

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallostraße 30
45141 Essen

Nur per E-Mail an: cmuhs@ash-planung.de

nachrichtlich per E-Mail an:

- LRA Bautzen
- RPV Oberlausitz-Niederschlesien
- IHK Dresden

Landkreis Bautzen - Gemeinde Königswartha
Entwurf des Bebauungsplanes "Quartiersentwicklung Königswartha-Süd" und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes "Quartiersentwicklung Königswartha-Süd"

Beteiligung der Raumordnungsbehörde im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 5. Dezember 2025 (per E-Mail)

Sehr geehrter Herr Muhs,

nach Prüfung des o. g. Bebauungsplanes sowie der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Königswartha anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende

raumordnerische Stellungnahme ab:

Das Vorhaben steht nicht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung¹. Es bestehen Konflikte zu den Zielen 2.2.1.4 und 2.2.1.6 Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) in Bezug auf die geplanten Wohnbauflächen sowie zu den Zielen 2.3.2.3 und 2.3.2.4 LEP 2013 in Bezug auf den geplanten großflächigen Einzelhandel.

Begründung

Sachverhalt

Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sollen im Gebiet östlich der Hauptstraße (B 96) und südlich des Siedlungsgebietes der Ortslage Königs-

¹ Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

Ihr-e Ansprechpartner/-in
Steffen Ehrhardt

Durchwahl
Telefon +49 351 825-3415
Telefax +49 351 825-9301

steffen.ehrhardt@lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
34-2417/98/15

Dresden,
23. Januar 2026

MACH
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Abteilung 3 – Infrastruktur
Olbrichtplatz 1
01099 Dresden
www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sachsen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
DVB Linien 7, 8 und 64
Haltestelle Stauffenbergallee

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude.

*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.

wartha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einzelhandelsnutzungen, gewerbliche Flächen und ein Wohngebiet geschaffen werden. Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden.

Gemäß der vorliegenden Planung ist davon auszugehen, dass die gewerblichen Flächen im westlichen Bereich eine Tankstelle und einen weiteren gewerblichen Betrieb umfassen. Im nordwestlichen Bereich ist ein Sondergebiet Handel geplant. Gemäß den gegenwärtigen Planunterlagen ist im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“ (SO 1) von der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit insgesamt 1.900 m² Verkaufsfläche sowie im Sonstigen Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ (SO 2) von der geplanten Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit jeweils maximal 799 m² Verkaufsfläche auszugehen.

Im Bereich der Wohnbauflächen ist eine Einfamilienhausbebauung in zweigeschossiger Bauweise mit Parzellengrößen von 600 bis 1.000 m² geplant. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes vom 3. Dezember 2025, erstellt von der atelier stadt & haus Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH, ist derzeit von ca. 35 Einfamilienhäusern auszugehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Königswartha ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, weshalb dieser parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes in einem gesonderten Verfahren geändert wird.

Rechtliche Grundlagen

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 14. August (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013;
- Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien, wirksam seit 26. Oktober 2023 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 43/2023

Raumordnerische Bewertung

Maßgebend für die Beurteilung des Vorhabens sind insbesondere die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes 2013 sowie die raumordnerischen Erfordernisse aus dem Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien. Betroffen sind insbesondere die Kapitel 2.2.1 Siedlungswesen und 2.3.2 Handel des Landesentwicklungsplanes 2013.

Entsprechend Grundsatz 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP 2013) soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Das Ziel 2.2.1.4 LEP 2013 legt fest, dass die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig ist, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung

stehen. Des Weiteren ist eine Siedlungsentwicklung, die über die Eigenentwicklung² hinausgeht, nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig (Ziel 2.2.1.6 LEP 2013).

Der Gemeinde Königswartha steht als Grundzentrum in begrenztem Maße eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus zu. Dabei sind jedoch auch die Ergebnisse und Vorausberechnungen der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen (8. RBV) zu berücksichtigen.

Die 8. RBV geht für die Gemeinde Königswartha von einer Bevölkerung von insgesamt 3.365 Einwohnern mit Stand zum Jahr 2021 in allen Varianten davon aus, dass bis zum Jahr 2025 ein geringer Anstieg der Bevölkerung erwartet wird. Dieser liegt voraussichtlich zwischen 3.470 Einwohnern (Varianten 2 und 3) und 3.480 Einwohnern (Variante 1). In den folgenden Jahren ist jedoch mit einer sinkenden Bevölkerungszahl zu rechnen, sodass ausgehend von der Einwohnerzahl im Jahr 2021 bis zum Jahr 2040 nur noch zwischen 91,2 Prozent (3.070 Einwohner) sowie 94,0 Prozent (3.160 Einwohner) der Einwohner in Königswartha erwartet werden. In Bezug auf die Eigenentwicklung ist somit mit einer geringeren bzw. abnehmenden Bevölkerungszahl zu rechnen.

Das Vorhaben nimmt über 12 ha Fläche für die Siedlungsentwicklung auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Gemeinde im planungsrechtlichen Außenbereich. Entsprechend Ziel 2.2.1.4 ist eine solche Neuinanspruchnahme von Freiflächen nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Entsprechend der Begründung zu Ziel 2.2.1.4 LEP 2013 ist dieser Bedarf an neuen Bauflächen entsprechend zahlenmäßig nachzuweisen.

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde Königswartha bereits im Jahr 2001 am Erlen- und Lindenweg mit dem Abriss von Wohnblöcken begonnen und dies im Jahr 2011 am Eichbergweg 2 bis 16 sowie später am Kastanienring fortgeführt wurde. In diesem Bereich bestehen Flächenpotentiale, die vorrangig genutzt werden sollten und den bestehenden Ortsteil städtebaulich aufwerten können.

Hinsichtlich der geplanten Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel sind die Ziele 2.3.2.1, 2.3.2.2, 2.3.2.3 und 2.3.2.6 LEP 2013 einschlägig. Das Ziel 2.3.2.1 legt fest, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichneten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, nur in Ober- und Mittelzentren zulässig ist.

Durch das Ziel 2.3.2.2 LEP 2013 besteht für die Grundzentren die Ausnahme, dass die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zulässig ist, soweit diese der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dienen. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters ist insbesondere im Hinblick auf die Funkti-

² Der aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf.

on der Gemeinde Königswartha in Bezug auf die Nahversorgung für den Nahbereich durchaus von dieser Ausnahme gedeckt. Entsprechend des Zieles 2.3.2.3 LEP 2013 (Integrationsgebot) ist jedoch die Einordnung in einer städtebaulich integrierten Lage neben einer angemessenen Dimensionierung der Verkaufsfläche eine Voraussetzung dafür, dass negative Auswirkungen des Vorhabens nicht zu erwarten sind.

Für die Annahme einer integrierten Lage ist insbesondere notwendig, dass das direkte Umfeld wesentlich von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes möglich ist, ohne dass städtebauliche Barrieren den Standort von der Wohnbebauung separieren. Des Weiteren verfügen städtebaulich integrierte Standorte in aller Regel über eine ortsübliche Anbindung an Radwege oder den öffentlichen Personennahverkehr, worauf auch der Grundsatz 2.3.2.6 LEP 2013 hinweist.³

In Bezug auf das Plangebiet ist festzustellen, dass sich westlich sowie östlich lediglich Freiflächen und südlich die ehemalige Schweinemastanlage befinden. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist durch Gewerbe, Sportanlagen sowie den Bereich des Schlosses Königswartha geprägt. Eine in gewisser Form zusammenhängende Bebauung ist erst ab dem Winzeweg zu erkennen. Die Anbindung an den Personennahverkehr ist für den Standort nicht gegeben, da die nächste Haltestelle (Königswartha Kirchplatz) in einer Entfernung von ca. 600 m liegt. Für den geplanten Einzelhandelsstandort ist demnach nicht von einer integrierten Lage auszugehen, sodass entsprechend der HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen negative Auswirkungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung wird ebenfalls auf die o.g. Flächenpotentiale durch Rückbauflächen sowie mindergenutzter Flächen im Bereich um die Hahnebergstraße hingewiesen, die sich für eine entsprechende Ansiedlung eignen und sich in integrierter Lage befinden.

Des Weiteren kann die mit dem Entwurf vorgelegte Auswirkungsanalyse der Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vom 30. August 2025 die Bedenken hinsichtlich zu erwartender Konflikte mit dem Ziel 2.3.2.4 LEP 2013 nicht ausräumen. Gemäß Ziel 2.3.2.4 LEP 2013 soll die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.

Der Verflechtungsbereich des Grundzentrums Königswartha leitet sich aus der Karten Nahbereiche des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien ab. Dieser umfasst im vorliegenden Fall das Gemeindegebiet Königswartha sowie die Gemeinden Neschwitz und Puschwitz. Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes führt auf S. 38 Folgendes aus: „Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst neben der Gemeinde Königswartha und dem überörtlichen Teil des Königswarthaer Nahbereichs (Neschwitz und Puschwitz) auch noch die Gemeinden Rabitz-Rosenthal, Crostwitz und Radibor sowie große Teile der Gemeinde Lohsa“. In der Auswirkungsanalyse sind die über den Nahbereich hinausgehenden Gemeinde als Zone 2b abgegrenzt, aus der er-

³ Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen vom 19. November 2024 (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)

hebliche Umsatzanteile generiert werden sollen (23,75 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, 25 % im Sortiment Gesundheits- und Pflegemittel sowie 20 % Umsatz für einen potenziellen Bekleidungsfachmarkt.

Auf Grund der raumordnerischen Bewertung bestehen weiterhin erhebliche Bedenken zur Vereinbarkeit der Planung mit Zielen 2.2.1.4 und 2.2.1.6 LEP 2013 in Bezug auf die geplanten Wohnbauflächen sowie zu den Zielen 2.3.2.3 und 2.3.2.4 LEP 2013 in Bezug auf den geplanten großflächigen Einzelhandel.

Hinweise

Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen der gesetzlichen Mitteilungspflicht der Gemeinden gemäß § 18 SächsLPlIG zu informieren. Die Mitteilungen und Auskünfte sind in digitaler Form als Geodaten zu übermitteln, wenn sie in dieser Form verfügbar sind.

Mit freundlichen Grüßen

Steffen Ehrhardt
Referent Raumordnung

Dieses Schreiben wurde elektronisch gezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.