



**Regionaler Planungsverband  
Oberlausitz-Niederschlesien**

**Regionalny zwiazk planowanja  
Hornja Łužica-Delnja Šleska**

Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien  
Löbauer Straße 63 · 02625 Bautzen

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

Bautzen, den 13.06.2025

Aktenzeichen: 61.2448.32-10

Ansprechpartner: Frau H. Lehmann

Telefon: 03591 / 67966 - 152

Fax: 03591 / 67966 - 69

E-Mail: heike.lehmann@rpv-oberlausitz-niederschlesien.de

Ihr Schreiben vom: 13.05.2025 (per E-Mail)

Ihr Aktenzeichen:

Anlage:

**Nur per E-Mail an:** [cmuhs@ash-planung.de](mailto:cmuhs@ash-planung.de)

**Vorentwurf des Bebauungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ sowie  
3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Königswartha, Landkreis  
Bautzen**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Aus regionalplanerischer Sicht wird zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ sowie zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Königswartha wie folgt Stellung genommen:

Ziel der angestrebten Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Standort für Handelsnutzungen in Kombination mit einem gewerblichen Flächenangebot, welches im rückwärtigen Bereich durch ein Wohngebiet für ca. 35 Baugrundstücke ergänzt werden soll. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von über 12 ha.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Königswartha ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grund der derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll im Rahmen der parallelen 3. Flächennutzungsplanänderung entsprechend des vorliegenden Bebauungsplanes als Flächen für Gewerbe, Wohnen und Sondergebietsnutzungen sowie gemischte Baufläche dargestellt werden.

Gemäß Ziel 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP) ist eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

VERBANDSVERWALTUNG  
Löbauer Straße 63  
02625 Bautzen

KOMMUNIKATION  
Telefon 03591 / 67966 0  
Telefax 03591 / 67966 69

INTERNET  
E-Mail [info@rpv-oberlausitz-niederschlesien.de](mailto:info@rpv-oberlausitz-niederschlesien.de)  
Homepage [www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de](http://www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de)

BANKVERBINDUNG  
IBAN DE35855500001000017504  
BIC SOLADES1BAT

Besucherparkplätze befinden sich  
direkt vor dem Gebäude.

Kein Zugang für elektronisch signierte  
und verschlüsselte elektronische Dokumente.

Seite 1 von 4  
Königswartha\_B\_Quartiersentwicklung Königswartha-Süd\_1.doc

Infolgedessen steht dem Grundzentrum Königswartha daher bis zu einem gewissen Maß eine Siedlungsentwicklung über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus zu.

Jedoch bestehen aus regionalplanerischer Sicht erhebliche Bedenken auf Grund der Neuinanspruchnahme von über 12 ha – derzeitig landwirtschaftlich genutzter Fläche – im Hinblick auf den Grundsatz 2.2.1.1 des LEP sowie in Verbindung mit dem Ziel 2.2.1.4 des LEP. Danach soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke vermindert werden und die Festsetzung neuer Baugebiete ist außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile **nur in Ausnahmefällen zulässig**, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen.

In der Begründung zu Ziel 2.2.1.4 LEP heißt es dazu, dass mit dem Ziel das Prinzip des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung verankert wird. Angesichts der bestehenden Überhänge an bebaubaren Flächen im Freistaat Sachsen ist die erforderliche neue Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich unter Beachtung **ungenutzter genehmigter Bauflächen** [...] zu begründen und nachzuweisen.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf vorhandenes Baulandpotenzial im Bereich des Plattenbaugebietes hin. Zudem wurde die Annahme im Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahr 2005, dass die Gemeinde Ende 2020 ca. 4.100 Einwohner<sup>1</sup> hat, bereits um mehr als 600 Einwohner<sup>2</sup> unterschritten.

Bezüglich der geplanten Handelsnutzungen wird aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich anerkannt, dass das Grundzentrum Königswartha eine entsprechende Aufgabe der Nahversorgung für den ländlich geprägten Nahbereich zukommt. Dies umfasst auch die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für den großflächigen Einzelhandel im kurzfristigen Bedarf. Maßgeblich ist dennoch, dass eine entsprechende Planung umfassend mit den dafür relevanten Festlegungen der Raumordnung in Übereinstimmung gebracht wird. Dies betrifft hier insbesondere die Festlegungen des Kapitels 2.3.2 LEP.

Die Planung widerspricht diesbezüglich dem Integrationsgebot des Zieles 2.3.2.3 LEP. Dem Standort kann hinsichtlich der Einbindung in die Siedlungsstruktur selbst nach einer Realisierung der geplanten Wohnbebauung maximal eine teilintegrierte Lage zuerkannt werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt handelt es sich eindeutig um einen nicht integrierten Standort. Wir verweisen diesbezüglich auf die Definition in der Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) vom 19. November 2024 (<https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/21096-HA-Grossflaechige-Einzelhandelseinrichtungen>), Abschnitt I.3 Begriffe, Buchstabe i: *„Städtebaulich integrierte Lagen in diesem Sinne zeichnen sich dadurch aus, dass das direkte Umfeld wesentlich von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standorts möglich ist, ohne dass städtebauliche Barrieren den Standort von der Wohnbebauung separieren. Sie sollen insbesondere auch für die nicht motorisierte Bevölkerung die Versorgung an möglichst gut erreichbaren Standorten sichern und verfügen in aller Regel über eine ortsübliche Anbindung an Radwege oder den öffentlichen Personennahverkehr. Standorte, die hingegen nicht in einer derart zentralen und für die Wohnbevölkerung allgemein gut erreichbaren Lage liegen, dürften nicht als städtebaulich integriert anzusehen sein.“* Mit der HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen wird

---

<sup>1</sup> Prognostizierte Einwohnerzahl für 2020 laut Flächennutzungsplan (2005): 4.014 EW

<sup>2</sup> Einwohnerzahl laut Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen für den 31.12.2020: 3.394 EW

ausdrücklich an der Auffassung festgehalten, dass bei innenstadtrelevanten Sortimenten negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung, zu erwarten sind, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden (ebenda, Abschnitt II. Raumordnung und Landesplanung, Nr. 3).

Die für einen städtebaulich integrierten Standort im Sinne der Begriffsbestimmung maßgebliche zusammenhängende Wohnbebauung der Ortslage Königswartha beginnt dagegen erst ca. 400 m nördlich des Planstandortes im Bereich Gutsstraße/Winzeweg. Der Standort ist weiterhin nicht gut an den ÖPNV angebunden, da sich die nächstgelegenen Haltestellen in einer Entfernung von ca. 600 m (Kirchplatz) bzw. 1.300 m (B 96 Abzweig Zescha) befinden. Auf den Grundsatz 2.3.2.6 LEP wird verwiesen.

Es wird weitergehend auf die Begründung zu Ziel 2.3.2.3 LEP verwiesen: *„Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen. Er setzt zudem eine integrierte Lage voraus.“*

Die raumordnerischen Festlegungen gelten somit auch für das, den Unterlagen beigefügte Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die darin im Kapitel 7.2.4 „Perspektivische Nahversorgungslage Königswartha Süd“ enthaltenen Aussagen widersprechen in Bezug auf das Integrationsgebot ebenso den o. g. Festlegungen des LEP und der HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Die Aussage auf Seite 2 der Begründung zum Planentwurf - *„Angesichts der sehr kleinteiligen Bauungsstrukturen und des Mangels an ausreichend groß dimensionierten Potenzialflächen innerhalb des Ortskerns liegen perspektivisch keine geeigneten Flächen für einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur vor.“* - ist nicht nachvollziehbar, da sich gerade im Bereich der bereits erfolgten Rückbauflächen im Plattenbaugebiet bzw. mindergenutzter Flächen (z. B. großer Parkplatz östlich der Straße“ Am Friedhof“) und leerstehender Gebäude (ehemaliger Einkaufsmarkt an der Neudorfer Straße) geeignete und ausreichend dimensionierte Flächen befinden, die eine integrierte Lage aufweisen, durch eine Bushaltestelle unmittelbar an den ÖPNV angebunden sind und somit neben der Versorgung des zentralörtlichen Nahbereiches gerade der Verbesserung der wohngebietsnahen Nahversorgung dienen können. Die benannten innerörtlichen Alternativflächen sind auch in Bezug auf das Ziel 2.2.1.4 LEP relevant, nach dem 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.

Im Hinblick auf die weiteren vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet (kleinflächige Fachmärkte und Drogerie) wird auf das Ziel 2.3.2.7 LEP mit der darin enthaltenen Regelung für Agglomerationen verwiesen. *„Die vorgenannten Ziele finden auch im Falle einer Agglomeration im raumordnerischen Sinne Anwendung. Darunter ist die Ansammlung mehrerer, in der Regel baulich getrennter, selbständiger Einzelhandelsbetriebe in enger räumlicher Nachbarschaft zu verstehen, von denen raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können. Entscheidend ist die räumliche Gesamtheit der Einzelhandelseinrichtungen, auch wenn die einzelnen Betriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit bleiben. Für das Vorliegen einer Agglomeration im Sinne des Ziels 2.3.2.7 sind ein gemeinsames Betriebs- oder Marketingkonzept oder gemeinsame Stellplätze nicht erforderlich, wenn die einzelnen Betriebe in enger räumlicher Nähe zueinander liegen und von der Bevölkerung als benachbart wahrgenommen werden*

können.“ (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen, Abschnitt II. Raumordnung und Landesplanung, Nr. 6).

Zum vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf bestehen auf Grund der vorangegangenen Ausführungen erhebliche Bedenken.

Hinweis:

Im südlichen Bereich überlagert sich das geplante Vorhaben mit einem in der Raumnutzungskarte der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien festgelegten Vorbehaltsgebiet Waldmehrung. Diese regionalplanerische Festlegung ist im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Erteilung der Genehmigung für die Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien wurde am 26. Oktober 2023 im Amtlichen Anzeiger zum Sächsischen Amtsblatt (SächsABL. AAz. S. A697) gemäß § 7 Abs. 3 Satz 5 Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist, bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Regionalplan gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist, wirksam.

Die im Regionalplan enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlage für die Abgabe dieser Stellungnahme bildet der Beschluss 620 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz - Niederschlesien vom 16. Dezember 2010 i. V. m. § 1 Abs. 2 der Verbandssatzung.

Die Stellungnahme bezieht sich auf die vorgelegten geprüften Unterlagen. Sie verliert bei wesentlichen Änderungen der Bezugsgrundlage ihre Gültigkeit.

Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

i. A.

Wolfgang Zettwitz

Leiter der Verbandsverwaltung

Dieses Dokument wird elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.