



**Regionaler Planungsverband
Oberlausitz-Niederschlesien**

**Regionalny zwjazk 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 21.01.2026

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: 07.12.2025

Ihr Aktenzeichen:

Anlage:

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

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

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Aus regionalplanerischer Sicht wurde zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ sowie zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Königswartha mit Schreiben vom 13.06.2025 umfangreich Stellung und dabei erhebliche Bedenken geäußert.

Nur der gegebene Hinweis zur Überlagerung des geplanten Vorhabens mit einem in der Raumnutzungskarte der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien festgelegten Vorbehaltsgebiet Waldmehrung wurde im vorliegenden Entwurf ausreichend berücksichtigt.

Die ausreichende Beachtung der Ziele 2.2.1.4 und 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP) sowie die Berücksichtigung des Grundsatzes 2.2.1.1 des LEP, auf Grund der Größenordnung der neu geplanten Wohnbauflächen, ist auch im vorliegenden Entwurf nicht erkennbar.

Auch wenn der Gemeinde Königswartha infolge ihrer grundzentralen Funktion bis zu einem gewissen Maß eine Siedlungsentwicklung über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus zusteht, übersteigt die vorliegende Planung, die zudem nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt ist, diesen vertretbaren Rahmen. Daher wurde im weiteren Verfahren ein Bedarfsnachweis (vgl. Begründung Ziel 2.2.1.4 des LEP) für zusätzliche Wohnbauflächen in dieser Größenordnung gefordert.

Die pauschale Aussage, dass laut jüngster Einschätzung die Gemeinde Königswartha aktuell über keine vermarktungsfähigen Bauplätze verfügt (vgl. Begründung Seite 18), ist dafür nicht

VERBANDSVERWALTUNG
Löbauer Straße 63
02625 Bautzen

KOMMUNIKATION
Telefon 03591 / 67966 0
Telefax 03591 / 67966 69

INTERNET
E-Mail info@rpv-oberlausitz-niederschlesien.de
Homepage 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 3
Königswartha_B_Quartiersentwicklung Königswartha-Süd_2.doc

ausreichend. Da es sich um eine nicht nur geringfügige Überschreitung der Darstellungen des rechtskräftigen FNP handelt, ist dies zahlenmäßig nachzuweisen.

Zudem weisen wir nochmals darauf hin, dass die Annahme im Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahr 2006, dass die Gemeinde Ende 2020 ca. 4.100 Einwohner¹ hat, bereits um mehr als 600 Einwohner² unterschritten wurde. Auch die prognostizierte „weitgehend stabile Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030“ (vgl. Begründung Seite 3) ist nicht eingetreten. Hierbei wurde wahrscheinlich ausgehend von der „8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen“ aus dem Jahr 2021 bis zum Jahr 2024 ein leichter Zuwachs der Einwohnerzahl für die Gemeinde Königswartha prognostiziert. Dies ist aber nicht eingetreten und bereits im Jahr 2024 wurde der angenommene Wert von 2031³ erreicht.

Daher bestehen auf Grund des fehlenden Bedarfsnachweises von zusätzlichen Wohnbauflächen in dieser Größenordnung weiterhin Bedenken.

Wir verweisen in Bezug auf die beiden Sondergebiete (SO 1 Einzelhandel Nahversorgung und SO 2 Fachmarktzentrum) weiterhin auf unsere Stellungnahme vom 13.06.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes. Die darin formulierten erheblichen Konflikte zu landesplanerischen Festlegungen des Kapitels 2.3.2 LEP sind auch mit dem jetzt vorliegenden Entwurf nicht ausgeräumt. Abwägungsunterlagen zu unserer o. g. Stellungnahme wurden bisher nicht übermittelt.

Dessen ungeachtet wird aus regionalplanerischer Sicht weiterhin grundsätzlich anerkannt, dass dem Grundzentrum Königswartha eine entsprechende Aufgabe der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes für seinen 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. Eine nur punktuelle Übereinstimmung mit einzelnen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird dem nicht gerecht.

Es besteht somit (weiterhin) ein Widerspruch zum Ziel 2.3.2.3 LEP. Zwar enthält die Wirkungsanalyse im Kapitel 7.4 Aussagen zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts; diese sind jedoch nach unserer Auffassung nicht geeignet, den Widerspruch zu diesem Ziel der Raumordnung aufzulösen. Die Formulierung der Gutachter – *„Insofern halten es Dr. Lademann & Partner für vertretbar, wenn in diesem begründeten Ausnahmefall für die Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters und eines Drogeriemarkts – Betriebsformate, die es in der Region bislang nicht gibt, aber einer grundzentralen Versorgungsfunktion angemessen sind – vom Integrationsgebot in der strengen Lesart des LEP 2013 abgewichen und somit eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der grundzentralen Versorgungsstruktur in Königswartha ermöglicht wird.“* – stellt eine Negierung der geltenden Regeln dar, für die nach § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht der Kommune besteht. Ausnahmen für atypische Fälle für dieses Ziel enthält der LEP gerade nicht, da es sich um ein s. g. „Ist-Ziel“ handelt (siehe dazu Glossar zu Fachbegriffen der Raumordnung im LEP, S. 192, Stichwort Ziele der Raumordnung). Die pauschale Formulierung in der Planbegründung (S. 40), dass der Ortskern keine Flächenpotenziale zur Ansiedlung marktgängiger Handelsformate bietet und ein Mangel an ausreichend groß dimensionierten Potenzialflächen innerhalb des Ortszen-

¹ Prognostizierte Einwohnerzahl für 2020 laut Flächennutzungsplan (2005): 4.014 EW

² Einwohnerzahl laut Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen für den 31.12.2020: 3.394 EW

³ 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen für die Gemeinde Königswartha: 3.360 EW für das Jahr 2031)

trums vorliegen soll, ist nicht nachvollziehbar. Allein das zusammenhängende Flurstück 525 der Gemarkung Neudorf/Königswartha (derzeit als Parkplatz genutzt) weist eine Größe von ca. 1,4 ha auf.

Darüber hinaus sind in Verbindung mit der jetzt vorliegenden Auswirkungsanalyse Konflikte mit dem Ziel 2.3.2.4 LEP offensichtlich zu erwarten, da das Einzugsgebiet der Planung den Verflechtungsbereich des Grundzentrums (Nahbereich gemäß Karte Nahbereiche des Regionalplanes) wesentlich überschreitet (vgl. Begründung zum Bebauungsplanentwurf, S. 38): *„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, Räckelwitz, Crostwitz und Radibor sowie große Teile der Gemeinde Lohsa.“* Erhebliche Umsatzanteile des Gesamtvorhabens sollen aus den Gemeinden/Gemeindeteilen generiert werden, die außerhalb des regionalplanerischen Nahbereiches liegen (gleichzusetzen mit der Zone 2b in der Auswirkungsanalyse). Dies betrifft im Segment Nahrungs- und Genussmittel 23,75 % des prognostizierten Umsatzes (vgl. Tabelle 10 auf Seite 46 der Auswirkungsanalyse), beim potenziellen Drogeriefachmarkt einen Umsatzanteil von 25 % (vgl. Tabelle 13 auf Seite 51 der Auswirkungsanalyse) und beim potenziellen Bekleidungsfachmarkt einen Umsatzanteil von 20 % (vgl. Tabelle 14 auf Seite 52 der Auswirkungsanalyse).

Die Planung widerspricht in Bezug auf den großflächigen Einzelhandel somit den Zielen 2.3.2.3 und 2.3.2.4 LEP. Eine Anpassung der Planung ist sowohl hinsichtlich der Lage (integrierter Standort) als auch der Größenordnung (Verkaufsfläche) vorzunehmen.

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

Die Erteilung der Genehmigung für die Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien wurde am 26. Oktober 2023 im Amtlicher 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 1 des Gesetzes vom 10. September 2025 (SächsGVBl. S. 350) 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.