

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Königshain Hochsteinstraße

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsunterlagen
 - 1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
 - 1.2. Standort und Beschreibung des Plangebietes
2. Planungserfordernis und Verfahren nach dem Baugesetz
 - 2.1. Entwicklung nach dem Flächennutzungsplan
 - 2.2. Übergeordnete Planung
 - 2.2.1. Landesentwicklungsplan (LEP)
 - 2.2.2. Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien
- 3.
4. Festsetzung der baulichen Nutzung
5. Erschließung
 - 5.1. Verkehrserschließung
 - 5.2. Ver- und Entsorgung
 - 5.2.1. Trinkwasser/Abwasser
 - 5.2.2. Elektrizität, Fernmeldeeinrichtungen
 - 5.2.3. Regenwasserentsorgung
6. Flächenbilanz
7. Hochwasserschutz
8. Natur- und Landschaftspflege
9. Kosten

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Königshain hat am 25.06.2008 für die Flurstücke 7/1, 8/4, 12, 13/2 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. Ein Investor konnte trotz Bemühungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gefunden werden. Zwischenzeitlich hat ein Eigentümerwechsel bei den betroffenen Grundstücken stattgefunden.

Aufbauend auf dem vorliegenden Bebauungsplan aus dem Jahre 2008 will nun der neue Eigentümer in einer leicht reduzierten Form das Vorhaben verwirklichen.

Ziel der Bauleitplanung war die Überplanung eines brachliegenden ehemaligen Ferienobjektes und einer angrenzenden Weidefläche.

1.2 Standort und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das bebaute Grundstück Königshain, Dorfstraße 145 a mit angrenzenden Grundstücken beiderseits der öffentlichen Straße. Das Plangebiet liegt in der Flur 2 der Gemarkung Königshain und betrifft die Flurstücke 7/1, 8/4, 12 (teilweise), 13/2 (teilweise).

Das Plangebiet befindet sich an einer Hauptzugangsstraße zu zahlreichen touristischen Anlaufpunkten des Gebietes. Dies sind unter anderem die Hochsteinbaude, das Granitabbauuseum und kleine alte Steinbrüche, die unter anderem von Sportvereinen für den Tauch- und Klettersport genutzt werden.

Durch die bestehende touristische Nutzung ergeben sich bis heute zahlreiche Konfliktpunkte für das dem Plangebiet angrenzenden FFH-Gebietes „Laubwälder der Königshainer Berge“. So bestehen Konflikte bei illegalem Parken, Nichteinhaltung von Fahrverboten, illegalem Zelten, Feuermachen und unkontrollierter Totholzentnahme.

Auf dem westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine seit vielen Jahren nicht mehr genutzte Altbebauung eines ehemaligen Ferienobjektes. Die vorhandenen Gebäude sind stark sanierungsbedürftig. Sie weisen nicht die nach Sächsischem Waldgesetz notwendigen Abstände zu den angrenzenden Waldflächen auf.

Unmittelbar am Planungsgebiet verläuft die öffentliche Straße zur Hochsteinbaude. Sie ist für den öffentlichen Verkehr ab dem Parkplatz am Dorfrand gesperrt und nur für Anlieger, Land- und Forstwirtschaft befahrbar.

2. Planungserfordernis und Verfahren nach dem Baugesetzbuch

2.1. Entwicklung nach dem Flächennutzungsplan

Gemäß dem genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Reichenbach mit Stand vom 11./12.04.2006 werden die betreffenden Flächen als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes ausgewiesen. Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan hat die Gemeinde Königshain am 28.11.2007 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Für den hier

2.2. Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Mit dem in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 wurden landesplanerische Vorgaben zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen vorgegeben. Die Rahmenbedingungen hierzu haben sich seit der letzten Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes im Jahr 2003 auf internationaler und nationaler Ebene, aber auch die teilräumlichen Herausforderungen für die räumliche Entwicklung im Freistaat Sachsen selbst, weiter verändert, da aufgrund der Erweiterung der Europäischen Union Sachsen nun in der Mitte Europas liegt.

Die Gemeinde Königshain ist in den Festlegungskarten (1 und 3) des LEP 2013 u.a. als

- verdichteter Bereich im ländlichen Raum ausgewiesen.
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf mit der Lage im grenznahen Gebiet ausgewiesen.

Der Vorhabenstandort ist in den Festlegungskarte 7 des LEP 2013 als

- Verbindungsfläche, in denen Flächen für den Biotopverbund hergestellt werden sollen dargestellt.

Für den Vorhabenstandort sind folgende Handlungsschwerpunkte aus der Fortschreibung des LEP maßgebend:

- „Effiziente Flächennutzung und Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme“ – insbesondere das:
 - Zulässigkeit der Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich nur in Ausnahmefällen, wenn geeignete Flächen im Innenbereich nicht ausreichend vorhanden sind. Anbindung solcher Baugebiete an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile.
 - Verdichtete Teilräume sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.

2.2.2. Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

- Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes (Stand 2010)
In der ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien, in Kraft getreten am 04.02.2010, ist der Vorhabenstandort im Raumnutzungskonzept als Vorbehaltsfläche für das Landschaftsbild / Landschaftserleben dargestellt.

Entsprechend den Handlungsschwerpunkten des Regionalplans sind folgende Grundsätze und Ziele für den Vorhabenstandort maßgebend:

- Die Nutzung von Natur und Landschaft soll sowohl vom Flächenanspruch als auch von der Intensität her mit dem Charakter der Landschaft, ihrer ästhetischen Wirkung und heimatgeschichtlichen Bedeutung sowie den Erfordernissen der nachhaltigen Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes vereinbar sein. **(G 4.1)**
- Die Vorbehaltsgebiete Landschaftsbild und Landschaftserleben sollen für die landschaftsbezogene Erholung erhalten und weiterentwickelt werden. **(G 4.2.2)** Zweite Gesamtfortschreibung (Stand Juni 2015) - Vorentwurf

4. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Das Baugebiet dient den standortbezogenen touristischen Erwerbszwecken. Die vorhandene Bebauung bleibt in ihrer Form und Größe bis auf eine Reduzierung des Hauses 2 und dem Abbruch von zwei kleineren Nebengebäuden erhalten.

Eine Bebauung im östlichen Plangebiet „Campingplatz“ wird ausgeschlossen.

Weitere Angaben sind den textlichen Festsetzungen auf den Planzeichnungen zu entnehmen.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die vorhandene Verkehrserschließung bleibt unverändert. Die öffentliche Mitbenutzung des Buswendeplatzes ist durch den Eigentümer zu dulden. Ein Parken auf diesem Platz ist durch eine entsprechende Beschilderung auszuschließen. Dies gilt insbesondere für die Zufahrt zum Campingplatz durch Nutzer und Rettungsfahrzeuge.

Durch den Nutzer/Eigentümer ist dauerhaft sicherzustellen, dass die notwendigen Zufahrtsflächen für Löschfahrzeuge der Feuerwehr sowie für medizinische Rettungsfahrzeuge freigehalten werden.

5.2. Ver- und Entsorgung

5.2.1 Trinkwasser/Abwasser

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch den Abwasserzweckverband Weißer Schöps.

5.2.2 Elektrizität, Fernmeldeeinrichtungen

Das bebaute Grundstück ist erschlossen. Die Stromversorgung des Campingplatzes erfolgt über den Anschluss des bebauten Grundstückes.

5.2.3 Regenwasserentsorgung

Für die Befestigung von Wegen und Plätzen wird in den textlichen Festsetzungen überwiegend eine wasserdurchlässige Befestigung vorgeschrieben. Überschüssiges

Wasser dieser Flächen ist ohne Sammlung auf angrenzenden Grünflächen zu versickern.

Für gesammelte Regenwässer z. B. von Dachflächen, sind ausreichend bemessene Sickerflächen in Form Rigolen oder Mulden vorzusehen.

6. Flächenbilanz

Infrastrukturell genutzte Flächen	1.575 m ²
Standplätze für Zelte, Caravan	674 m ²
Grünflächen	5.375 m ²
Summe:	<u>7.624 m²</u>

Die Angaben wurden aus den Plänen entnommen und stellen nur ungefähre Werte dar.

7. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes.

8. Naturschutz- und Landschaftspflege

Der Umweltbericht des Planungsbüro Grün Concept aus dem Jahre 2008 beinhaltet grünordnerischen Festsetzungen. Die Feststellungen aus dem Bericht bleiben weiter bestehen.

Mit der vorliegenden Planung wird der weitere Verfall der bestehenden Gebäude gestoppt. Es verbessert sich das touristische Angebot in der Gemeinde Königshain.

Die Planung wirkt sich hauptsächlich auf die Veränderung des Landschaftsbildes im Bereich der jetzigen Weidenfläche auf. Deshalb wurde bei Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffes besonderer Wert auf die Einbindung in die Umgebung gelegt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen reduzieren die negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange des Plangebietes deutlich.

9. Kosten

Die Kosten für die Sanierung der bestehenden Gebäude und das Herrichten von Plätzen und Wegen, die Einzäunung und die Bepflanzung belaufen sich auf 465 T€.