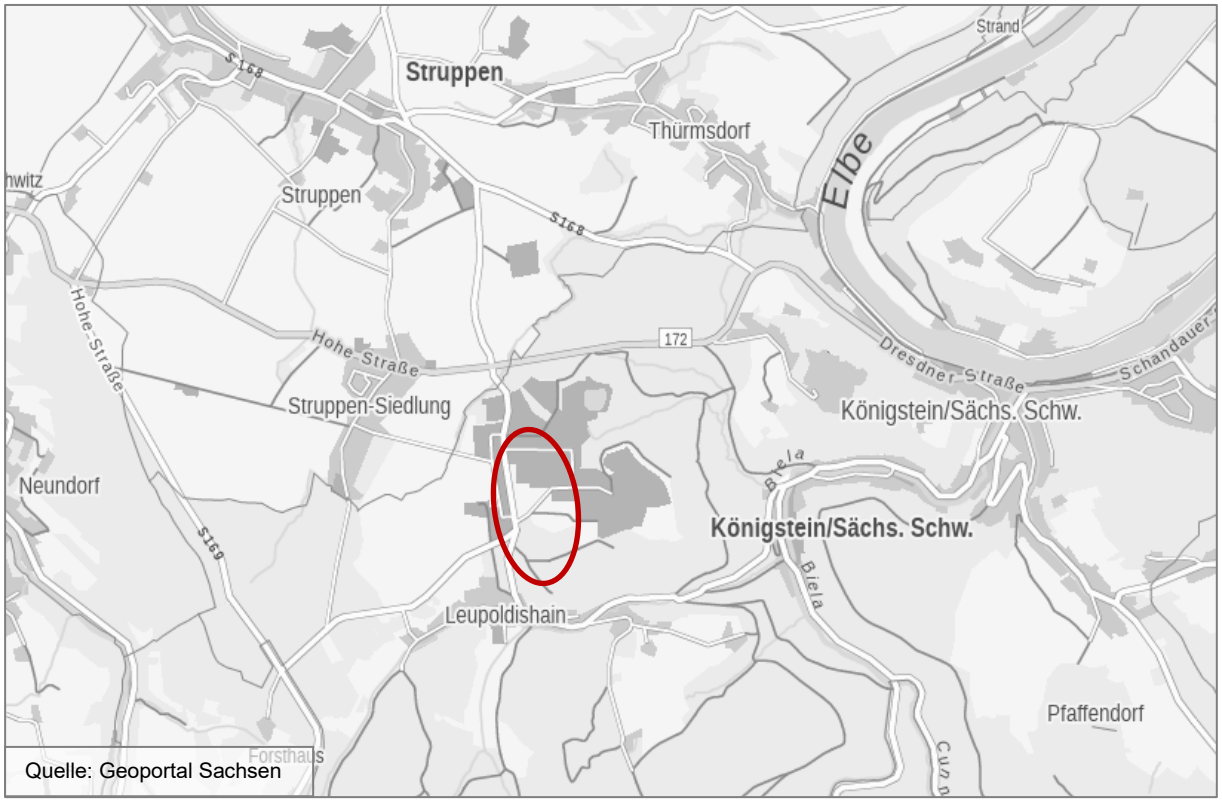
Verwaltungsgemeinschaft Königstein
Flächennutzungsplan, 4. Änderung

Entwurf
in der Fassung vom 7. August 2025

Hinweis: Änderungen ggü. der Entwurfsfassung vom 08.11.2022 sind gelb unterlegt gekennzeichnet



Planungsträger:	Stadt Königstein Goethestraße 7 01824 Königstein Tel.: 035021 997-0 www.koenigstein-sachsen.de
Bearbeitung:	Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG Rumpeltstraße 1 01454 Radeberg Tel. 03528 41960 www.pb-schubert.de
Projektnummer:	F20079

Bestandteile

Planzeichnung
Begründung
Umweltbericht

Verwaltungsgemeinschaft Königstein
Flächennutzungsplan, 4. Änderung

Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 7. August 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung ... 4
1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans ... 4
1.2 Änderungsbereich ... 4
1.3 Bestehendes Planungsrecht ... 4
1.4 Verfahrensablauf ... 5
2. Ziel der Planänderung, städtebauliches Erfordernis ... 5
3. Übergeordnete planerische Vorgaben ... 7
4. Vorhandene Nutzungsbeschränkungen ... 9
4.1 Bergrecht / Abschlussbetriebsplan ... 9
4.2 Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz ... 9
4.3 Straßenrecht ... 10
5. Geänderte Darstellungen des Flächennutzungsplans ... 10
5.1 Gewerbliche Bauflächen ... 10
5.2 Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaikanlagen ... 10
5.3 Verkehrsflächen ... 10
5.4 Grünflächen ... 11
5.5 Waldflächen ... 11
5.6 Flächen für Kompensationsmaßnahmen ... 11
6. Flächenbilanz ... 12
7. Wesentliche Auswirkungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ... 12
7.1 Prüfung der UVP-Pflicht / Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung ... 12
7.2 Auswirkungen auf raumordnerische Belange ... 12
7.3 Auswirkungen auf die Wirtschaft (einschließlich Landwirtschaft) und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ... 13
7.4 Auswirkungen auf die örtliche Verkehrssituation ... 13
7.5 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung (technische Medien) ... 13

1. Einleitung

1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Königstein die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung** nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden **in den Grundzügen** dar. Dabei soll er die Nutzung aller Flächen so steuern, dass die unterschiedlichen räumlichen Nutzungsansprüche bestmöglich einander zugeordnet werden. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Flächennutzungsplan drückt somit den **planerischen Willen der Gemeinden** über die baulichen und sonstigen Nutzungen der Gemeindegebiete aus. Durch integrierte landschaftsplanerische Aussagen sichert er die erforderlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und dient damit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Der Flächennutzungsplan stellt alle raumrelevanten Maßnahmen und Vorhaben in zeichnerischer und textlicher Form dar. Er übernimmt gleichzeitig auch eine koordinierende Funktion, da alle relevanten Fachbelange angemessen berücksichtigt und abgestimmt werden. Alle weiteren bauleitplanerischen Entwicklungen sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplans sind grundsätzlich wegen deren Grobkörnigkeit nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf. Der Flächennutzungsplan als für die Bebauungspläne vorbereitender Bauleitplan entfaltet in der Regel **keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger**. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich nicht nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Eine **unmittelbare Bindungswirkung** entfaltet der Flächennutzungsplan hingegen i.d.R. **gegenüber den bei der Flächennutzungsplan-Aufstellung beteiligten Behörden und Stellen,** die Träger von öffentlichen Belangen (TÖB) sind. Sofern diese während des Aufstellungsverfahrens keinen Widerspruch erhoben haben, müssen sie ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen.

Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.2 Änderungsbereich

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Königstein umfasst ausschließlich Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Leupoldishain Gewerbe II, Bauabschnitt A (Gewerbepark)“ zwischen dem vorhandenem Gewerbegebiet Leupoldishain I und den nach wie vor unter Bergaufsicht verbleibenden Flächen der Wismut GmbH.

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Grundlage für städtebauliche Planungen im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Königstein ist der seit dem 10.06.2008 wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Königstein.

Der Bereich des Bebauungsplans „Leupoldishain Gewerbe II, Bauabschnitt A (Gewerbepark)“ bzw. der parallelen vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die östlich und nordöstlich daran angrenzenden Flächen wurden aufgrund der damals nicht absehbaren Restnutzungsdauer durch die Wismut GmbH aus der Darstellung des Flächennutzungsplans der Veraltungsgemeinschaft Königstein und demzufolge von der am 05.05.2008 erteilten Genehmigung ausgenommen. Das betrifft insbesondere Produktionsflächen und vor allem das Haldengelände. Für diese Flächen soll die Darstellung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden.

1.4 Verfahrensablauf

Beteiligung zur Entwurfsfassung vom 23.11.2022
Mit Beschluss vom 09.02.2023 (Nr. 01-GA-23) hat der Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Königstein in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Königstein in der Fassung vom 08.11.2022 gebilligt und die Durchführung der formellen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 6. März 2023 bis 6. April 2023 statt. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. Februar 2023 zur Entwurfsfassung beteiligt.

Die Abwägung zu den zur Entwurfsfassung vom 08.11.2022 eingegangenen Stellungnahmen fand in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Stadt Königstein am 19.05.2025 statt. Der Gemeinschaftsausschuss der VG Königstein hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.06.2025 mit Beschluss Nr. 03-GA-25 diese Abwägung ebenfalls bestätigt.

Beteiligung zur geänderten Entwurfsfassung
Aufgrund der im Rahmen der Entwurfsbeteiligung vorgetragenen Sachverhalte ergab sich die Notwendigkeit einer Überarbeitung der Planfassung.

In der Planzeichnung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Darstellung der bestehenden Waldfläche auf Flst. 47/20 Gemarkung Leupoldishain außerhalb der gewerblichen Bauflächen
- Aufnahme einer Sondergebietsfläche für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im südlichen Teil der bisher vorgesehenen Maßnahmefläche M30

Die gegenüber der Planfassung vom 08.11.2023 vorgenommen Änderungen in der Begründung sind gelb unterlegt gekennzeichnet.

Die Änderung des Planentwurfes macht eine nochmalige Beteiligung nach BauGB erforderlich.

2. Ziel der Planänderung, städtebauliches Erfordernis

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Die in diesen Bestimmungen vorausgesetzte Leitfunktion der Bauleitplanung verlangt, dass die jeweiligen Planinhalte objektiv geeignet sein müssen, dem Entwicklungsleitbild zu dienen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für den Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans liegt mittlerweile aufgrund der bevorstehenden Entlassung dieser Teilfläche aus dem Bergerecht die Notwendigkeit einer Überplanung auf der Flächennutzungsplan-Ebene als vorbereitendem Bauleitplan vor. Einige Teilflächen wurden zwischenzeitlich bereits aus dem Bergrecht entlassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange der Wirtschaft einschließlich ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu achten.

Für die Stadt Königstein / Sachsen hat eine mögliche Brachen-Revitalisierung mit einer gewerblichen Nachnutzung eine besondere Bedeutung, da Gewerbeflächen in der Region generell rar sind, insbesondere jedoch Gewerbeflächen > 1 ha. Das Gewerbegebiet Leupoldishain I war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2005 der einzige potentielle Gewerbestandort für den produzierenden Bereich im gesamten Plangebiet der Verwaltungsgemeinschaft. In den vier Mitgliedsgemeinden waren 2005 praktisch keine gewerblichen Ansiedlungen vorhanden. Bis auf wenige Handwerksbetriebe war und ist das Hauptstandbein der gewerblichen Infrastruktur der Tourismus und der Fremdenverkehr mit allen dazugehörigen Dienstleistungen und Betreuungsangeboten. Für die Gemeinden Struppen, Gohrisch und Rosenthal-Bielatal ist außerdem der Bereich der Land- und Forstwirtschaft auch weiterhin als Wirtschaftsfaktor von Bedeutung. Daher wurden im Flächennutzungsplan 2008 auch keine Gewerbeflächen-Neuausweisungen vorgenommen.

Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung der Region der linkselbischen Sächsischen Schweiz zeichnet sich jedoch mittlerweile ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen ab.

Die Stadt ist daher bestrebt, am ehemaligen Wismut-Standort östlich der Königsteiner Straße eine gewerbliche Nachnutzung zu etablieren. Das Gewerbegebiet „Leupoldishain II“ soll überwiegend für die Ansiedlung von mittelständischen Betrieben und als Umsiedlungs- und Erweiterungspotential für Betriebe aus der Region dienen. Mit der Bündelung gewerblicher Ansiedlungen am ehemaligen Wismut-Standort können im Gegenzug die ländlichen Siedlungsstrukturen in anderen Orten der Sächsischen Schweiz erhalten bleiben bzw. durch Verlagerung von bestehenden Gewerbebetrieben wieder geheilt werden. Die parallellaufenden Planungen zum Industriepark Oberelbe stehen dem Planungserfordernis für den Standort Leupoldishain nicht entgegen, da dieser mit der Ansiedlung von größeren Industriebetrieben eine andere Zielrichtung hat.

Das Interesse an dem neu zu erschließenden Gewerbegebiet Leupoldishain II ist seit dem ersten Bekanntwerden des Vorhabens Ende des Jahres 2020 gegeben. Sowohl bei der Stadt Königstein, die dieses Vorhaben zusammen mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna realisiert, als auch bei der Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna selbst gehen seitdem immer wieder Anfragen ein - und dies ohne jegliche Vermarktungsbemühungen bisher. Hintergründe für diese guten Nachfragesituation liegen u.a. in der Vollbelegung des Gewerbegebietes „Leupoldishain I“, den begrenzten Wachstumsmöglichkeiten von Unternehmen im Nationalpark Sächsische Schweiz, dem Gewerbeflächenmangel der Region und der Bekanntheit des Standortes aufgrund der Wismut-Historie.

Seitens der Wirtschaftsförderungen des Freistaates Sachsen, der Landeshauptstadt Dresden und des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ist grundsätzlich zu verzeichnen, dass die Nachfragen die Gewerbeflächenangebote übersteigen, ein Mangel besteht insbesondere bei großen Flächen (über 5 ha). Dies beruht vor allem auf den Tatsachen, dass der Bildungs- und Forschungsstandort Dresden eine hohe Technologienachfrage generiert, durch die Erfahrungen während der Corona-Pandemie wird verstärkt die Schlüssel- und Grundstoffproduktion nach Deutschland zurückgeholt, außerdem erlebt die Automobilindustrie die größte Transformation ihres Bestehens.

Sowohl die Stadt Königstein als auch die Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna bzw. die Stadt Pirna haben nahezu keine Gewerbegrundstücke mehr im Angebot, insbesondere keinerlei große Flächen. Daher müssen zahlreiche Ansiedlungsanfragen derzeit abgelehnt werden. Für das Stadtgebiet Pirna gab es bei der Wirtschaftsförderung in den Jahren 2021/2022 insgesamt 13 Anfragen für Gewerbeflächen zwischen 1,5 ha bis 80 ha aus den Branchen Batterieproduktion, Automobilbranche, Pharmazie, Bau, Gastronomie und Projektentwicklung, die überwiegend nicht bedient werden können. An die Stadt Königstein und an die Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna wurden außerdem seit dem Bekanntwerden der Entwicklungsabsichten 29 Gewerbeflächennachfragen bzw. Interessenbekundungen gerichtet, die sich auf das geplante Gewerbegebiet in Leupoldishain beziehen. Die Gesamtfläche der mit den Interessenbekundungen angefragten Gewerbeflächen beträgt 40 ha.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes „Leupoldishain II hat eine essentielle Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung der gesamten linkselbischen Sächsische Schweiz. Einige Bestandsunternehmen werden ansonsten und aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten aufgeben müssen. Auch für die demografische und finanzielle Entwicklung der Stadt Königstein und deren Umfeld ist die Entwicklung dieses Standortes elementar.

Die Einstellung der Uranförderung hat zu einem Verlust an Arbeitsplätzen in der Region geführt. Die zeitlich befristeten Sanierungsmaßnahmen am Standort werden dazu führen, dass auch die für die Sanierungsarbeiten verbliebenen Arbeitsplätze bei der Wismut GmbH wegfallen. Mit der Schaffung des Gewerbegebietes soll auch dieser Verlust kompensiert werden.

Im Zusammenhang mit der Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen ist es erforderlich, auch deren Erschließungssituation zu klären. Das Plangebiet wird derzeit von der Kreisstraße K 8734 außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt tangiert. Aufgrund der Defizite hinsichtlich des Straßenzustandes und der Trassierung ist deswegen vorgesehen, das Baurecht für die Erneuerung der Kreisstraße durch den Bebauungsplan Leupoldishain Gewerbe II, Bauabschnitt A (Gewerbepark) herzustellen (planfeststellungsersetzender Bebauungsplan gemäß § 29 Abs. 7 SächsStrG). Mit der geringfügigen Verlegung der Straße in östliche Richtung soll außerdem die direkte Anbindung der angrenzenden Gewerbegrundstücke bei gleichzeitigem dauerhaftem Schutz der festgesetzten Biotope östlich der aktuellen Straßenlage möglich sein. Die Lage der Neutrassierung ist, da es sich um eine überörtliche Hauptverkehrsstraße handelt, auch in der Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Unter angemessener Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange besteht das städtebauliche Ziel der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Königstein darin, im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Leupoldishain Gewerbe II, Bauabschnitt A (Gewerbepark)“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die perspektivische Ansiedlung von Gewerbebetrieben unter Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung sowie der Berücksichtigung der Umweltbelang am ehemaligen Wismut-Standort zu schaffen.

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB). Die Aufstellung des Bebauungsplans „Leupoldishain Gewerbe II, Bauabschnitt A (Gewerbepark)“ erfolgt daher im Parallelverfahren mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Königstein.

3. Übergeordnete planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan ist in ein hierarchisch gestuftes Planungssystem integriert. Er ist die erste Stufe innerhalb der Bauleitplanung und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. er konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) 2013 und des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, die am 17.09.2020 wirksam geworden ist.

Mit Urteil vom 11.05.2023 hat das OVG Bautzen (Az. 1 C 72/20) die Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 vom 24.06.2019 in der Fassung des Beschlusses der Verbandsversammlung vom 30.06.2020 insoweit für unwirksam erklärt, als Kapitel 5.1.1. der Satzung Vorrang- und Eignungsgebiet für Windenergienutzung ausweist. Mit den Normenkontrollurteilen des OVG Bautzen vom 23.11.2023 (OVG 1 C 74/21, OVG 1 C 75/21 und OVG 1 C 76/21) wurden die Kapitel 4 – Freiraumentwicklung und 5.2 – Wasserversorgung des Regionalplans 2020 für unwirksam erklärt. Die Urteile sind rechtskräftig.

Der Stadt Königstein sind im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 die Funktion eines Grundzentrums sowie die besonderen Gemeindefunktionen Gewerbe und Tourismus zugewiesen worden.

Nach Karte 1 des LEP - Raumstruktur - liegt der Standort des geplanten Gewerbegebietes an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse von Dresden nach Pirna (weiterführend nach Usti / Prag). Die Karte 4 - Verkehrsinfrastruktur - zeigt die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe einer bestehenden Bundesstraße (B 172).

Entsprechend Grundsatz 2.3.1.1 LEP 2013 sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß Ziel 2.2.1.4 LEP 2013 nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der besonderen naturräumlichen Lage und des hohen Stellenwertes des Tourismus als Wirtschaftszweig in der Sächsischen Schweiz ist eine Festsetzung neuer Gewerbegebiete innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder in direkter Anbindung an diese in der Verwaltungsgemeinschaft Königstein nicht möglich. Stattdessen wird das Ziel verfolgt, dass mit der Bündelung gewerblicher Ansiedlungen am ehemaligen Wismut-Standort im Gegenzug die ländlichen Siedlungsstrukturen in anderen Orten der Sächsischen Schweiz erhalten bleiben.

Gemäß Grundsatz 4.1.3.2 LEP 2013 soll die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Gewerbe auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft ... haben, gelenkt werden.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus und des damit in Zusammenhang stehenden regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebietes (diesbezügliche Maßnahmen sind in Wismut-Verantwortung geregelt). Gemäß Grundsatz 2.1.2.1 des Regionalplans 2020 sollen für die baulich genutzten Flächen am Standort der Wismut GmbH in Königstein / Leupoldishain, die nicht mehr für die Sanierung benötigt werden, die räumlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nachnutzung geschaffen werden.

Diesen Grundsätzen wird mit der Nachnutzung des Wismut-Geländes Rechnung getragen.

Von besonderer Bedeutung ist die Lage des Plangebietes innerhalb des Sichtbereiches von der Festung Königstein als einem historischen Kulturdenkmal in weiträumig sichtexponierter Lage. Gemäß Ziel 4.1.2.1 des Regionalplans 2020 sind im bildbedeutsamen Umfeld von historischen Kulturdenkmalen in weiträumig sichtexponierter Lage die Sichtbereiche, wie sie sich von gestalteten Aussichtspunkten des historischen Kulturdenkmals ergeben, von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender raumbedeutsamer Bebauung freizuhalten. Diese Vorrangfestlegung ist zwischenzeitlich aufgrund des o.g. Urteils unwirksam geworden.

Den umgebenden Waldflächen kommt darüber hinaus die Funktion als Frischluftentstehungsgebiet zu.

Im Süden und Osten wird der Änderungsbereich von einem Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz als Teil des ökologischen Verbundsystems eingerahmt und im Süden außerdem von einem Vorbehaltsgebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes begrenzt. Diese Vorrangfestlegungen sind zwischenzeitlich aufgrund des o.g. Urteils ebenfalls unwirksam geworden.

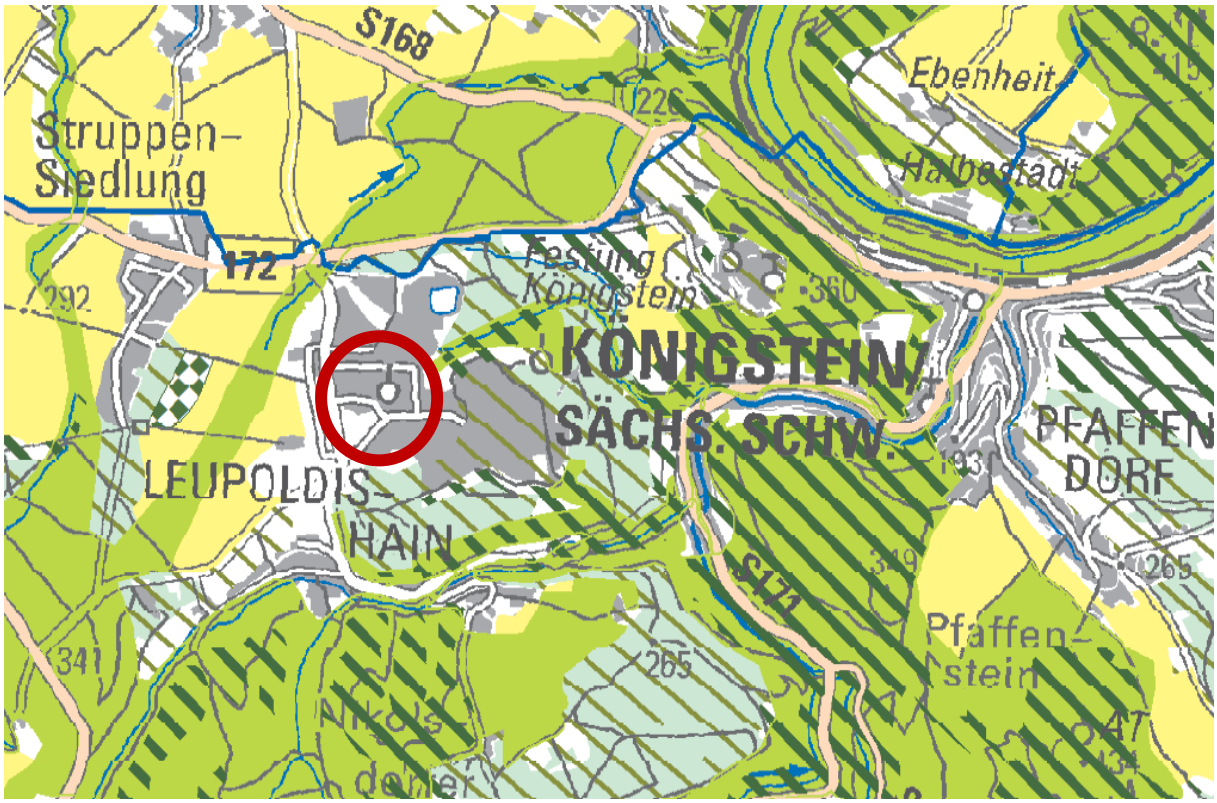


Abb. 1: Auszug Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, Raumnutzungskarte

4. Vorhandene Nutzungsbeschränkungen

4.1 Bergrecht / Abschlussbetriebsplan

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Grenzen des Abschlussbetriebsplanes sowie mehrerer Sonderbetriebspläne für die Sanierung einzelner Teilbereiche am Standort Königstein und damit im Einwirkungsbereich bergbaulicher Arbeiten der Wismut GmbH, Niederlassung Königstein, Königsteiner Straße 45 in 01824 Leupoldishain.

Der Abschlussbetriebsplan wurde auf Antrag vom 19.11.1993 am 09.11.1994 vom Bergamt Chemnitz genehmigt (AZ4411/3.1). Dieser beinhaltet den Rückbau und die Sanierung der Betriebsflächen mit dem Ziel Grünflächen zu schaffen. Der zugelassene Abschlussbetriebsplan zielt auf die Betriebseinstellung eines Bergbaubetriebes und damit das Herbeiführen des Endes der Bergaufsicht. Gemäß § 69 Abs. 2 BBergG (Bundesberggesetz) endet die Bergaufsicht nach Durchführung des Abschlussbetriebsplanes oder entsprechender Anordnungen des zuständigen Bergamtes zu dem Zeitpunkt, ab dem nach allgemeiner Erfahrung nicht mehr damit zu rechnen ist, dass durch den Betrieb Gefahren für Leben und Gesundheit Dritter, für andere Bergbaubetriebe und für Lagerstätten, deren Schutz im öffentlichen Interesse liegt, oder gemeinschädliche Einwirkungen eintreten werden.

4.2 Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz

Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Sächsische Schweiz und unterliegt damit der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Nationalparkregion Sächsische Schweiz vom 23. Oktober 2003 (SächsGVBl. S. 663), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 9. Juli 2007 (SächsGVBl. S. 310) geändert worden ist.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet Leupoldishain II ist ein Änderungsverfahren gemäß § 20 Sächsisches Naturschutzgesetz (LSG-Ausgliederung) erforderlich. Das Verfahren zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde bereits mit der Landesdirektion Sachsen abgestimmt.

4.3 Straßenrecht

Das Gewerbegebiet Leupoldishain II soll direkt über die Kreisstraße K 8734 erschlossen werden. Dazu ist neben deren Neutrassierung am westlichen Rand der gewerblichen Bauflächen auch die Umgestaltung der Anbindungen der Kreisstraße K 8741 in südliche Richtung nach Leupoldishain und in westliche Richtung zur Staatsstraße S 169 vorgesehen. Alle Kreisstraßen befinden sich derzeit außerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Gemäß § 24 Sächsisches Straßengesetz besteht damit derzeit ein Anbauverbot für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Bauliche Anlagen, die über Zufahrten an die Staatsstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, dürfen ebenfalls nicht errichtet werden. Des Weiteren bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Staatsstraße in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Kreisstraßen werden künftig als straßenrechtliche Ortsdurchfahrt eingestuft. Die konkrete Festsetzung dazu erfolgt durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr auf Antrag der Landkreisverwaltung. Durch die geplante Einstufung der Kreisstraße als Ortsdurchfahrt und die Festsetzungen des B-Planes entfallen für den im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegenden Abschnitt der Kreisstraße die o.g. Reglementierungen.

5. Geänderte Darstellungen des Flächennutzungsplans

5.1 Gewerbliche Bauflächen

Inhalt der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Bereich des ehemaligen Wismut-Geländes östlich des bestehenden Gewerbegebiet Leupoldishain I, um die planungsrechtliche Sicherung der weiteren wirtschaftliche Entwicklung der Verwaltungsgemeinschaft Königstein durch einen Bebauungsplan vorzubereiten.

Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung der Grundzüge der Art der Bodennutzung gemäß § 5 Abs. 2 BauGB für den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO. Die im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Differenzierungen in Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO, Verkehrsflächen sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung werden nicht separat dargestellt, da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan im Maßstab 1:10.000 nur die Grundzüge der beabsichtigten Art der Bodennutzung wiedergibt.

5.2 Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Bei den bisher durchgeführten Investorennachfragen wurde mehrfach nachgefragt, ob man die östlich an die geplanten gewerblichen Bauflächen angrenzenden Grünflächen auch erwerben könne um dort ggf. Photovoltaikanlagen für die Eigenstromversorgung (Leistung ca. 200 kWP) zu errichten. Dem Wunsch wurde im Rahmen der 2. Entwurfsfassung Rechnung getragen und nach Abstimmung mit der oberen Naturschutzbehörde, der Nationalparkverwaltung und der Unteren Forstbehörde eine Sondergebietsfläche für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im südlichen Teil der bisher vorgesehenen Maßnahmefläche M30 dargestellt.

Während im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen dargestellt ist, sind im parallel aufgestellten Bebauungsplan aufgrund der sensiblen Lage detaillierte Regelungen bzgl. der zulässigen Anlagen enthalten.

5.3 Verkehrsflächen

Für die zu verlegende Kreisstraße wird der geplante Verlauf in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

5.4 Grünflächen

Das Plangebiet ist eingebettet in die Nationalparkregion „Sächsische Schweiz“. Diese zeichnet sich neben dem bedeutsamen Landschaftsbild auch als Region mit hoher biologischer Vielfalt aus. So befinden sich neben zwei gesetzlich geschützten Biotopen, einer „Frischwiese“ und einer „Mageren Frischwiese“, auch wertvolle Waldbiotope an den Grenzen des Änderungsbereiches. Diese die geplanten gewerblichen Bauflächen im Osten und Westen einrahmenden Strukturen werden grundsätzlich erhalten und durch die Entsiegelung und Rekultivierung der ehemaligen Verkehrsflächen erweitert. Die Flächen werden in der Flächennutzungsplanänderung als Grünflächen, die überwiegend gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind, dargestellt. Unter Ausnutzung des topografischen Gefälles sollen Teile der Grünflächen außerdem der Regenwasserrückhaltung dienen.

5.5 Waldflächen

Um eine noch effektivere Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aus östlicher Richtung zu erreichen soll entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches ein rund 60 m breiter Waldstreifen aufgeforstet werden.

Damit wird auch der planerische Ansatz verdeutlicht, dass eine spätere Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten nicht beabsichtigt ist. Die östlich an die geplante Aufforstungsfläche angrenzenden, derzeit noch von der Wismut GmbH genutzten Flächen werden nach der späteren Entlassung aus dem Bergrecht als Grünland bzw. Wald zu nutzen sein. Aufgrund der nach wie vor nicht absehbaren Restnutzungsdauer durch die Wismut GmbH sind diese Flächen aber nicht Gegenstand der vorliegenden Planänderung.

Die Forstbehörde hat am 23.03.2023 festgestellt, dass auf dem Flurstück 47/20 (Gemarkung Leupoldishain) im Bereich der Maßnahmenfläche M 3 („Schutz, Erhaltung und Pflege des Feuchtgebüsches“) die Waldeigenschaft gemäß § 2 SächsWaldG eingetreten ist. Bei der Begehung mit der Unteren Forstbehörde wurde der Waldstatus bestätigt. Da ein Verbleib des „Waldes“ eine deutliche Beeinträchtigung für die südlichen Gewerbeflächen bedeuten würden, wurde in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung gestellt. Im Ergebnis der beantragten Waldumwandlung soll der Wald, der Auswirkungen auf die geplanten Gewerbeflächen hätte, umgewandelt werden. Die in der FNP-Änderung dargestellten Baugebietsflächen GE werden damit beibehalten. Als Waldersatzfläche wird eine Teilfläche des ohnehin geplanten Waldes an der östlichen Gebietsgrenze herangezogen. Die bisher als Grünfläche deklarierte, aber in der Stellungnahme der unteren Forstbehörde als Wald festgestellte Fläche wird als Wald dargestellt.

5.6 Flächen für Kompensationsmaßnahmen

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gemäß den Ausführungen unter Punkt 5.3 und 5.4 um folgende Flächen ergänzt:

M 28 Schutz, Erhalt und Pflege von Frischwiesen und mageren Frischwiesen einschließlich Straßenrückbau K 8734 (Königsteiner Straße) nach deren Umverlegung östlich des Gewerbegebietes Leupoldishain I

M 29 Schutz, Erhalt und Pflege des Feuchtgebüsches zwischen dem Waldgebiet „Spanghorn“ und der K 8734 (Königsteiner Straße)

M 30 Entwicklung eines artenreichen Feuchtgrünlandes einschließlich einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung östlich der geplanten gewerblichen Bauflächen als Teil des neu anzulegenden Biotopverbundes zwischen den nordöstlich und südlich des Änderungsbereiches gelegenen Waldgebieten (ausgenommen die als Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorgesehene Fläche)

M 31 Anpflanzung von Laubwald als Teil des neu anzulegenden Biotopverbundes zwischen den nordöstlich und südlich des Änderungsbereiches gelegenen Waldgebieten

Eine quantitative Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

6. Flächenbilanz

Nr.	geänderte Darstellung	bisherige Darstellung	Flächengröße in ha
1	Gewerbliche Baufläche	Keine (Weißfläche)	14,2 ha
2	Sondergebiet PVA	Keine (Weißfläche)	0,4 ha
3	Aufforstungsfläche	Keine (Weißfläche)	2,7 ha
4	Grünfläche	Keine (Weißfläche)	4,2 ha
5	Verkehrsflächen	Keine (Weißfläche)	1,0 ha
5	Waldfläche (Waldbestand)	Keine (Weißfläche)	1,2 ha

7. Wesentliche Auswirkungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans

7.1 Prüfung der UVP-Pflicht / Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 UVPG ist für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (d.h. die nicht als Feriendorf, Campingplatz, Freizeitpark, Parkplatz, Industriezone, Einkaufszentrum unter Nr. 18.1 bis 18.6 der Anlage 1 zum UVPG fallen), für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von 10 ha oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine gewerbliche Baufläche in der Größe von ca.13,5 ha festgesetzt. Bei maximaler Ausnutzung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung würde sich eine zulässige Grundfläche von 10,8 ha ergeben. Damit werden die Prüf- und Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten.

Gemäß § 50 Abs.1 UVPG entfällt jedoch eine nach UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung, wenn für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.
Der Umweltbericht wird in der nach BauGB vorgeschriebenen Form zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans erstellt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

7.2 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Gemäß Grundsatz 2.1.2.1 des Regionalplans sollen für die baulich genutzten Flächen am Standort der Wismut GmbH in Königstein / Leupoldishain, die nicht mehr für die Sanierung benötigt werden, die räumlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nachnutzung geschaffen werden. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung entspricht diesem Grundsatz sowie der Festlegung der Stadt Königstein als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Gewerbe“ gemäß Ziel 1.2.1 der Regionalplans.

Mit den dargestellten Grünflächen und Flächen für die Aufforstung sowie der Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird dem raumordnerischen Ziel, die Sichtbereiche, wie von und zur Festung Königstein von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender raumbedeutsamer Bebauung freizuhalten, Rechnung getragen.

Der Standort liegt innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus und des damit in Zusammenhang stehenden regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebietes. Diesbezügliche Maßnahmen sind in Wismut-Verantwortung geregelt und betreffen somit nicht die vorliegende Bauleitplanung.

7.3 Auswirkungen auf die Wirtschaft (einschließlich Landwirtschaft) und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit der Darstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung nicht nur der Stadt Königstein / Sachsen, sondern der gesamten Region Sächsische Schweiz verbessert, da die ländlichen Siedlungsstrukturen in anderen Orten der Sächsischen Schweiz aufgrund ihrer Lage in der Nationalparkregion außerhalb der Branchen Tourismus, Gastgewerbe und Dienstleistungen nur wenig Flächenpotenzial für die Schaffung von Arbeitsplätzen besitzen.

Die Einstellung der Uranförderung hat zu einem Verlust an Arbeitsplätzen in der Region geführt. Die zeitlich befristeten Sanierungsmaßnahmen am Standort werden dazu führen, dass auch die für die Sanierungsarbeiten verbliebenen Arbeitsplätze bei der Wismut GmbH wegfallen. Mit der Schaffung des Gewerbegebietes Leupoldishain II soll auch dieser Verlust kompensiert werden.

Mit den dargestellten Maßnahmenflächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft kann eine Kompensation der Eingriffe innerhalb des Gebietes erfolgen. Durch den hohen Grünanteil am Gewerbestandort selbst kann eine Inanspruchnahme von Ackerland für die im Zusammenhang mit der Gewerbeflächenentwicklung notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vermieden werden.

7.4 Auswirkungen auf die örtliche Verkehrssituation

Die äußere Erschließung ist mit der angrenzenden Kreisstraße K 8734, die in ca. 500 m Entfernung vom Plangebiet am Kreisverkehr Struppen auf die B 172, aufbindet, in ausreichendem Maß für den zu erwartenden gewerblichen Fahrverkehr gegeben. Mit der derzeit in Bau befindlichen Ortsumfahrung Süd in Pirna (B172n) wird eine direkte Verbindung zum Autobahnzubringer 172a geschaffen. Nach den derzeitigen Terminplanungen für das Gewerbegebiet und die Ortsumfahrung Süd in Pirna (B172n) werden beide Vorhaben annähernd gleichzeitig abgeschlossen.

7.5 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung (technische Medien)

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadttechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans inklusive Erschließungsplanung wird sichergestellt, dass die notwendigen erschließungstechnischen Maßnahmen im Bebauungsplan „Leupoldishain Gewerbe II, Bauabschnitt A (Gewerbepark)“ planungsrechtlich abgesichert werden.