



Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück
Landratsamt Bautzen, Bahnhofstr.9, 02625 Bautzen

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

nur per Mail

budyšin
bautzen
DER LANDKREIS

**LANDRATSAMT BAUTZEN
KRAJNORADNY ZARJAD BUDYŠIN
BAUAUFSICHTSAMT**

Bearbeiterin: Frau Fritzsche
Dienstort: 01917 Kamenz, Macherstr. 57
Telefon: 03591 5251 - 63110
Telefax: 03591 5250 - 63099
E-Mail: bauleitplanung@lra-bautzen.de
Ihre Zeichen:
Datum: 23.01.2026

Aktenzeichen: 621.41.P1401

Vollzug der Baugesetze

Bauleitplanung der Gemeinde Königswartha Bebauungsplan "Quartiersentwicklung Königswartha-Süd"

Entwurf vom 03.12.2025

Hier: Stellungnahme des Landratsamtes Bautzen

Sehr geehrter Herr Muhs,

der oben genannte Planentwurf wurde von den Ämtern des Landratsamtes Bautzen, deren Belange durch die Planung berührt werden, geprüft. Folgende Stellungnahmen erhalten Sie zur Vorbereitung der sachgerechten Abwägung:

1. Sachgebiet Naturschutz

Zum vorliegenden Planentwurf sind nachfolgende Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen:

- Die in der Pflanzliste nicht standortheimischen Gehölzarten, insbesondere Rispenhortensie, Fingerstrauch, Weißblütig Strauchrose Rosa „Schneewittchen“, Japanischer Spierstrauch und Großkelchiges Johanniskraut sind nicht auf den zur Eingriffskompensation vorgesehenen Flächen einzusetzen.
- Unter den Abschnitt 12.2 der textlichen Festsetzungen ist der erste Satz im 2. Abschnitt wie folgt zu ändern: Sollte im Ausnahmefall eine Baufeldräumung außerhalb dieses Zeitraumes nicht zu umgehen sein, muss *im Rahmen der Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG* die Fläche durch geeignetes Fachpersonal dahingehend überprüft werden, ob dadurch planungsrelevante Vogelarten und weitere nicht planungsrelevante europäische Vogelarten betroffen sein können (ökologische Baubegleitung) und ggfls. welche Maßnahmen zu ergreifen sind.
- Die Fertigstellung der unter den textlichen Festsetzungen, Punkt 12.5 festgesetzten CEF-Maßnahme - Ausgleich der Feldlerchenbrutplätze und Anlage Blüh-/ Brachestreifen, ist der unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen.

Begründung:

Den vorgesehenen Maßnahmeumfang M1 bis M14 zur Eingrünung des Siedlungs- und Gewerbestandes und Abgrenzung in die freie Landschaft wird grundsätzlich zugestimmt.

Zur hinreichenden Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist für die Begrünung des Plangebietes der Einsatz standortheimischer Arten festzusetzen. Die unter der Pflanzenliste benannten fremdländischen bzw. kultivierten Pflanzenarten entsprechen jedoch nicht den lokalen Vorkommen in der freien Landschaft und sind daher nicht auf den Flächen zur Kompensation des naturschutzfachlichen Eingriffs im Geltungsbereich des B-Planes geeignet.

Nach § 15 (2) BNatSchG sind zur Kompensation der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts Maßnahmen vorzusehen, die mit einem geeigneten Bepflanzungskonzept regionaler Sorten den Eingriff in gleichartiger Weise ausgleichen und das Landschaftsbild im Naturraum landschaftsgerecht wiederherstellen können.

Des Weiteren ist nach § 40 (1) BNatSchG das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt und das Ökosystem durch invasive Ausbreitung gefährdet, zu unterlassen. Als Neophyten mit Ausbreitungspotenzial in die freie Landschaft und auf Grund ihrer Konkurrenzfähigkeit gegenüber einheimischen Pflanzenvorkommen sind mit Einsatz der o. g. Arten nachhaltige Beeinträchtigungen der lokalen Ökosysteme nicht auszuschließen, so dass auf ihren Einsatz verzichtet werden sollte.

Für die im Geltungsbereich erfassten vorhabensrelevanten gesetzlich geschützten Arten können mit Umsetzung der speziellen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Baufeldberäumung außerhalb des Fortpflanzungszeitraumes die Störungs- und Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG weitestgehend vermieden werden. Mit den festgesetzten artenschutzfachlichen Maßnahmen V1 bis V3 können außerdem negative Auswirkungen auf migrierenden Artenvorkommen und nachhaltige Beeinträchtigungen auf das angrenzende FFH-Gebiet ausgeschlossen werden.

Ist die Bauzeitenregelung von Oktober bis Februar aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten, sind direkte Störungen von Brutvogel- und Reptilienarten nicht auszuschließen (v. a. Feldlerche und Zauneidechse). Für die Maßnahmen zur Vergrämung bzw. die Umsetzung von Einzeltieren ist gem. § 45 (7) BNatSchG eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Diese ist vor Beginn der Baumaßnahmen durch die untere Naturschutzbehörde zu erteilen.

Für die im Gebiet nachgewiesene Feldlerche sind mit der Maßnahme CEF1– Ausgleich der Feldlerchenbrutplätze und Anlage Blüh-/Brachestreifen - gleichwertige Ersatzlebensräume vorgesehen. Zur Sicherung eines gesicherten Generationswechsels und der Verhinderung eines Abwanderns der Brutpaare aus dem Gebiet ist die Funktionsfähigkeit der neuen Habitats zu Beginn der auf die Inanspruchnahme folgenden Brutperiode der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

2. Sachgebiet Wasser

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden, wenn Nachfolgendes beachtet wird:

Belange Grundwasser:

- Versickerungsmöglichkeiten für anfallendes Niederschlagswasser wurden zwar im Rahmen der Versickerungsgutachten grundsätzlich nachgewiesen, in den Baugrundgutachten wird aber gezeigt, dass der Untergrund relativ inhomogen aufgebaut ist und nicht überall gleichermaßen für Versickerungsanlagen geeignet ist. Da die Baugrunduntersuchungen in einem Zeitraum mit über Jahre hinweg anhaltend geringer Grundwasserneubildung durchgeführt wurden, sind die Aussagen zum Grundwasserstand nicht repräsentativ. Darauf weist sinngemäß auch das LfULG hin (Zeitraum einer „Grundwasserdürre“). Das Auftreten relativ flurnaher Grund- bzw. Schichtenwasserstände nach niederschlagsreichen Perioden kann somit nicht ausgeschlossen werden.

- Werden Versickerungsanlagen geplant, sind diese somit aufgrund der nachgewiesenen Untergrundverhältnisse und wegen der Unwägbarkeiten hinsichtlich der Grundwassersituation als oberirdische begrünte Versickerungsanlagen zu planen, wobei auch Möglichkeiten des Notüberlaufs bei Extremniederschlägen zu berücksichtigen sind.

- Empfohlen wird die Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und die Nutzung des Niederschlagswassers z. B. zur Grünflächenbewässerung und lediglich die Versickerung des Zisternenüberlaufes.
- Die im Bebauungsplan vorgeschriebene Dachbegrünung als Retentionsmaßnahme ist zu begrüßen, ist dann in der Praxis aber auch strikt umzusetzen.
- Die Bemessung der Versickerungsanlagen und die Ableitung erforderlicher Vorbehandlungsmaßnahmen je nach Belastungsklassen der Einzugsgebiete hat auf der Grundlage der DWA-A 138-1 vom Oktober 2024 zu erfolgen.
- Bei der konkreten Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist die Versickerungsfähigkeit standortkonkret durch Baugrunduntersuchungen nachzuweisen. Darüber hinaus sind die Untergrundverhältnisse im Rahmen der Aushubarbeiten für die Versickerungsanlagen nochmals durch den Baugrundgutachter bzw. Planer zu überprüfen, um auf lokale Abweichungen reagieren zu können (z. B. evtl. erforderlicher teilweiser Bodenaustausch oder Veränderung der Anlage).

Belange Abwasser und wassergefährdende Stoffe:

Das anfallende Schmutzwasser ist in die bestehenden öffentlichen Abwasseranlagen einzuleiten. Die Regelungen der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von, dem Stand der Technik entsprechend vollbiologisch behandeltem kommunalem Abwasser aus der öffentlichen Kläranlage Königswartha vom 01.07.2016 (2. Änderung zu Reg.-Nr: E 07/032 vom 19.04.2027) in das Hoyerswerdaer Schwarzwasser sind einzuhalten.

Auf die Genehmigungspflicht von Abwasserindirekteinleitungen mit besonderer Schadstoffbelastung ist in Teil B hingewiesen.

Die Errichtung und der Betrieb einer Tankstelle (Anlage zum Lagern und Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen) darf erst erfolgen, wenn die Eignung der Anlage von der zuständigen Wasserbehörde gemäß § 63 WHG festgestellt wurde.

Belange Oberflächengewässer:

Es sind durch das Vorhaben diesbezüglich keine Belange berührt. Laut den aktuellen Karten befinden sich auf dem Standort keine oberirdischen Gewässer. Es sind auch keine Gewässerrandstreifen oder Überschwemmungsgebiete registriert.

Gemäß den Hinweiskarten vom Land Sachsen für Starkregengefahren können für den Planungsbereich bei extremen oder außergewöhnlichen Regenereignissen Gefahren durch wild abfließendes oder sich sammelndes Niederschlagswasser bestehen. Hierzu kann sich über die beiden nachfolgenden Links eine Übersicht zur Betroffenheit verschafft werden:

https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-sn

<https://www.luis.sachsen.de/wasser/hinweiskarte-starkregengefahren-15093.html>

3. Kreisentwicklungsamt

Sachgebiet Ländliche Entwicklung:

Durch die geplante Maßnahme werden ca. 13 ha Fläche, dauerhaft der Landwirtschaft entzogen.

Es handelt sich um Ackerland, das der Landwirtschaft als Produktionsmittel dauerhaft und endgültig verloren geht, ohne dass heutigen und künftigen Landwirten dafür gleichwertige Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind die in Nr. 2 genannten schutzwürdigen Wohnbedürfnisse und die in Nr. 8 b genannten schutzwürdigen Belange der Land- und Forstwirtschaft gleichrangig. Im vorliegenden Fall ist deshalb eine besondere Abwägung vorzunehmen.

Die Eigentümer sowie die Bewirtschafter der landwirtschaftlich genutzten Fläche sind rechtzeitig zu informieren und es muss mit Entschädigungsansprüchen der Landwirte gerechnet werden.

Sachgebiet Strategische Entwicklungen:

Es wird zunächst grundsätzlich auf die bisherige Stellungnahme des Sachgebietes Strategische Entwicklungen vom 17.06.2025 verwiesen. Im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit des Nettomarktes, insbesondere durch die aus dem nördlichen Bereich der Gemeinde stammenden Bewohnern bestehen weiterhin Bedenken. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass Personen betroffen sein können, welche eine körperliche Einschränkung aufweisen und deren selbstständige Versorgung bei Schließung des Diska-Marktes deswegen nicht mehr sichergestellt wäre. Unabhängig davon wird auf die (auch künftigen) Stellungnahmen der Raumordnungsbehörde und des Regionalen Planungsverbandes verwiesen.

4. Untere Immissionsschutzbehörde

Gegen den Entwurf bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken. Diese Bedenken können ausgeräumt werden, wenn folgenden Hinweisen gefolgt wird:

Hinweise:

1. In der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 muss zu den Teilflächen und den zugehörigen Emissionskontingenten die Flächengröße mit angegeben werden.
2. Das Sondergebiet SO 3 (Freiflächensolaranlage) ist wegen möglicher relevanter Geräuschimmissionen durch Wechselrichter, Transformatoren und Lüfter in die schalltechnischen Betrachtungen einzubeziehen. Dazu ist die schalltechnische Untersuchung anzupassen und es sind auch für diese Teilfläche textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz aufzunehmen.

Begründung:

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde die schalltechnische Untersuchung der Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung GmbH vom 27.10.2025 vorgelegt. Darin wurde untersucht, inwieweit an der schutzbedürftigen Wohnbebauung die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 eingehalten werden. Dabei wurden die Vorbelastung und die im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen berücksichtigt. Des Weiteren wurde der Verkehrslärm von der B 96 und von den im Plangebiet entstehenden Verkehrsflächen in die Betrachtungen einbezogen. Schließlich ging auch der Lärm von den nördlich gelegenen Sportanlagen in die Berechnungen mit ein.

Die westlich am Plangebiet vorbeiführende B 96 stellt den Hauptemittenten in Bezug auf Verkehrslärm dar. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) werden während des Tages (55 dB(A)) eingehalten. Während der Nacht ist ein etwa 40 m breiter Streifen innerhalb des Wohngebietes von Überschreitungen des Orientierungswertes (45 dB(A)) von weniger als 3 dB(A) betroffen. In unmittelbarer Nähe zur Hauptstraße befinden sich Gewerbe- und Sondergebietsflächen, für welche die Immissionen während der Tagstunden 65 dB(A) und während der Nacht 55 dB(A) nicht überschreiten sollten. In den Randbereichen zur Hauptstraße ist dies tagsüber in einem 20 m und nachts in einem 50 m breiten Streifen nicht gewährleistet. Die Planfläche ist deshalb hinsichtlich der Verkehrslärmsituation als konfliktbehaftet einzustufen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen vor dem Verkehrslärm stellen sich schalltechnisch als ineffektiv dar. In der schalltechnischen Untersuchung werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, mit denen schutzbedürftige Räume hinreichend vor Verkehrslärm von der B 96 geschützt werden können. Das bedeutet, dass die Umfassungsbauteile (Fensterkonstruktionen, Türen, Wände) der Gebäude über entsprechende Schalldämmmaße verfügen müssen. Außerdem ist die Nutzungsaufteilung planerisch so zu gestalten, dass auf den Wohnbauflächen Wohn- und Schlafräume an straßenabgewandten Fassaden eingerichtet und mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden. Die Anforderungen aus der schalltechnischen Untersuchung wurden unter Nr. 9.2 in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Wie in der schalltechnischen Untersuchung dargelegt, können die passive Schallschutzmaßnahmen unter Nr. 9.2 der textlichen Festsetzungen für die Wohnbauflächen entfallen, wenn eine Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der B 96 auf 70 km/h oder gar 50 km/h vom Straßenbau- lastträger verbindlich festgeschrieben wird.

Hinsichtlich des aus Norden eingetragenen Gewerbelärms und Sportanlagenlärms ist das Plangebiet konfliktfrei.

Für die zwei Teilflächen Sondergebiet Einzelhandel und Fachmarktzentrum sowie für die zwei Teilflächen Gewerbegebiet wurden zur Einhaltung der Orientierungswerte aus DIN 18005 an den Immissionsorten Emissionskontingente festgelegt. Die Emissionskontingente wurden unter Nr. 9.1 in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Darstellung folgt der Vorgabe aus DIN 45691. Nach aktueller Rechtsprechung ist ein Bebauungsplan unwirksam, wenn bei der Kontingentierung die Flächengrößen nicht quadrameterscharf bestimmbar sind. Ein Bezug auf die Flächengröße der Teilflächen fehlt jedoch. Aus diesem Grund muss in der Festsetzung Nr. 9.1 zu den Teilflächen und den zugehörigen Emissionskontingenten die Flächengröße mit dargestellt werden. Ohne diese Angaben ist die Berechnung des maximalen Schalleistungspegels für ein Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich.

Für das Sondergebiet SO 3 (Freiflächensolaranlage) wurde kein Emissionskontingent angegeben. Photovoltaikanlagen können jedoch durch die erforderlichen Wechselrichter, Transformatoren und Lüfter relevante Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft verursachen. Insbesondere nach warmen, sonnigen Tagen können Lüfter zur Kühlung bis in die Nachtzeit (nach 22.00 Uhr) laufen, auch wenn nach Sonnenuntergang kein Strom mehr erzeugt wird. Davon ist der südliche Teil der Wohnbaufläche WA 4 betroffen. Geräuschimmissionen von der Freiflächensolaranlage sind also in die Betrachtungen einzubeziehen. Dazu ist die schalltechnische Untersuchung entsprechend anzupassen. Für die Teilfläche könnten ebenfalls Emissionskontingente festgesetzt werden oder es wird ein konkreter Standort für schallemittierende Elektrotechnik vorgegeben, verbunden mit einem höchstzulässigen Schalleistungspegel.

5. Abfallrecht/Bodenschutz

Aufgrund der Größe der zu erwartenden Erdbaumaßnahmen wird seitens der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 gemäß § 4 Absatz 5 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV n.F.) gefordert.

Diese Forderung ist in die textlichen Festsetzungen des vorliegenden B-Plans aufzunehmen.

Begründung

Gemäß § 202 BauGB ist „*Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen*“.

Die bodenkundliche Baubegleitung stellt sicher, dass die Belange des Bodenschutzes entsprechend den bodenschutzfachlichen Anforderungen umgesetzt werden. Dazu ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, das die erforderlichen Bodenschutzmaßnahmen für alle Phasen des Bauvorhabens beschreibt. Diese orientieren sich an den gesetzlichen Vorgaben sowie der guten fachlichen Praxis und dem Stand der Technik, insbesondere an den Vorgaben und Empfehlungen der DIN-Normen DIN 18915, DIN 19639 sowie DIN 19731.

Das für die bodenkundliche Baubegleitung beauftragte Unternehmen ist unaufgefordert der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Bautzen zu benennen und das Bodenschutzkonzept ist vorzulegen.

Darüber hinaus bestehen keine Nachforderungen aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde.

6. Untere Vermessungsbehörde

Gegen oben genanntes Vorhaben bestehen seitens der unteren Vermessungsbehörde keine Bedenken.

Hinweise:

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

Zu Raumbezugspunkten im Planungsgebiet, wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, Referat 32, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden.

Bei der Prüfung der Planunterlagen auf richtige Übernahme der Liegenschaftsinformationen haben wir einige Differenzen festgestellt. Wir bitten Sie, die in der Anlage rot dargestellten Veränderungen einzuarbeiten.

7. Untere Bauaufsichtsbehörde

In den textlichen Festsetzungen ist aufzunehmen, ob und wo Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig sind (innerhalb oder außerhalb der Baugrenzen).

In Bezug auf die Stellungnahmen der Raumordnungsbehörden möchten wir darauf hinweisen, dass gemäß § 4 Abs. 1 ROG für die Ziele der Raumordnung eine Beachtungspflicht besteht. Dies schließt eine weitere Abwägungs- oder Ermessensentscheidung aus, die die Ziele in Frage stellen könnten. Dies ist gegeben, da die notwendigen Abwägungen bereits beim Zielaufstellungsverfahren durchgeführt worden sind.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Doreen Fritzsche
Sachgebiet Bauaufsicht

Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage: Liegenschaftskarte