



7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Königstein im Bereich der Bebauungsplanänderung „Neue Bauerngasse, Teil A“ im Ortsteil Kleinhennersdorf der Gemeinde Gohrisch

Begründung

vom 24.02.2026

Verfasser:
Kommunalplan Ingenieurbüro Ehrt
Bockmühlenstraße 14
01848 Hohnstein
Tel.: 035975 / 81639 Fax: 035975/ 84771
E-Mail: ME@buero-ehrt.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG	3
2	BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES	3
3.	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN / ÜBERREGIONALE PLANUNGEN	4
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN	4
3.2	REGIONALPLAN OBERES ELBTAL/OSTERZGEBIRGE	4
3.3	LÄNDLICHE NEUORDNUNG	4
4	ÄNDERUNGSINHALT	4
4.	UMWELTBELANGE	4
5.	FLÄCHENBILANZ	5
6.	QUELLEN	6

- Anlagen:
- 1 Planzeichnung vom 24.02.2026
 - 2 Teil D Umweltbericht zur 1. Änderung Bebauungsplan „Neue Bauerngasse, Teil A“ vom 09.02.2026
 - 3 Baugrunduntersuchung mit Versickerungsnachweis, IFG Bautzen GmbH, 05.09.2024

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG

Für die Verwaltungsgemeinschaft Königstein einschließlich der Gemeinde Gohrisch existiert seit 2005 ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, welcher durch das Planungsbüro Bothe aus Dresden erarbeitet wurde.

Derzeit gilt die 5. Änderung im Zusammenhang mit der Einarbeitung des Campingplatzes Struppen.

Eine 6. Änderung wurde im Zusammenhang mit einer Planung in der Gemeinde Rosenthal-Bielatal begonnen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neue Bauerngasse, Teil A“ in Kleinhennersdorf wird eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die Änderung nicht aus dem FNP entwickelt werden kann.

Der FNP soll daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan geändert und der aktuellen Planung angepasst werden.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „Neue Bauerngasse, Teil A“ sollen mit der 7. Änderung im Parallelverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaufläche geschaffen werden.

2 BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Räumliche Lage

Land:	Sachsen
Planungsregion:	Oberes Elbtal/ Osterzgebirge
Landkreis:	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Verwaltungsgemeinschaft	Königstein
Gemeinde:	Gohrisch
Flurstück (-e):	Nr. 107/4 und 107/5 vollständig und 107b, 107d sowie 114/9 der Gemarkung Kleinhennersdorf teilweise.
Koordinaten:	439.750, 5.640.000 (ETRS89 UTM33)
Höhe:	258 m bis 260 m (DHHN2016)
Größe:	11.080 m ²

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Kleinhennersdorf an der „Neue Bauerngasse“.

Das Gebiet wird fast vollständig intensiv landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt, nur im Süden befindet sich ein etwa 3 m breiter unbefestigter Zufahrtsweg zum Grundstück Hauptstraße 55 und im Südwesten ein älterer Garagenkomplex.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN / ÜBERREGIONALE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsplan

- Gebiet im ländlichen Raum
- Zugehörigkeit zum Mittelbereich Pirna
- grenznahe Gebiet in der Landschaftseinheit Sächsische Schweiz

3.2 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Das Oberverwaltungsgerichtes Bautzen hat mit dem Urteil vom 23.11.2023 die Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung) des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 für unwirksam erklärt.

Am 03. Juni 2024 hat die Verbandsversammlung einstimmig beschlossen, einen neuen Teilregionalplan zur Freiraumentwicklung aufzustellen.

Bis zur Rechtswirksamkeit des neuen Regionalplanes kann keine Aussage zur Beachtung des Regionalplanes getroffen werden.

3.3 Ländliche Neuordnung

Dass Plangebiet liegt im Verfahrensgebiet der ländlichen Neuordnung Papsdorf.

4. ÄNDERUNGSGEHALT

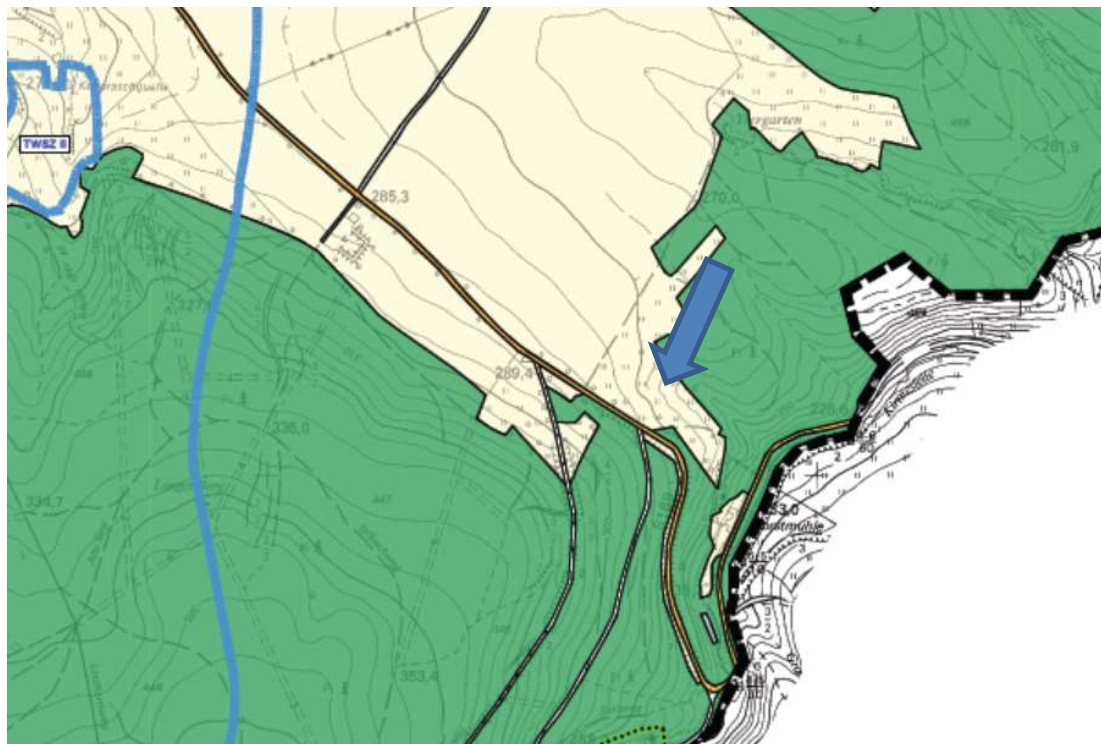
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neue Bauerngasse, Teil A“ bezieht sich auf den Wegfall des Sondergebietes Fremdenberherbergung und eines Anteils an Grünflächen zu Gunsten eines Allgemeines Wohngebietes. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung soll hier eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Dies begründet sich zum einen darin, dass für ein Sondergebiet Fremdenbeherbergung kein Neubaubedarf bestand, jedoch erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen vorhanden ist. Andere Standorte der Gemeinde sind weitgehend ausgelastet. Die Nachfrage von jungen Leuten aus der Region ist vorhanden.

4. UMWELTBELANGE

Entsprechend § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgrund des parallel durchgeführten Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neue Bauerngasse, Teil A“ in Kleinhennersdorf wird der Umweltbericht in einer wesentlich tieferen Bearbeitungsichte auch für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren genutzt.

Mit dieser Regelung gemäß BauGB sollen Mehrfachprüfungen vermieden werden. Für den Bereich der Flurstücke Nr. 105/7 und 105/4 in einer Größenordnung von insgesamt 11.080 m² wird die Fläche für Sondergebiet Fremdenbeherbergung in Wohnbaufläche gewandelt.

Als Ausgleich von grünordnerischen Nachteile wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neue Bauerngasse, Teil A“ im Bebauungsplan eine Ersatzfläche im Bereich des Flurstück Nr. 176 der Gemarkung Cunnersdorf zur Anlage eines Feldgehölzes dem Bebauungsplan zugeordnet.



Auszug FNP Verwaltungsgemeinschaft Königstein, Stand 2005

Blau markiert Bereich der Ersatzmaßnahme lt. Festsetzung 1. Änderung Bebauungsplan „Neue Bauerngasse, Teil A“ vom 18.02.2026

Eine Änderung des FNP an dieser Stelle ergibt sich auf Grund der Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft nicht.

5. FLÄCHENBILANZ

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes hat eine Fläche von 11.080 m², die vollständig als Wohnbaufläche vorgesehen werden.

6. QUELLEN

6.1 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)

6.2. Kartengrundlagen und Literaturverzeichnis

/1/ SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (HRSG.) (2013): Landesentwicklungsplan 2013. URL: <https://www.landesentwicklung.sachsen.de/landesentwicklungsplan-2013-4794.html> [letzter Zugriff am 29.02.2024].

/2/ PLANUNGSBÜRO BOTHE DRESDEN Oktober 2005
Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Königstein

/3/ Büro für Landschaftsarchitektur Hübner Bautzen Teil D Umweltbericht vom 09.02.2026

Kummer
Bürgermeister

- Anlagen:
- 1 Planzeichnung vom 24.02.2026
 - 2 Teil D Umweltbericht zur 1. Änderung Bebauungsplan „Neue Bauerngasse, Teil A“ vom 09.02.2026
 - 3 Baugrunduntersuchung mit Versickerungsnachweis, IFG Bautzen GmbH, 05.09.2024