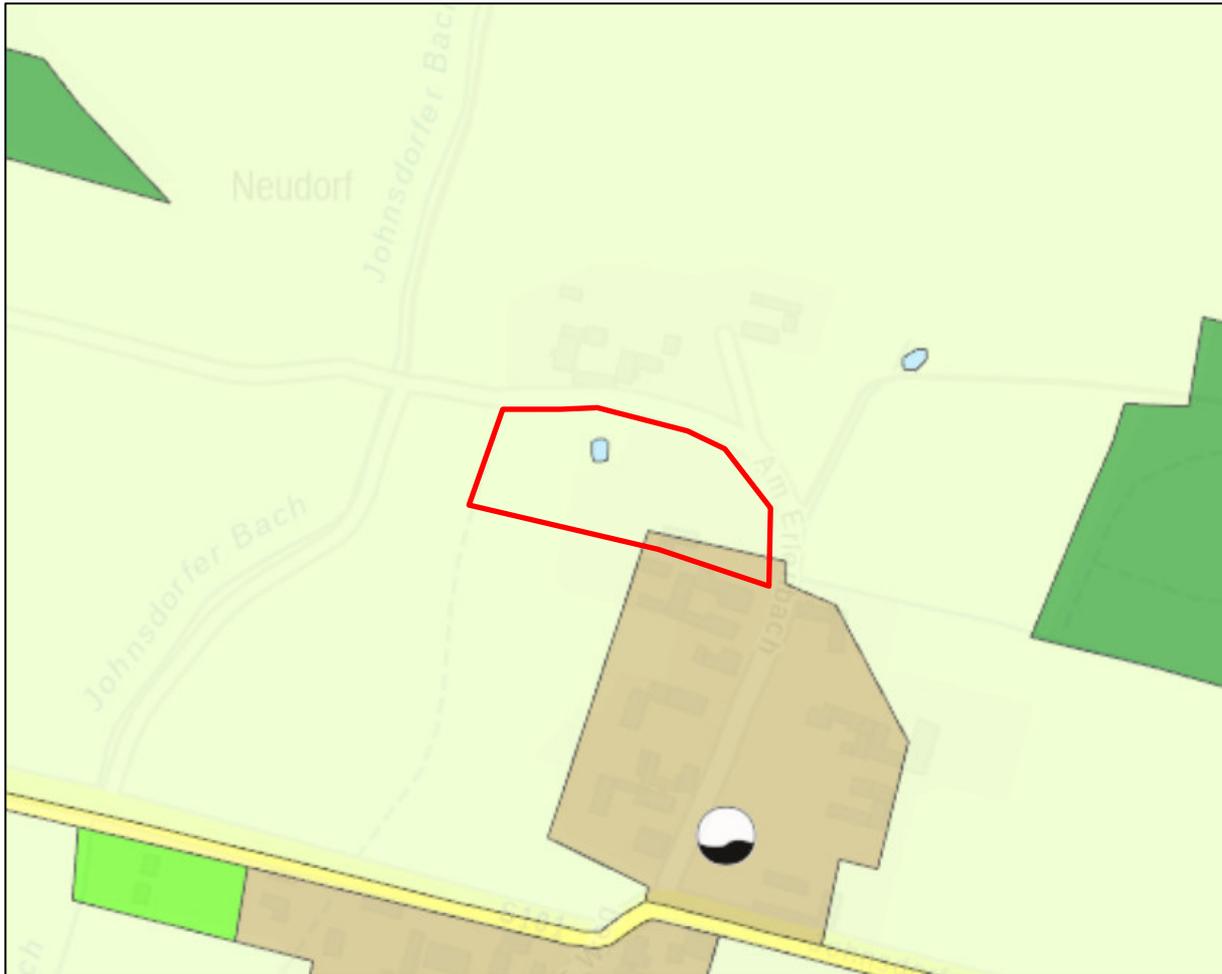


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Königswartha (Quelle: Geoportal Sachsen)

## 4 Schutzgebiete und -bestimmungen

### 4.1 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Naturraum „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ und außerhalb des Vogelschutzgebietes Nr. 46 „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ (EU-Nr. DE 4552-451). Zweck dieses Bebauungsplanes nach § 30 (1) BauGB ist das Einbeziehen des im Außenbereich befindlichen Geltungsbereiches der Gemarkung Neudorf in den Innenbereich, um ein kleines dörfliches Wohngebiet zu ermöglichen.

Durch das zukünftige Bebauen mit drei Einfamilienhäusern wird kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG erfüllt.

Im Geltungsbereich dieses 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 erfolgt aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Bewirtschaftungs- und Lagerfläche, der Entfernung und der Schutz- bzw. Minderungsmaßnahmen (Hinweise zur

Baustelleneinrichtung, festgesetzte Begrünungsmaßnahmen) nicht. 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.

## **4.3 Immissionsschutz**

Im Geltungsbereich ist nicht mit nennenswerten Immissionen zu rechnen.

## **4.4 Archäologie**

Der Geltungsbereich liegt in einem archäologischen Relevanzbereich (mittelalterlicher Ortskern [D-15180-01]), der nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes ist. Aufgrund der Lage ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. 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.

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

## **5 Städtebauliche Konzeption**

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

Der nördliche Ortsrand von Neudorf soll arrondiert werden. Das städtebauliche Planungskonzept sieht im Geltungsbereich die Errichtung von maximal drei Wohneinheiten vor. Ziel ist die Schaffung eines kleinen dörflichen Wohngebietes in ländlicher Bauweise mit hohem Durchgrünungsanteil, das sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt. Dabei orientiert sich die Gebäudestellung sowie Gestaltung der geplanten Wohnhäuser an der bereits vorhandenen Bebauung. Die Gebäude südlich und nördlich des Plangebietes sind größtenteils zweigeschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit Satteldach, einschließlich Nebengebäuden. Das Ortsbild der Straße „Am Erlenbach“ ist vorwiegend durch giebelständige Häuser sowie Zwei- und Dreiseithöfe in lockerer Bebauung geprägt. Die nicht überbauten Flächen werden zum großen Teil als Gärten genutzt. Die ländliche Prägung soll durch das Zulassen eines landwirtschaftlich zu nutzendes Gebäude erhalten werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise vorgesehen. Die Errichtung von Einzelhäusern mit ortstypischen maximal zwei Vollgeschossen und eines Technikgebäudes ist innerhalb der einzelnen Baugrenzen möglich.

Nebengebäude wie Garagen, Carports, Gerätehäuschen etc. sind zulässig. Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein Dörfliches Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt.

Die nicht überbauten Flächen sind als Gärten mit mind. einem standortgerechten Laubbaum oder hochstämmigen Obstbaum je 200 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.

Das dörfliche Wohngebiet soll sich mit seinen Einzelbauten in die Umgebung und den nördlichen Ortsrand von Neudorf einfügen. Um die städtebauliche Ordnung unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes zu sichern, werden folgende bauordnungsrechtlichen Festlegungen für die einzelnen Wohngebäude getroffen:

#### 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 kunststoff- und metallverkleidete sowie grellfarbige Fassaden und Gebäude in Blockbohlenbauweise (Holz)

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll der ländliche Charakter von Neudorf erhalten werden. Die Anlage von Hecken, einzeln oder in Kombination mit Holz- und Metallzäunen ist als Einfriedung zulässig.

## **5.2 Erschließung**

### 5.2.1 Verkehrliche Erschließung

Für die äußere Erschließung des Geltungsbereiches dient die Straße „Am Erlenbach“, die parallel zur östlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich. Die Gebäude können direkt an die Straße „Am Erlenbach“ angebunden werden.

Gemäß der Richtlinie über den ruhenden Verkehr (EAR) sind Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke vorzusehen. Damit wird der aufkommende Verkehr auf den privaten Anliegerverkehr reduziert.

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

### 5.2.2 Ver- und Entsorgung

Für die Erschließung des Geltungsbereiches ist eine Koordinierung zwischen den einzelnen Medienträgern erforderlich. Die Neuverlegung von Leitungen erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgern und der Gemeinde Königswartha. Die parallel zur Straße "Am Erlenbach" verlaufenden Trink- und Abwasserleitungen sind

nicht zum Überfahren mit größeren Fahrzeugen ausgelegt. Der uneingeschränkte Erhalt dieser Leitungen ist in Abstimmung mit den zuständigen Medienträgern sicherzustellen. Darüber hinaus muss gewährleistet sein, dass die Leitungen zugänglich bleiben. Daher dürfen sie nicht überbaut oder asphaltiert werden. Etwaige Überfahrten dürfen nur gepflastert werden.

### Stromversorgung

Eine elektrotechnische Erschließung des Plangebietes ist möglich. Im Geltungsbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Die Regellegetiefe beträgt 0,6-0,8 m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder -aufschüttung nicht verändert werden. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet. Außer Betrieb 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. Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu den Anlagen einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube 1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank) 3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (Holzmasten) 6,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (Betonmasten) 7,5 m zur Trassenachse
- zu Umspannstationen 3,0 m nach allen Seiten; Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe 2,5 m an öffnungslosen Seiten.

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist eine zwingende Abstimmung mit der SachsenNetze HS.HD GmbH notwendig. Aus Sicherheitsgründen ist während der Bauzeit eine Annäherung an die Nieder-/Mittelspannungsfreileitung unter 1,0 m/3,0 m nicht zulässig. Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als oben festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Umlegungen von elektrotechnischen Anlagen aufgrund des Bebauungsplanes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt. Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Voraussetzung für die Erschließung des Geltungsbereiches mit Elektroenergie ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SachsenNetze HS.HD GmbH. Hierfür ist ein formloser Antrag (Bebauungsplan, einschl. Darstellung der Baufeldaufteilung/Parzellierung/Flurgrenzen der Baufelder in PDF und DXF Format) auf Erschließung zustellen. Die Beantragung der auszuführenden Arbeiten für erforderlich werdende Leitungsumverlegungen muss spätestens 16 Wochen vor dem Realisierungstermin/Baubeginn erfolgen, um eine entsprechende Vereinbarung zur Kostentragung zwischen der SachsenNetze HS.HD GmbH und dem Auftraggeber als Voraussetzung für die Realisierung abschließen zu können.

Am Standort kann Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasseraufbereitung und für die Beheizung der Gebäude, z.B. Wärmepumpe, bereitgestellt werden.

Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftserteilung für Schachtarbeiten bei der SachsenNetze HS.HD GmbH einholen.

### 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. Im Geltungsbereich liegt eine Hauptversorgungsleitung an, von der aus ohne eine Verstärkung der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung die neu entstehenden Baugrundstücksflächen grundstücksweise erschlossen werden können. Zusatzkosten für die Anbindung sind gemäß aktueller Satzung und Preisblatt der Versorgungs GmbH Königswartha durch den jeweiligen Grundstückserwerber zu tragen (Baukosten-Zuschuss zum Hausanschluss Trinkwasserversorgung).

Die Leitungen verlaufen entlang der Straße „Am Erlenbach“ und sind nicht zum Überfahren geeignet. Es ist sicherzustellen, dass bei Baumaßnahmen und für Überfahrten geeignete technische Maßnahmen ergriffen werden, sodass Leitungsbeschädigungen ausgeschlossen sind. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet. Außer Betrieb befindliche Anlagen sind als "im Betrieb stehend" zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb in der Weiterverwendung von der Versorgungs GmbH Königswartha bestimmt (Vor-Ort-Absprache notwendig). Bei der Errichtung von Bauwerken sind seitliche Mindestabstände zu den Trinkwasser-Anlagen einzuhalten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Versorgungsgebiet (=Gemeindegebiet) der Versorgungs GmbH Königswartha so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Mit der Versorgungs GmbH Königswartha ist eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen notwendig. Durch den Erschließungsträger muss eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau erfolgen. Der Mediengraben ist den Medienträgern bereitzustellen. Vor Baubeginn ist die Auskunftserteilung für Schachtarbeiten bei der Versorgungs GmbH Königswartha einzuholen.

### Telekommunikation

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

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

Zur abschließenden Prüfung einer Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom sind Angaben einzureichen:

- Koordinierter Leitungsplan
- Bauablaufplan
- Lageplan (1:500 oder 1:1000)
- Anzahl der auszubauenden Adressen
- Anzahl der geplanten Wohn- und Geschäftseinheiten
- Geplanter Bauzeitraum sowie Bedarfstermine der jeweiligen TK-Anschlüsse

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Daher ist sicherzustellen, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Weiterhin ist vom Träger der Maßnahme ein Mediengraben bereitzustellen. Auf die Mitwirkungspflicht des Wegebausträgers/Erschließungsträgers gemäß §146 (2) Telekommunikationsgesetz (TKG) wird hingewiesen. Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (Leerrohre) bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen/unbefestigten Randstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind die in der DIN 18920 sowie dem Merkblatt „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ festgelegten Mindestabstände zu vorhandenen Telekommunikationslinien zu beachten und einzuhalten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch sind Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien zu verhindern. Bei Abständen unter 2,50 m von der Stammachse zu Anlagen der Telekom ist der Einbau eines entsprechenden Medienschutzes gemäß RSA-LP4 erforderlich.

Zur Herstellung der Hauszuführungen wird der Erschließungsträger verpflichtet, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages.

Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) sind schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 11 Fertigungssteuerung in 01059 Dresden zu beantragen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

#### 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 Abwasser ist in den vorhandenen Bürgermeisterkanal einzuleiten.

Das auf den Dach- und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Wohngrundstücke auf denen es anfällt, zu verbringen.

Bezüglich einer Niederschlagswasserversickerung ist zu beachten, dass die tatsächliche Versickerungsfähigkeit/möglichkeit des Untergrundes standortkonkret zu prüfen und nachzuweisen ist. Die Versickerung ist auf dem Anfallgrundstück möglich, wenn die Anforderungen der Erlaubnisfreiheits-Verordnung Sachsen eingehalten werden. Falls nicht, dann ist die Versickerung von Niederschlagswasser im gesonderten Antragsverfahren beim Landratsamt Bautzen, Untere Wasserbehörde zu beantragen. Diese muss mit Nutzungsbeginn vorliegen.

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers muss für jedes Baugrundstück in ausreichend dimensionierten Zisternen erfolgen. Gemäß § 55 (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 § 55 (2) SächsWG. Die Ermittlung der Zisternengröße sollte fachlich und statisch begleitet werden. Der Notüberlauf der Zisterne erfolgt in einer flach, breit und lang anzulegenden Mulde oder ebenfalls anzulegenden Gartenteich. Die regelmäßige Nutzung des aufgefangenen Niederschlagswassers liegt im eigenen Interesse des Bauherrn.

Die Einleitung für Niederschlagswasser sollte möglichst in einer Einleitstelle in den Vorfluter an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches zusammengefasst werden. Der Vorfluter (namenslose Graben auf dem Flurstück 28) ist kein Gewässer der Gemeinde oder eines Gewässerunterhaltungsverbandes. Für jede Einleitstelle ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für das Einleitbauwerk bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Bautzen 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.

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

Zusätzlich sind Zuwegungen und Stellflächen mit teilversiegelten oder wasserdurchlässigen Materialien vorzusehen, um den Versiegelungsgrad im Geltungsbereich gering zu halten und das Versickern durch bspw. versickerungsfähigem Pflaster zu ermöglichen.

## **5.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz**

### Löschwasser

Bei der Nutzung handelt es sich um ein Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a (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 m<sup>3</sup>/h und für die Dauer von 2 Stunden angesetzt.

Durch zwei in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich liegende Hydranten ist die Versorgung mit Löschwasser sichergestellt.

### 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 aus 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 die öffentliche Verkehrsfläche „Am Erlenbach“ genutzt werden.

## 6 Flächenbilanz

| Bezeichnung                  | Flächengröße in m <sup>2</sup> | Flächengröße in ha |
|------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| Geltungsbereich Gesamt       | 9.369                          | 0,93               |
| Dörfliches Wohngebiet        | 8.890                          | 0,89               |
| öffentliche Verkehrsfläche   | 479                            | 0,04               |
| Erhaltung Baumreihen         | 836                            | 0,08               |
| Erhaltung Einzelbaum (9 St.) | 270                            | 0,03               |

Tabelle 1 Flächenbilanz

## 7 Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neudorf – Am Erlenbach“ bezieht das Flurstück 25 der Gemarkung Königswartha/Neudorf mit einer Gesamtfläche von ca. 8.890 m<sup>2</sup> ein.

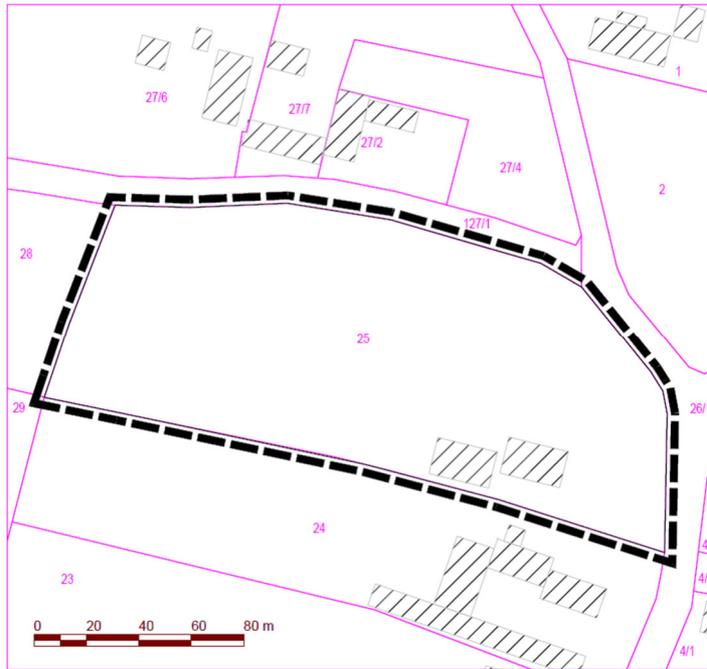


Abbildung 4: Auszug ALK mit Geltungsbereich (Schraffur = Bestandsgebäude)

## 8 Quellen

### Rechtsgrundlagen

**BAUGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022.

**BAUNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

**BBodSchG** Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) - Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

**BGB** Bürgerliches Gesetzbuch - in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2022 (BGBl. I S. 959) geändert worden ist.

**BImSchG** Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.

**BNatSchG** - Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) - Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021 Stand: 01.10.2021 aufgrund Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666).

**DigiNetzG** Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze - vom 04.11.2016 Bundesgesetzblatt Jahrgang 2016 Teil I Nr. 52, ausgegeben am 09.11.2016, Seite 2473

**PLANZV** - Planzeichenverordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - In der Fassung vom 18.12.1990 BGBl. I 1991 S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802 Geltung ab 01.04.1991; FNA: 23-1-6 Bauwesen.

**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.

**SächsKrWBodSchG** Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz - vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

**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.

**SächsStrG** Sächsisches Straßengesetz vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29) geändert worden ist.

**SächsWG** Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) geändert worden ist.

**VwVSächsBO** Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung - vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 10. Dezember 2021 (SächsABl. SDr. S. S 246)

## Übergeordnete Planungen

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

**REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESIEIEN** 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-NIEDERSCHLESIEIEN** in der Fassung zur 2. Gesamtfortschreibung, erstellt durch Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien; Entwurf: 06.12.2019, Beteiligungsverfahren gemäß § 9 ROG (n. F.) i. V. m. § 6 SächsLPIG (n. F.) vom 03.07.2020 bis 02.10.2020.

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

