Stadt Königstein als erfüllende Gemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Königstein
Goethestraße 7
01824 Königstein

Bekanntmachung der Verwaltungsgemeinschaft Königstein

Wiederholte öffentliche Auslegung des jetzt noch einmal ergänzten Entwurfs (Fassung vom 08.07.2025) der 4. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Königstein

Der Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Königstein hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.08.2025 mit dem Beschluss 05-GA-25 den jetzt noch einmal ergänzten Entwurf (Fassung vom 07.08.2025) der 4. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans (FNP) der VG Königstein gebilligt und nach § 4a Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) zur wiederholten und angemessen auf 15 Tage verkürzten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt, nachdem der bereits geänderte Entwurf der 4. Änderung des FNP´s schon vom 07.07.2025 bis einschließlich 08.08.2025 öffentlich ausgelegen hatte.

Die wiederholte Beteiligung wird erforderlich, da in der erfolgten Auslegung des geänderten Entwurfes vom 07.07.2025 bis einschließlich 08.08.2025 in der Planzeichnung keine Darstellung einer Sondergebietsfläche für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im südlichen Teil der bisher vorgesehenen Maßnahmefläche M 30 und keine entsprechende Beschreibung in der Begründung bzw. im Umweltbericht erfolgte.

Der damit in Zusammenhang stehende geänderte Entwurf (Fassung vom 09.05.2025) des Bebauungsplans „Leupoldishain Gewerbe II“ wurde vom Stadtrat der Stadt Königstein in seiner öffentlichen Sitzung am 19.05.2025 mit dem Beschluss Nr. 18/SR/2025 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt, welche vom 10.06.2025 bis einschließlich 11.07.2025 stattfand. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans und der Bereich der 4. Änderung des FNP´s der VG Königstein sind praktisch deckungsgleich und umfasst entsprechend dem beigefügten Lageplan das Flurstück 47/20 und Teilflächen der Flurstücke 46/16, 46/17, 46/31, 47/19, 267/3, 268/4 und 268/5 der Gemarkung Leupoldishain. Dabei lösen die marginalen Anpassungen im geänderten Entwurf (Fass-ung vom 09.05.2025) des Bebauungsplans auf den Flurstücken 46/16, 46/17 und 46/31 keine darstellbaren Veränderungen des hier vorliegenden, jetzt noch einmal ergänzten Entwurfs (Fassung vom 07.08.2025) der 4. Änderung des FNP´s aus und konnten deshalb unberücksichtigt bleiben. Planungsziel ist es, auf Teilen der nicht mehr von der Wismut GmbH benötigten Betriebsflächen eine gewerbliche Nachnutzung zu ermöglichen. Dabei wurde die Führung der Kreisstraße geändert.
Der Bebauungsplan konnte dabei **nicht** aus dem bestehenden FNP entwickelt werden, sondern es wurde dazu im Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs.3 BauGB der FNP geändert. Dabei war der größte Teil des Geltungsbereiches der 4. Änderung des FNP´s eine sogenannte „Weißfläche“, was bedeutete, dass das Flurstück 47/20 sowie die betreffende Teilfläche des Flurstücks 47/19, die bis zur Entlassung dieser Flächen 2025 unter dem Recht der Bergaufsicht standen, bisher von Darstellungen des FNP´s ausgenommen waren. Dieser Bereich des FNP´s wurde erstmalig beplant. Die Änderungen des bestehenden FNP´s betreffen die bisherige Lage der Kreisstraße auf den Teilflächen der Flurstücke 267/3, 268/4 und 268/5. Der bisher von Darstellungen des FNP´s ausgenommene Bereich wird zusammen mit der restlichen Änderung neu ausgefertigt.
Da die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung bereits mit dem detaillierten Bebauungsplan-Vorentwurf erfolgte, war es möglich, dass die VG Königstein entsprechend § 3 Abs.1 Nr. 2 BauGB auf die Frühzeitige Bürgerbeteiligung zur 4. Änderung des FNP der VG Königstein verzichtet. Dieses Verfahren zur 4. Änderung des FNP´s erfolgt nach den Grundsätzen des zweistufigen Regelverfahrens mit Umweltbericht.

Zu den Planunterlagen des jetzt noch einmal ergänzten Entwurfs (Fassung vom 07.08.2025) der 4. Änderung des FNP´s der VG Königstein gehören:

- die ergänzte Planzeichnung in der Fassung vom 07.08.2025
- die ergänzte Begründung in der Fassung vom 07.08.2025
- der ergänzte Umweltbericht in der Fassung vom 07.08.2025

In die ergänzte Planzeichnung wurden gegenüber der Fassung vom 08.11.2022 (dem vom 06.03.2023 bis einschließlich 06.04.2023 ausgelegten Entwurf der 4. Änderung des FNP´s) folgende Änderungen aufgenommen:

• Aufnahme einer Sondergebietsfläche für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im südlichen Teil der bisher vorgesehenen Maßnahmefläche M 30 (neu, zusätzlich)

• Darstellung der bestehenden Waldfläche auf Flurstück 47/20 Gemarkung Leupoldishain außerhalb der gewerblichen Bauflächen (war schon in dem vom 07.07.2025 bis einschließlich 08.08.2025 ausgelegten geänderten Entwurf enthalten)

In der ergänzten Begründung bzw. dem ergänzten Umweltbericht wurden gegenüber den Fassungen vom 08.11.2022 (dem vom 06.03.2023 bis einschließlich 06.04.2023 ausgelegten Entwurf der 4. Änderung des FNP´s) **alle** vorgenommen Änderungen jetzt gelb hinterlegt.

Zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Königstein liegen jetzt folgende umweltbezogene Informationen vor:

- ergänzter Umweltbericht in der Fassung vom 07.08.2025
  Dem Umweltbericht können überschlägige Informationen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter entnommen werden.

Darüber hinaus liegen zu dem im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB aufzustellenden Bebauungsplan „Leupoldishain Gewerbe II, Bauabschnitt A (Gewerbepark)“ folgende umweltbezogene Informationen vor (liegen im Bauamt der Stadt Königstein zusätzlich während der Zeit der Offenlage zur Einsichtnahme vor und können außerdem über die Internetpräsentation der Stadt Königstein unter www.koenigstein-sachsen.de und über das Zentrale Landesportal Bauleitplanung Sachsen unter www.bauleitplanung.sachsen.de abgerufen werden):

- Umweltbericht
  Dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Leupoldishain Gewerbe II, Bauabschnitt A (Gewerbepark)“ können konkrete Informationen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter entnommen werden. Grundlage der Beurteilung sind die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten:
- Grünordnungsplan
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Schallimmissionsprognose
- Baugrunduntersuchung
- Blendgutachterliche Stellungnahme zu den potenziellen Blendwirkungen von PV-Anlagen im Gewerbegebiet Leupoldishain Gewerbe II auf die Festung Königstein

Weitere, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren sind:

- Denkmalschutz
- Kulturlandschaftsschutz
- Naturschutz
- Forst
- Immissionsschutz
- Gewässerschutz
- Geologie / Natürliche Radioaktivität

Sofern in den Unterlagen auf DIN-Normen verwiesen wird, liegen diese während der Zeit der Offenlage ebenfalls zur Einsichtnahme im Bauamt der Stadtverwaltung Königstein aus.

Die o.g. Planunterlagen werden für die Dauer

vom 01. September bis einschließlich 15. September 2025

in den Gemeinden der VG Königstein in den Gemeindeverwaltungen Gohrisch, Struppen, Kurort Rathen, Rosenthal-Bielatal zu den jeweiligen ortsüblichen Öffnungszeiten und in der erfüllenden Gemeinde Stadt Königstein im **Bauamt der Stadtverwaltung Königstein** in der 1. Etage des Rathauses in der Goethestraße 7, 01824 Königstein (Sächsische Schweiz), zur allgemeinen Einsicht und Erörterung während der nachfolgenden Öffnungszeiten entsprechend § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) **öffentlich ausgelegt:**

Mo. 9:00 – 12:00 Uhr
Die. 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr
Do. 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr

Generell wird um Voranmeldung zur Einsichtnahme beim Bauamt unter den Telefonnummern 035021 997-30, -31, -32 oder -33 bzw. beim Sekretariat unter 035021 997-50 auch zu den allgemeinen Öffnungszeiten gebeten. Es können außerdem telefonische Termine für folgende weitere Zeiten vereinbart werden:

Mi. 9:00 – 12:00 Uhr
Fr. 9:00 – 12:00 Uhr

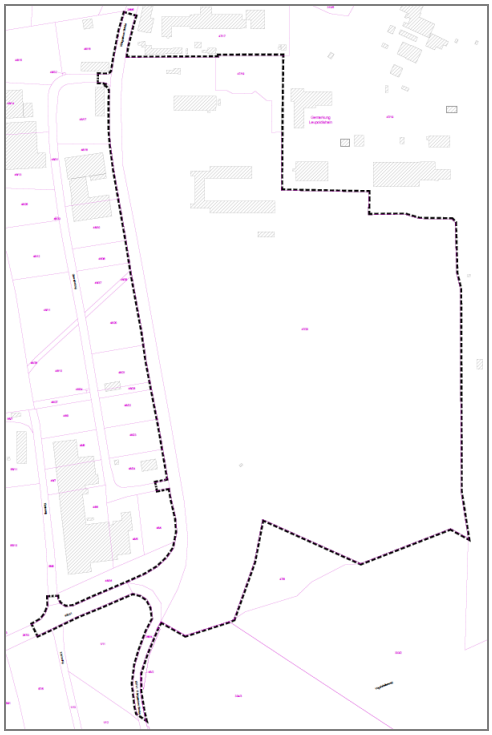
Die Planungsunterlagen können während des o.g. Auslegungszeitraumes nach § 4a Abs.4 BauGB unter www.koenigstein-sachsen.de auch über die Internetpräsentation der Stadt Königstein und unter www.bauleitplanung.sachsen.de über das Zentrale Landesportal Bauleitplanung Sachsen eingesehen werden.
Während der oben genannten Auslegungsfrist können von jedermann Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift bei der jeweiligen Gemeinde- bzw. Stadtverwaltung vorgebracht werden. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 BauGB. Die Stellungnahmen können auch in elektronischer Form unter der E-Mail-Adresse bauamt@stadt-koenigstein.de abgegeben werden. Name, Vorname und Anschrift der Einwenderin bzw. des Einwenders müssen eindeutig lesbar enthalten sein. Nicht fristgemäß vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Abwägungsentscheidung zur Beschlussfassung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben, es sei denn, die Gemeinde kannte den Inhalt der verspäteten Stellungnahme oder hätte diesen kennen müssen und die verspätete Stellungnahme ist für die Planung relevant. Beachten Sie bitte auch die unten stehenden Hinweise.

Anhang: Lageplanskizze mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Leupoldishain Gewerbe II; Bauabschnitt A“ = Bereich der 4. Änderung des gemeinsamen FNP´s der VG Königstein

Die wiederholte öffentliche Auslegung wird hiermit bekanntgegeben.

gez. Tobias Kummer
Bürgermeister der erfüllenden Gemeinde Stadt Königstein und Vorsitzender des Gemeinschaftsausschusses der VG Königstein

Hinweise:
Muss die Stadtverwaltung während der Offenlage aufgrund einer behördlichen Anordnung für den Besucherverkehr geschlossen bleiben, gilt gemäß dem Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG), folgende Regelung: Die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen und Erklärungen zur Niederschrift sind dann nur nach vorheriger Terminvereinbarung unter den o.g. Telefon-Nummern oder per E-Mail an bauamt@stadt-koenigstein.de möglich.



Räumlicher Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Leupoldishain Gewerbe II; Bauabschnitt A“ = Bereich der 4. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der VG Königstein (unmaßstäbliche Verkleinerung)