

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan

und

Begründung
gem. § 5 Abs. 5 BauGB

3. Änderung Flächennutzungsplan

„Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“

Gemeinde Königswartha, Landkreis Bautzen

Teil A
Stand 30.04.2026



atelier stadt & haus
Bauentscheid für Stadt- und Quartiersentwicklung
10119 Dresden, Postfach 1200
12111 Dresden, Postfach 1200
02625 Königswartha, Postfach 1200
02625 Königswartha, Postfach 1200



Inhaltsverzeichnis

Teil A

1	Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung	3
2	Örtliche Gegebenheiten	5
2.1	Lage des Plangebiets	5
2.2	Bestandssituation	7
2.3	Verkehr	8
2.4	Soziale Infrastruktur	8
2.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere	9
2.6	Schutzgut Boden und Fläche	9
2.7	Schutzgut Wasser	10
2.8	Schutzgut Klima und Luft	12
2.9	Schutzgut Landschaft	13
2.10	Schutzgut Mensch und Gesundheit	13
2.11	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	16
3.	Übergeordnete planerische Vorgaben	16
3.1	Landesentwicklungsplan	16
3.2	Regionalplanung	28
3.3	Flächennutzungsplan	29
3.4	Bebauungsplanung	31
3.5	Landschaftsplan	31
4	Schutzgebiete und -bestimmungen, sonstige Fachplanungen	32
4.1	Natur- und Landschaftsschutz	32
4.2	Gewässer	33
4.3	Starkregen	33
4.4	Kampfmittelgefährdung	34
4.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Königswartha	34
5	Plankonzept	37
5.1	Bebauungskonzept	37
5.2	Erschließung	40
5.3	Ver- und Entsorgungskonzept	42
5.4	Grün und Freiraum	44
5.5	Flächen für eine energetische Versorgung	45
5.6	Gemeindliche Freifläche (Flurstück 439/1)	45
6	Auswirkungen der Planung	46
6.1	Einzelhandel	46
6.2	Standortalternativen	50



6.3	Wohnen	51
6.4	Verkehr	52
6.5	Immissionen	54
6.6	FFH-Gebiet „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“	57
6.7	Umweltprüfung / Umweltbericht	58
6.8	Eingriff in Natur und Landschaft	58
6.9	Artenschutz	59
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	60
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	60
7.2	Maß der baulichen Nutzung	67
7.3	Bauweise	70
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	70
7.5	Verkehrsflächen	71
7.6	Anschluss sonstiger Flächen an die Verkehrsflächen	71
7.7	Flächen für Versorgungsanlagen	72
7.8	Hauptversorgungsleitungen	72
7.9	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	72
7.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	73
7.11	Flächen für Garagen und Stellplätze	73
7.12	Immissionsschutz	74
7.13	Natur und Landschaft	76
7.14	Pflanzenauswahl	83
7.15	Gestalterische Festsetzungen	85
8	Flächenbilanz	86
9	Übersicht der Gutachten und Fachbeiträge zum Bebauungsplan	86



TEIL A

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Königswartha verfolgt das Ziel, das Gebiet östlich der Hauptstraße (B 96) und südlich des Siedlungsgebietes der Ortslage Königswartha bis zu einer ehemaligen Schweinemastanlage (SMA) städtebaulich zu entwickeln. Vorgesehen ist ein Standort für Handelsnutzungen in Kombination mit einem gewerblichen Flächenangebot. Ein Wohngebiet im rückwärtigen Bereich soll die Nutzungen an der B 96 ergänzen.

Als weitere Maßnahme sollen begleitend zum Bauleitplanverfahren die baulichen Anlagen auf der Fläche der ehemaligen SMA zurückgebaut und das Brachgelände im Rahmen einer Ökokontomaßnahme renaturiert werden.

Diese Maßnahme ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Zur Umsetzung der Planungsabsichten hat die Gemeinde Königswartha in einer öffentlichen Sitzung am 22.01.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“¹ und die notwendige 3. Änderung des Flächennutzungsplans² sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen.

Die Gemeinde Königswartha liegt im Landkreis Bautzen in der Oberlausitz und gehört zum sorbischen Siedlungsgebiet. Sie umfasst neben dem Kernort zehn ländlich geprägte und dünn besiedelte Ortsteile. Mit einer insgesamt verstreuten Siedlungsstruktur wird der Einwohnerzahl der Gemeinde bis 2030 eine weitgehend stabile Entwicklung prognostiziert. Dank ihrer Lage an der wichtigen Bundesstraße B 96 ist die verkehrliche Erreichbarkeit gut, was sich positiv auf die örtlichen Versorgungsstrukturen auswirkt. Darüber hinaus stärkt das Schloss Königswartha mit Schlosspark und Orangeriegebäude, als touristische Sehenswürdigkeit die Bedeutung von Königswartha. Die Anlage wird voraussichtlich bis 2026 saniert.

Die für die Gemeinde Königswartha geltende Landesplanung des Freistaates Sachsen sieht in Bezug auf die Raumstruktur eine zentralörtliche Einstufung als Grundzentrum vor. Die Gemeinde übernimmt eine überörtliche Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden Neschwitz und Puschwitz. Königswartha steht im interkommunalen Wettbewerb mit anderen Grundzentren der Region, während die nächsthöheren Zentralorte Kamenz (Mittelzentrum), Hoyerswerda und Bautzen (oberzentraler Verbund) sind.

Zur Sicherung der Versorgungsfunktion der Gemeinde besteht ein Bedarf an weiteren Verkaufsflächen für den Einzelhandel im Gemeindegebiet.

Räumlich gesehen wäre ein Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebots bzw. die Ansiedlung sogkräftiger und frequenzerzeugender Magnetbetriebe im Ortskern von Königswartha grundsätzlich wünschens- und erstrebenswert. Angesichts der sehr kleinteiligen Bebauungsstrukturen und des Mangels an ausreichend groß dimensionierten Potenzialflächen innerhalb des Ortskerns liegen perspektivisch keine geeigneten Flächen für einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur vor. Damit sich

¹ Gemeinde Königswartha (Januar 2025), Beschluss

² vgl. hierzu Kapitel 3.3, Flächennutzungsplan



Königswartha im interkommunalen Wettbewerb mit den umliegenden Zentralen Orten aber konkurrenzfähig positionieren und die grundzentrale Versorgungsfunktion langfristig absichern kann, ist es ein Anliegen der Gemeinde und auch eine versorgungsstrukturelle Notwendigkeit den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel weiterzuentwickeln. Hierfür muss auf einen geeigneten Standort außerhalb des Ortskerns zurückgegriffen werden.

Weiterhin soll mit der Schaffung eines ortsangemessenen Flächenpools für eine gewerbliche Entwicklung Potentiale für eine ergänzende gewerbliche Entwicklung geschaffen werden. Die Schaffung eines angemessenen Flächenangebotes für ergänzende, wohnverträgliche Gewerbebetriebe schafft Arbeitsplätze, bzw. trägt zur Sicherung von bestehenden Arbeitsplätzen bei.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ stellt hierfür eine Lösung dar, da mit der Entwicklung der Fläche ein ganzheitliches Konzept an der Nahtstelle zu der bestehenden Ortslage zur Ortentwicklung umgesetzt werden kann. Aufgrund der Lage an der Bundesstraße 96, die zu den wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen und Pendlerachsen im Landkreis Bautzen zählt, kann der Gemeinde Königswartha im regionalen Kontext und der Fläche südlich der Ortslage Königswartha eine hervorragende verkehrliche Erreichbarkeit attestiert werden.

Neben der Entwicklung der Versorgungsstruktur ist es ein Anliegen der Gemeinde Königswartha die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde zu stabilisieren und im Idealfall zu vergrößern.

Ende des Jahres 2024 lebten in Königswartha rd. 3.359 Einwohner³. Wenngleich der in der jüngeren Vergangenheit beobachtbare Schrumpfungstrend nach kurzer Unterbrechung zwischen 2021 und 2022 im Laufe des Jahres 2023 wieder eingesetzt hat, wird der Gemeinde Königswartha – anders als vielen auch künftig schrumpfenden Kommunen im ländlich geprägten Landkreis Bautzen - bis zum Jahr 2030 eine weitgehend stabile Einwohnerentwicklung prognostiziert.

Zur Sicherung und positiven Entwicklung der Einwohnerzahl konnten in jüngster Vergangenheit im Gemeindegebiet Flächenangebote für eine Wohnungsbauentwicklung vorgehalten werden. Dieses wurde durch die Ausweisung von Wohngebieten als Ergebnis der Bauleitplanung gewährleistet. Mittlerweile ist das Angebot an Flächen in diesem Gebiet jedoch weitestgehend erschöpft. Weitere Flächenpotentiale können derzeit in der Ortslage von Königswartha nicht angeboten werden.

Zur Festigung des Trends zur Einwohnersituation und -entwicklung bietet die Fläche südlich der Ortslage Königswartha daher ideale Bedingungen das Wohnflächenangebot der Gemeinde kurz- bis mittelfristig zu ergänzen. Insgesamt kann mit der beabsichtigten ganzheitlichen Planung zur Quartiersentwicklung des Gebiets im Süden der Gemeinde Königswartha ein Beitrag zur Stabilisierung der Gemeindeentwicklung für eine mittelfristige Perspektive gewährleistet werden.

³ Bevölkerung der Gemeinden Sachsens am 31. Dezember 2024 – Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus vom 15. Mai 2022 (Gebietsstand 01.01.2024). Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, abgerufen Juli 2025



2 Örtliche Gegebenheiten

2.1 Lage des Plangebiets

Die Gemeinde Königswartha befindet sich in der Oberlausitz und liegt im Landkreis Bautzen, im Osten des Bundeslandes Sachsen. Das Gemeindegebiet erstreckt sich nordwestlich der Großen Kreisstadt Bautzen, grenzt im Westen an die Gemeinde Rabitz-Rosenthal, im Norden an die Stadt Wittichenau sowie die Gemeinde Lohsa und im Osten an die Gemeinde Radibor. Südlich der Gemeinde Königswartha schließt die Gemeinde Neschwitz an.

Die Gemeinde Königswartha erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 47,17 km².

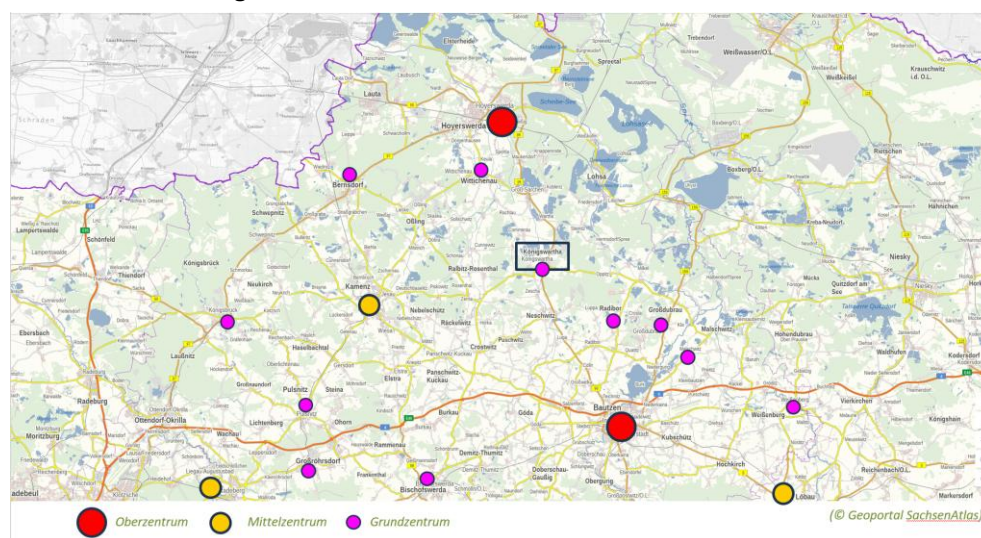


Abb. 1: Lage im Raum, Zentralität Landkreis Bautzen (© Geoportal SachsenAtlas)

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ befindet sich innerhalb des Gemeindegebietes von Königswartha, südlich des Ortskerns und östlich der B 96. Das Plangebiet ist auf „halber Strecke“ zwischen den Oberzentren Bautzen und Hoyerswerda gelegen, in südlicher Richtung führt die B 96 nach Neschwitz, als nächste Gemeinde.

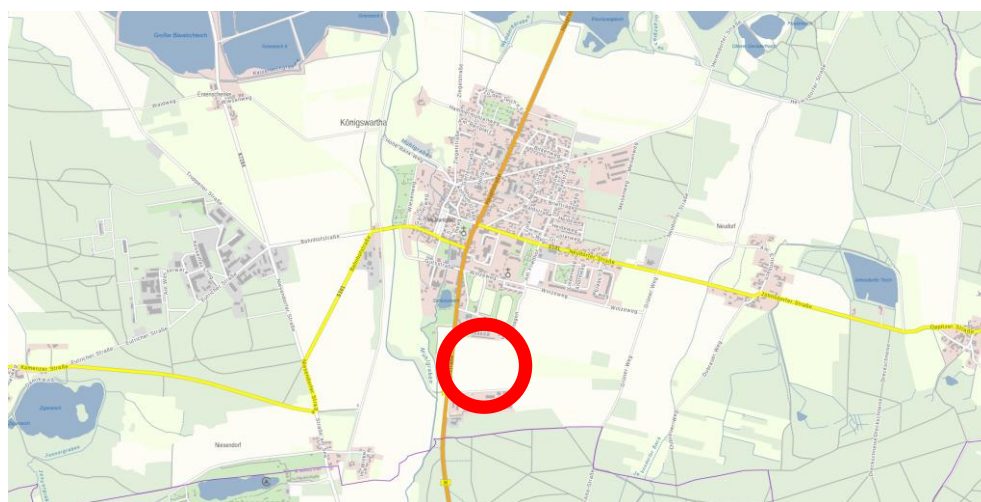


Abb. 2: Ortslage Königswartha, Lage des Plangebiets (© Geoportal SachsenAtlas)



Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, ebenso die östlich anschließenden Flächen. Im Süden grenzt an die ehemalige SMA ein Waldgebiet an.

Westlich der B 96 befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen in Angrenzung an das Gewässersystem des Hoyerswerdaer Schwarzwassers und Mühlenbaches mit begleitendem Gehölzbestand.



Abb. 3: Luftbild mit Abgrenzung Planbereich (© Geoportal SachsenAtlas)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 190/3, 902/2, 958/3, 961/2, 962/3, 1201/8 der Gemarkung Königswartha vollständig und die Flurstücke Nr. 179/2, 190/2, 896/10, 901/A und 1201/7 der Gemarkung Königswartha teilweise. In der Gemarkung Neudorf/Königswartha umfasst der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans die Flurstücke Nr. 439/ und 439/2 vollständig und das Flurstück Nr. 227/3 teilweise. Der Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Übersichtskarte (vgl. Abb. 4) dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ umfasst eine Fläche von ca. 12,2 ha.

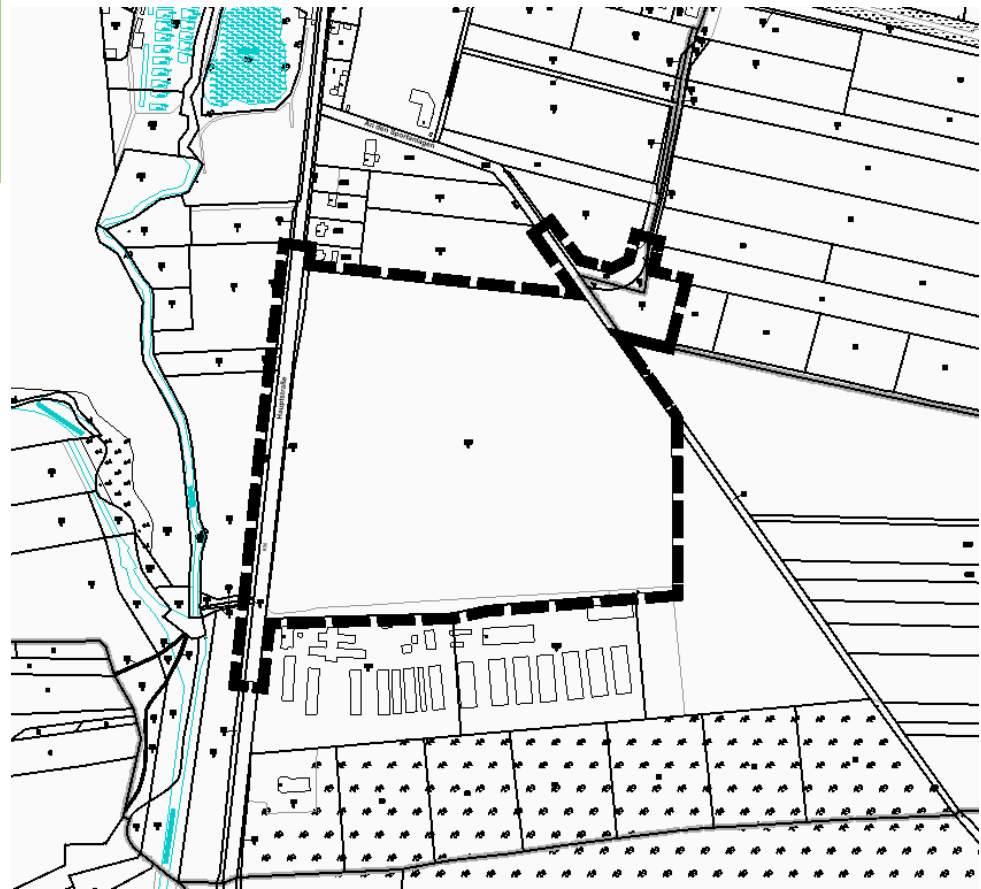


Abb. 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (maßstabslos) (© eigene Darstellung)

2.2 Bestandssituation

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird intensiv als Ackerfläche genutzt.

Der südliche Ortsrand der Ortslage von Königswartha schließt im Norden an das Plangebiet an.

Im Nordwesten grenzt ein Siedlungsbereich mit straßenbegleitenden Einzelhäusern und größeren Gärten an. Die Freiflächen sind mit älterem Gehölzbeständen durchsetzt.

Östlich davon erstreckt sich eine Baumhecke, welche die Eingrünung eines größeren Garagenhofes bildet und die Fläche gegenüber des Plangebiets abgrenzt. Im Osten bildet weiteres, intensiv genutztes Ackerland sowie partiell eine Rinderweide die Abgrenzung.

Im Westen verläuft in Nord-Süd-Richtung die B 96 mit begleitendem Grünstreifen und Straßenbäumen (Altbestand und zahlreiche Neupflanzungen). Im Süden erstreckt sich die ehemalige SMA mit Stallungen, Funktionsgebäuden und Maschinenhallen, umfangreichen Befestigungsflächen und Güllebehältern (als Erd- und Hochbehälter).

Im Südwesten grenzt im weiteren Verlauf das Betriebsgelände eines Autohauses mit Werkstatt an. Das weitere südliche Umfeld wird von einem Kiefernforst als Teilfläche eines größeren Waldkomplexes eingenommen.



2.3 Verkehr

Das Plangebiet liegt an der Hauptstraße, der Bundesstraße B 96. Die B 96, als anbau- freie Hauptverkehrsstraße, liegt in diesem Bereich außerhalb der geschlossenen Ort- schaft. Die Ortseingangstafel befindet sich auf der Höhe des nordwestlichen Eckbe- reichs des Plangebiets. An der südwestlichen Ecke befindet sich eine Zufahrtmöglich- keit zu der ehemaligen SMA und eine Zuwegung zu dem weiter südlich gelegenen Ge- werbebetrieb des Autohauses mit Werkstatt. Die Bundesstraße wird auf der westli- chen Seite, abgewandt vom Plangebiet durch einen Fuß-/Radweg begleitet.

Das Plangebiet ist weiterhin über eine innerörtliche Sammelstraße erreichbar, die das Plangebiet an der nordöstlichen Ecke tangiert. Hier verläuft die Straße „An den Sport- anlagen“. Diese zweigt innerorts von der Hauptstraße in östlicher Richtung ab. Im Ver- lauf führt diese an den nördlich des Plangebiets liegenden Sportanlagen vorbei, um dann wieder in nördlicher Richtung im Winzerweg zu münden.

An der südlichen Grenze verläuft an der nördlichen Randlage, außerhalb des Gelän- des der ehemaligen SMA ein Erschließungsweg als Sticherschließung. Dieser Weg en- det an der östlichen Begrenzung des Geländes der ehemaligen SMA.

Weitere Erschließungen oder Wege sind im Plangebiet oder direkt angrenzend weder für den fahrenden noch für den fußläufigen Verkehr vorhanden.

Im Planungsbereich verkehrt entlang der B 96 die Linie 500 Bautzen - Königswartha – Hoyerswerda.

Die nächsten Haltestellen befinden sich zum Plangebiet in ca. 700 m (Haltestelle Ko- nigswartha Kirchplatz) bzw. ca. 1.250 m (Haltestelle Zescha B 96) Entfernung.

2.4 Soziale Infrastruktur

Die Gemeinde Königswartha bietet eine umfassende soziale Infrastruktur, die den Be- dürfnissen der Gemeinde gerecht wird.

Bildung

Mehrere Kindertagesstätten gewährleisten die frühkindliche Betreuung.

Eine Grund- und Mittelschule bieten Kindern und Jugendlichen ein der Gemeinde ent- sprechendes schulisches Grundangebot.

Gesundheit

Die medizinische Grundversorgung ist durch lokale Ärzte und Apotheken sicherge- stellt.

Soziales und Kultur

Der Soziale Kultur- und Bildungsverein Königswartha e.V. fördert das soziale Miteinan- der durch die Organisation von soziokulturellen Projekten für Jung und Alt.

Mehrere religiöse Einrichtungen tragen zur religiösen Vielfalt und zum sozialen Leben in der Gemeinde bei.



Senioren

Spezielle Angebote und Einrichtungen verbessern die Lebensqualität älterer Menschen.

Öffentliche Dienste

Die Gemeinde bietet verschiedene soziale Dienstleistungen an, die von der Bundesagentur für Arbeit und anderen lokalen Institutionen unterstützt werden.

Königswartha verfügt somit über eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur, die die Bedürfnisse aller Generationen, von jungen Familien bis hin zu Senioren, berücksichtigt.

2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich samt Umgebung gehört nach der klassischen naturräumlichen Landschaftsgliederung zum Naturraum „Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet“. Die naturräumliche Einheit bildet den Übergang zwischen dem gebirgigen Teil der Oberlausitz und der Niederlausitz.

Nach der Karte der Potenziellen Natürlichen Vegetation des Freistaates Sachsen gehört das Plangebiet zu den typischen Kiefern-Eichenwäldern.

Die westlich angrenzende Talaue des Gewässersystems des „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“ und Mühlengraben wird dem Zittergrasseggen-Hainbuchen-Stieleichenwald im Übergang zum Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald Wäldern der Aue, Tälchen und vernässten Senken zugeordnet.

Eine detaillierte Beschreibung der Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der Ökokontomaßnahme auf dem Gelände der ehemaligen SMA und des Planungsumfelds einschließlich des Artenbestandes und der Baumliste können dem Umweltbericht⁴ samt Anlagen entnommen werden.

2.6 Schutzgut Boden und Fläche

Das Geländere relief des Plangebiets ist flach bzw. eben, die Geländeoberfläche weiträumig leicht in W- und SW- Richtung geneigt. Die Höhendifferenz zwischen tiefstem und höchstgelegenen Geländepunkt beträgt ca. 1,50 m. Die aktuellen Geländehöhen liegen zwischen ca. 144,3 m im Nordosten und ca. 142,8 m im Westen.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind frühzeitig untersucht worden. Hierzu liegt eine Baugrunduntersuchung⁵ vor. Zu der Situation des Untergrundes im Plangebiet werden folgende Erkenntnisse mitgeteilt.

⁴ Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Königswartha/Sa. (Landratsamt Bautzen)

⁵ **M.U. T. Meißner Umwelttechnik GmbH, Meißen (Oktober 2024)**; Baugrundgutachten Voruntersuchung nach DIN 4020 Bauvorhaben: Bebauungsgebiet Flurstück 1202/7 02699 Königswartha

M.U.T. Meißner Umwelttechnik GmbH, Meißen (März 2026); Baugrundgutachten Voruntersuchung nach DIN 4020 Bauvorhaben: Bebauungsgebiet Flurstück 1202/7 östlicher Abschnitt 02699 Königswartha



Danach liegt das Plangebiet nördlich des Lausitzer Granitmassivs im Bereich eines pleistozän überprägten Gebietes. Über dem Grundgebirge lagern tertiäre Sedimente als Ausläufer der Lausitzer Braunkohlenformation, welche von mächtigen Folgen insbesondere von saale- und weichselkaltzeitlichen Lockersedimenten überlagert werden.

Diese werden im erkundeten Tiefenintervall von bis zu 6 m durch Talsande bis -kiese mit unterlagerndem bzw. z. T. zwischengelagertem pleistozänem Tallemm gebildet.

Die Ortslage Königswartha befindet sich mit dem Baustandort außerhalb der Erdbebenzonen 0-3 nach DIN 4149.

Unter vorliegend 0,30 m bis 0,70 m mächtigem Mutter- bzw. Oberboden (Schicht 0) folgen pleistozäne Talsande (Schicht 1) bis in Tiefen von mindestens 6 m unter Geländeoberkante (GOK). Bereichsweise wurde ab Tiefen von vorliegend 1,70 m bis 2 m pleistozäner Tallemm (Schicht 2) erkundet, der ab 4,90 m wieder durch Sande unterlagert wird.

Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

Laut schriftlicher Auskunft des Abfallamtes des Landkreis Bautzen vom 18.9.2024 ist das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Gelände der SMA (Flst. 1201/2 und 1201/6) im Sächsischen Altlastenkataster unter der Altlastenkennziffer 72200366 mit der Bezeichnung „SMA Königswartha“ als Altstandort erfasst.

Demnach liegt der Behörde aus dem Jahr 1998 die Formale Erstbewertung der Fläche SMA Königswartha vor. Im Jahr 2010 wurde von Amtswegen eine Vor-Ort Kontrolle durchgeführt. Daraufhin wurde die Anlage mit Güllebehältern-/Güllebecken im SALKA archiviert. Eine weitere Untersuchung der Gesamtanlage als SMA erfolgte nicht.

Die SMA wurde seit ca. 1960 bis zur Betriebsstilllegung im Jahr 2018 zur Aufzucht von Mastschweinen genutzt. Es waren maximal 4576 Mastplätze vorhanden. Für den Zeitraum nach 2018 ist der Weiterbetrieb von Güllebehältern dokumentiert.

Bei einer sensibleren Nutzung oder bei Baumaßnahmen kann der Altlastenverdacht wieder aufleben, so dass erneut Erkundungs- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden können.

2.7 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Still- und Fließgewässer. Westlich der B 96 befindet sich das Gewässersystem des „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“ und des Mühlengrabens das als Überschwemmungsbereich⁶ ausgewiesen ist. Für die Regulierung des Einlaufs des Mühlengrabens in den Verlauf des Hoyerswerdaer Schwarzwassers wurde ein neues Wehr errichtet. Das Hoyerswerdaer Schwarzwasser ist ein Gewässer erster Ordnung und gehört zum Gewässereinzugsgebiet der Schwarzen Elster.

⁶ vgl. hierzu Kapitel 3.1 Landesentwicklungsplan



Grundwasser wurde im Rahmen der Untersuchung in Tiefen zwischen 2,0 und 4,0 m teils > 6,0 m unter GOK angetroffen.⁷

Zur Beschreibung der hydrogeologischen Situation wurden bis zu der maximal erreichten Aufschlusstiefe von 6 m unter Mutterboden überwiegend Talsande, die als mittel bis untergeordnet gering durchlässig einzuschätzen sind, und sonst Tallehm angetroffen. Der Tallehm weist geringe Durchlässigkeit bis nahezu stauende Eigenschaften auf.

Zur konkreten Kenntnis der Gegebenheiten der hydrogeologischen Situation sind erste gutachterliche Untersuchungen⁸ im südwestlichen Plangebiet durchgeführt worden (ergänzt durch eine Bohrung im Nordosten (RKS 10)). Als Ergebnis bleibt festzuhalten:

„Im Rahmen der Aufschlussarbeiten wurden unter überwiegend sandigen Mutterbodenschichten mit einer Mächtigkeit zwischen 0,3 und 0,7 m Talsande als schwach feinsandige, schwach grobsandige, fein- bis mittelkiesige Mittelsande mit einer guten Durchlässigkeit angetroffen.

Im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes (RKS 10) wurden diese ab einer Tiefenlage von 1,70 m unter GOK von sandigem, fein- bis mittelkiesigem Schluff unterlagert. Wieweit diese Schluffe nach Süden in das Untersuchungsgebiet übergreifen wird in weiterfolgenden Untersuchungen geklärt. [...]

Die Böden der Glazialsande (Talsande) und die überlagernde Mutterbodenschicht weisen nach Auswertung der Laboruntersuchungen (Korngrößenverteilung nach DIN 18123) Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 2,8 \cdot 10^{-5}$ m/s (Mutterboden) bis $k_f = 2,5 \cdot 10^{-4}$ m/s (Glazialsande) auf (Formel: $k_f = C \cdot d_{10}^2$).

Als Berechnungs- k_f -Werte sind in Folge der Abminderung nach DWA-A 138, Tabelle B.1 mit dem Korrekturfaktor 0,2 zu verwenden (siehe o.g. Tabelle):

$k_f = 5,5 \cdot 10^{-6}$ m/s (Mutterboden) bis $k_f = 5,0 \cdot 10^{-5}$ m/s (Glazialsande)

Die lokal nachgewiesenen lehmigen Talsande (RKS 10) weisen einen Berechnungs- k_f -Wert $< 5 \cdot 10^{-6}$ m/s auf und sind damit hinsichtlich einer Versickerung nicht geeignet.

In Anbetracht der Tatsache, dass sie im nordöstlichen Areal erst in Tiefenlagen $> 1,7$ m unter GOK nachgewiesen wurden, wäre in den überlagernden Talsanden eine Versickerung von Niederschlagswasser dennoch in oberflächennahen Versickerungsanlagen (Mulden) möglich.“

⁷ **M.U. T. Meißner Umwelttechnik GmbH, Meißen (Oktober 2024)**; Baugrundgutachten Voruntersuchung nach DIN 4020 Bauvorhaben: Bebauungsgebiet Flurstück 1202/7 02699 Königswartha

M.U.T. Meißner Umwelttechnik GmbH, Meißen (März 2026); Baugrundgutachten Voruntersuchung nach DIN 4020 Bauvorhaben: Bebauungsgebiet Flurstück 1202/7 östlicher Abschnitt 02699 Königswartha

⁸ **M.U. T. Meißner Umwelttechnik GmbH, Meißen (September 2024)**; Fachtechnische Stellungnahme (Vorabbericht) zur Versickerungseignung des Untergrundes im Bereich Königswartha, Flurstück 1201/7



Weitere ergänzende Untersuchungen wurden zur Erkundung der hydrogeologischen Situation im nordwestlichen und östlichen Plangebiet durchgeführt⁹.

Die Auswertung der Aufschlussarbeiten zeigt, dass unter etwa 0,5 m mächtigen feinsandigen Mutterbodenschichten überwiegend feine Talsande über gut durchlässigen, fein- bis mittelkiesigen Mittelsanden vorkommen. Im zentralen Untersuchungsbe- reich wurden ab etwa 0,4 m unter Geländeoberkante vermehrt Wechsellagerungen aus sandigem, fein- bis mittelkiesigem Schluff festgestellt. Im Vergleich zu den 2024 untersuchten nördlichen und westlichen Flurstücksbereichen treten hier stärkere Schichtunterschiede und feinere Mutterböden auf. Feinsand- und Schluffanteile nei- gen zur Verklumpung, was die Sieblinienauswertung evtl. beeinflussen kann.

Als Berechnungs- k_f Werte sind in Folge der Abminderung nach DWA-A 138-1, Tabelle 10 und 11 (gem. oben dargestellter Ausführung) zu verwenden:

$k_f = 1,0 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ (Glazialsande, lehmig) bis $k_f = 4,8 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$ (Glazialsande)

In Zusammenfassung der Untersuchungen werden die Voraussetzungen für eine Ver- sickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet als grundsätzlich möglich einge- schätzt. Die Boden- und hydrogeologischen Verhältnisse entsprechen in weiten Area- len den Anforderungen der DWA-A 138-1 (2024).

Vorliegend ist je nach Lage im Gelände von mittleren Grundwasserflurabständen bei 2 m bis > 3,5 m unter GOK auszugehen. Für den östlichen Bereich ist eine Wasserfüh- rung mit Flurabständen zwischen 4-6 m unter Geländeoberkante ermittelt worden. Im Rahmen der ergänzenden Aufschlussarbeiten wurden keine Wasserführungen ange- troffen. Unabhängig vom zusammenhängenden Grundwasser ist aufgrund des Vor- kommens unterschiedlich durchlässiger Zwischenlagen in allen Tiefen mit zeitweiser Schichten- bzw. Stauwasserbildung zu rechnen.

Weiterhin sind im Plangebiet keine Wassergewinnungsgebiete und Grundwasser- messstellen ausgewiesen. Das nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiet liegt west- lich von Königswartha.

2.8 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima im Naturraum „Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet“ ist kontinental be- einflusst und wird dem subkontinentalen Binnenklima zugeordnet. Die mittlere Jahre- stemperatur beträgt 8,35 °C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 682 mm/a. Nach der realen Flächennutzung ist der Untersuchungsraum mikroklimatisch dem Freiland-Klimatop zuzuordnen. Dieses zeichnet sich durch ungestörte, meist stark ausgeprägte Tages- und Jahresgänge der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen aus. Damit ist eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion verbunden. Das trifft insbesondere auf ausgedehnte Wiesen- und Ackerflächen zu.

Die Ackerflächen des Geltungsbereiches und angrenzenden Grünlandflächen des Ge- wässersystems dienen der Kaltluftentstehung. Ausgeprägte Kalt- oder Frischluftab- flussbahnen berühren den Geltungsbereich nicht.

⁹ **M.U. T. Meißner Umwelttechnik GmbH, Meißen (Oktober 2025)**; Fachtechnische Stellung- nahme (Vorabbericht) zur Versickerungseignung des Untergrundes im Bereich Königswartha, Flurstück 1201/7, Fortsetzung



2.9 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich kann als Übergangsbereich zwischen Siedlungsrand und der freien Landschaft definiert werden.

Neben dem Ortsrand an der Nordgrenze und den landwirtschaftlich genutzten Flächen prägen die Allee der B 96 sowie die Gebäudestruktur der ehemaligen SMA (bis zur Beseitigung) zwischen den Waldflächen und einer lockeren Eingrünung das Landschaftsbild.

2.10 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen bedingt durch Straßenverkehr der B 96 ein. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich gewerblicher Lärmquellen und Einwirkungen aus dem Betrieb benachbarter Sportanlagen. Als weitere Lärmquelle ist der an das Plangebiet nördlich anschließende Garagenhof schalltechnisch relevant.

Prinzipiell gilt, dass im Zusammenhang mit der Erarbeitung abwägungsreifer Planunterlagen zur Beurteilung der Lärmsituation eine schalltechnische Untersuchung erforderlich ist. Um die Situation der unterschiedlichen Immissionen festzustellen und zu bewerten, liegt der gegenständlichen Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage daher ein Schall-Immissionsgutachten¹⁰ als Anlage bei.

Hierdurch wird dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung getragen und auf Basis der vorliegenden Planung für den aufzustellenden Bebauungsplan die schalltechnische Verträglichkeit in Hinblick auf die im Umfeld existierenden Emissionsquellen (Gewerbe / Verkehr / Sportplatzlärm) geprüft und nachgewiesen.

Im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen wurde ermittelt, inwieweit die gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1¹¹ empfohlenen Orientierungswerte eingehalten werden. Die Orientierungswerte stellen Erwartungshaltungen für in Gebietskategorien gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterschiedene schutzbedürftige Bebauungen dar. Werden diese Werte eingehalten, ist von lärmbezogener Konfliktfreiheit auszugehen. Können die Orientierungswerte nicht eingehalten werden, sind diesbezüglich im Bebauungsplan Maßnahmen zu treffen und durch Optimierung des städtebaulichen Konzeptes (architektonische Selbsthilfe) bzw. aktive/passive Lärmschutzmaßnahmen oder Inkaufnahme von Restriktionen dieses Ziel zu erreichen.

Verkehrslärm

Für den Verkehrslärm stellt die Bundesstraße (B 96) den Hauptemittenten dar. Auf dem Verkehrsweg „An den Sportanlagen“, nordöstlich das Plangebiet tangierend, ist lärmtechnisch nicht lärmrelevanter Anliegerverkehr existent.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms auf der B 96 wurden die vom Sächsischen Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr bereitgestellten Verkehrsdaten der

¹⁰ Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur- und Umweltplanung mbH, Chemnitz (Februar 2026); Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 Bebauungsplan „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ in Königswartha
¹¹ DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“, 2023



B 96 aus dem Jahre 2021 herangezogen. Die Gesamtverkehrsmenge an der südlich des Plangebietes befindlichen Zählstelle liegt bei DTV = 5.627 Kfz/24 h mit einem Schwerlastverkehrsanteil von 10,5 %. Bei der Beurteilung der Lärmauswirkungen wird aufgrund der vorhandenen unterschiedlichen Geschwindigkeitsbegrenzungen von folgenden Emissionspegeln der B 96 ausgegangen:

	Innerorts	Außerorts
Tageszeitraum	$L_{w^*} = 79,84 \text{ dB(A)}$	$L_{w^*} = 86,23 \text{ dB(A)}$
Nachtzeitraum	$L_{w^*} = 73,19 \text{ dB(A)}$	$L_{w^*} = 79,80 \text{ dB(A)}$

Tab. 1: **Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur- und Umweltplanung mbH, Chemnitz (Februar 2026)**, Verkehrsdaten B 96 / Hauptstraße Emissionspegel

Aufgrund der vorliegenden Belastung treten im Plangebiet Werte von bis zu 65 dB(A) (tags, 2,0 m ü. GOK¹²) im Bereich der geplanten Nutzungen in der Nähe zur B 96 auf. Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes nimmt die vorhandene Belastung ab. Die Werte verringern sich sukzessive bis auf 45 dB(A) (tags, 2,0 m ü. GOK).

Während der Nacht ist ein etwa 40 m breiter Streifen, bzw. ca. die westliche Hälfte des Plangebietes, ausgehend von der B 96 von Werten über 45 dB(A) betroffen. In unmittelbarer Nähe zur Hauptstraße liegen Werte von mehr als 55 dB(A) in einem 50 m breiten Streifen, ausgehend von der B 96 vor.

Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebietes sind mehrere relevante Gewerbebetriebe ansässig. Hierzu zählen der Standort der Regionalbus Oberlausitz GmbH und ein metallverarbeitender Betrieb. Weiterhin befindet sich eine Pkw-Garagenanlage mit ca. 140 Stellplätzen im Einzugsbereich des Bebauungsplans. Die Betriebe und gewerblichen Anlagen befinden sich innerhalb der gemischten Baufläche nördlich des Plangebietes und südlich der Straße „An den Sportanlagen“. Ein Automechanik-Betrieb befindet sich ergänzend südlich des Plangebietes an der Hauptstraße (B 96). Die südlich des B-Plangebiets angrenzende Fläche der ehem. SMA ist komplett für einen Rückbau vorgesehen und dient zukünftig als Ausgleichsfläche für Ökokonto-Maßnahmen. Diesbezüglich ist das Areal als schallemissionsfrei anzusehen.

Die Gewerbe des metallverarbeitenden Betriebes und der Automechanik-Betrieb südlich des Plangebietes werden als nicht immissionsrelevant eingestuft. Beide Betriebe arbeiten ausschließlich innerhalb des Tagzeitraumes und weisen weder signifikanten Liefer- oder Mitarbeiterverkehr noch sonstige lärmintensive Vorgänge außerhalb der Betriebsgebäude auf.

Die Schallemissionen des Busbetriebes (Regionalbus Oberlausitz GmbH) setzen sich aus den Parkplatzbewegungen der Bus-Fahrzeugflotte des Unternehmens und den Privatfahrzeugen der Mitarbeiter zusammen. Für beide Fahrzeugarten sind jeweils 15 Stellplätze verfügbar. Es wird von je einer Stellplatzbewegung während des Tages und

¹² GOK: Geländeoberkante



Nachtzeitraumes ausgegangen. Die Emissionen werden mithilfe der Vorgaben der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt¹³ berechnet.

Es ergeben sich folgende Schalleistungspegel:

	Mitarbeiterparkfläche	Busparkfläche
Tageszeitraum	$L_{w^*} = 68,70 \text{ dB(A)}$	$L_{w^*} = 76,75 \text{ dB(A)}$
Nachtzeitraum	$L_{w^*} = 71,68 \text{ dB(A)}$	$L_{w^*} = 79,73 \text{ dB(A)}$

Tab. 2: **Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur- und Umweltplanung mbH, Chemnitz (Februar 2026)**, Schalleistungspegel Regionalbus Oberlausitz GmbH

Für die Emissionsberechnung der Pkw-Garagenanlage wird ebenfalls die Parkplatzlärmstudie herangezogen. Auf dem Areal sind nach Informationen der Gemeindeverwaltung ca. 140 Pkw-Stellplätze verfügbar. Die Fahrgassen sind unbefestigt (Kies).

Es werden konservativ je eine Fahrzeugbewegung pro Stellplatz je Tag- und Nachtzeitraum angesetzt, welche in folgenden Schalleistungspegeln resultieren:

Tags: $LW = 92,28 \text{ dB(A)}$ Nachts: $LW = 83,24 \text{ dB(A)}$

Für das Plangebiet lässt sich feststellen, dass sich alle immissionsrelevanten Gewerbe nördlich der B-Planfläche befinden. Die höchsten Immissionen sind an der Plangebietsgrenze zu den Pkw-Garagenstellplätzen zu registrieren (44,1 dB(A) tags; 40,0 dB(A) nachts).

Freizeitlärm

Nördlich des Plangebietes befinden sich 3 Sportplätze des Königswarthaer Sportvereins (KSV). Aus Befragungen konnte ermittelt werden, dass hauptsächlich der in der Mitte befindliche Rasenplatz genutzt wird.

Den Trainingsplänen des Vereins ist zu entnehmen, dass die intensivste Nutzung am Wochenende mit höchstens 3 (Punkt-)Spielen pro Tag zu erwarten ist. Pro Spiel wird eine Nutzungsdauer von 2 Stunden angesetzt.

Für die Anlage ergibt sich ein Summenpegel von $LW = 106,1 \text{ dB(A)}$. Dieser wird auf eine Flächenquelle in Form des mittleren Sportplatzes in einer Höhe von 1,6 m (Stimmhöhe Erwachsene) übertragen und resultiert in einem flächenbezogenen Schalleistungspegel ($L_{w''}$) von 65,97 dB(A) über eine Dauer von 6 Stunden während des Tagzeitraumes. Nachts werden die Plätze nicht genutzt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans dominieren die Einwirkungen des Straßenverkehrslärms. Am Nordrand des Plangebietes ist der Einfluss der Pkw-Garagenstellplätze merklich, aber dem Straßenverkehrslärm untergeordnet.

Im rückwärtigen Teil des Plangebietes treten maximale Gesamtimmisionspegel von 53/46,7 dB(A) (Tag/Nacht) und in Nähe der Hauptstraße (B 96) von 73,6/66,5 dB(A) (Tag/Nacht) auf.

¹³ **Bayerisches Landesamt für Umwelt (2007)**, Parkplatzlärmstudie - Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen



Weitere Immissionen, wie Geruchseinwirkungen mit einem Potential zur Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nicht vor.

2.11 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In der Denkmalliste der Gemeinde Königswartha ist im Geltungsbereich kein archäologisches Denkmal verzeichnet.

In der Liste der Kulturdenkmale in Königswartha sind die Kulturdenkmale der sächsischen Gemeinde Königswartha verzeichnet, die bis Juli 2017 vom Landesamt für Denkmalpflege Sachsen erfasst wurden.

Danach befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet nördlich der Grenze des Geltungsbereiches und westlich der B 96 folgendes Kulturdenkmal:

Rittergut und Gutspark Königswartha (Sachgesamtheit)

Einzeldenkmale der Sachgesamtheit Rittergut Königswartha:

Schloss (Gutsstr. 5, Flst. 1196/1), zehn Sandsteinskulpturen und südwestlich neben Schloss gelegene Seitengebäude (Gutsstr. 3, Flst. 1196/1), Orangerie (Gutsstr. 1, Flst. 1197/1), Seitengebäude (Gutsstr. 1, Flst. 1198/36), ehemaliges Gutsverwalterhaus (Gutsstr. 2a, 2b, 2c, 2d, Flst. 1198/22), ehemalige Gutsbrennerei (Gutsstr. 4a, 4b, 4c, Flst. 1198/33) (siehe auch Einzeldenkmaldokument obj 09252000), der Gutspark mit Teich und Wegeführung mit Rondell vor dem Schloss (Gartendenkmal, Flst. 1199) sowie folgenden Sachgesamtheitsteilen: zwei Flügel der ehemaligen Gutsschmiede (Hauptstr. 12c, Flst. 1198/22), straßenbegleitende Einfriedungsmauer entlang der Bahnhof- und Hauptstraße, Toreinfahrt in den Park zwischen Herrenhaus und Orangeriegebäude sowie Steindeckerbrücke über den Mühlgraben; baugeschichtlich, ortsgeschichtlich und künstlerisch von Bedeutung [Störelemente: Garagen im Bereich des ehemaligen Gutsverwalterhauses (Flst. 1198/22) und zwei weitere Neubauten (Flst. 1198/44 und Flst. 1198/46)].

3. Übergeordnete planerische Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen. Der Landesentwicklungsplan 2013 wurde am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und trat am Tag nach seiner Verkündung in Kraft. Entsprechend LEP 2013 ist die Gemeinde Königswartha dem ländlichen Raum (Karte 1 - Raumstruktur) und dem grenznahen Gebiet (Karte 3 - Räume mit besonderem Handlungsbedarf) zugeordnet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ werden keine Ausweisungen im LEP getroffen. Folgende Ziele und Grundsätze des LEP 2013 sind für den Bebauungsplan von Relevanz:



Handel

Z 2.3.2.1

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichneten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory- Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig (Konzentrationsgebot).

Z 2.3.2.2

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.

Z 2.3.2.3

Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

Z 2.3.2.4

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot).

Z 2.3.2.5

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot).

Z 2.3.2.7

Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und Grundsatz G 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken (Agglomerationsverbot).

Für die Beurteilung einer Einzelhandelsentwicklung ist frühzeitig eine Einschätzung der Verträglichkeit zur Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts in Königswartha durch ein Gutachterbüro erstellt worden¹⁴.

¹⁴ Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Dresden (August 2025), Die Gemeinde Königswartha als Standort für ein Nahversorgungszentrum Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens



Demnach hat die detaillierte Analyse der Angebotssituation u.a. ergeben, dass es dem Grundzentrum Königswartha derzeit an einem modernen Lebensmittelvollsortimenter fehlt.

Derzeit wird das Lebensmittelsegment in Königswartha von zwei Lebensmitteldiscountmärkten abgedeckt. Die beiden Anbieter weisen heute erhebliche Konzeptüberschneidungen auf. Sie stehen damit weniger in Ergänzung zueinander als vielmehr im Wettbewerb.

Eine detaillierte Betrachtung der Auswirkungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, ergänzt durch weitere Fachmärkte können dem Kapitel Auswirkungen der Planung – 6.1 Einzelhandel entnommen werden.

Siedlungswesen

In Bezug auf die geplante Wohnungsbauentwicklung sind für die Planung folgende Ziele des LEP 2013 von Belang:

Z 2.2.1.4

Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Z 2.2.1.6

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, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Z 2.2.1.9

Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Die Ziele des LEP 2013 werden mit der Umsetzung des Plankonzeptes berücksichtigt:

zu **Z 2.2.1.4**

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen ist für die Gemeinde statistisch und in Bezug auf die Flächenverfügbarkeit nachgewiesen worden.

Innerhalb der Ortslage von Königswartha wurden in der Vergangenheit die vorhandenen Flächenpotenziale ausgeschöpft. In der Ortslage stehen für eine wohnbauliche Entwicklung und auch für die Entwicklung von Flächen für eine gewerbliche Nutzung und für den Einzelhandel keine verfügbaren Flächenpotenziale zur Verfügung.

Die Gemeinde Königswartha hat untersucht, inwieweit Baulücken in der Ortslage Königswartha bebaut werden können, ob Potenziale einer Nachverdichtung möglich sind und ob es ggf. andere Maßnahmen zur Innenentwicklung gibt. Laut Auskunft der Bauverwaltung Königswartha sind in jüngster Vergangenheit (März 2022) und nach aktueller Einschätzung (2025) noch wenige freie Baugrundstücke in der Gemeinde Königswartha verfügbar. Laut der jüngsten Einschätzung verfügt die Gemeinde Königswartha aktuell über keine vermarktungsfähigen Bauplätze. Es gibt derzeit vereinzelte



Baugrundstücke, die sich in privater Hand Dritter befinden und nicht am Markt angeboten werden und somit nicht verfügbar sind. Im konkreten stellt sich die Situation wie folgt dar:

Bestehendes Angebot an Wohnbauflächen

Die noch freien unbebauten Flächen im nördlichen Baugebiet (B-Plan Hammermühlenweg-Ziegelstraße) befinden sich alle in Privatbesitz. Die Gemeinde Königswartha hat demzufolge hierauf keine Zugriffsmöglichkeit und Handhabe, um die Bauplätze dem Wohnungsmarkt zugänglich zu machen. (siehe Abb. 5)



Abb. 5: Baugebiet Hammermühlenweg - Ziegelstraße (Geonetz-Datendienste Bautzen, Februar 2026)

Die freien Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1301, 1304, 1305, 1308/1, 1309, 1312 und 1318 befinden sich alle im Besitz einer Eigentümerin, die als Immobiliengesellschaft auftritt.

Für die einzelnen Grundstücke hat die Marktlage gezeigt, dass die relativ großen Flurstücke (1304, 1305, 1308/1 und 1309) an der stark befahrenen Bundesstraße B 96 keine Nachfrage auslösen. Die Flurstücke 1312 und 1318 sind mit 347m² und 322 m² Fläche für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus für ländliche Verhältnisse zu klein und werden deshalb ebenfalls nicht nachgefragt. Diese Grundstücke kommen nur als Erweiterung der Nachbargrundstücke zur Gartennutzung oder ähnlichem in Frage, aber nicht für eine eigenständige Wohnbebauung. Ein Verkaufsinteresse des Eigentümers ist nicht erkennbar.

Die Flurstücke 1236 und 1237, im Bereich der Straße „Am kleinen Gräbel“ befinden sich ebenfalls in Privatbesitz und sollen perspektivisch initiiert durch den Eigentümer einer Bebauung zugeführt werden. (Abb. 6)



Abb. 6: Baugrundstücke „Am kleinen Gräbel“ (Geonetz-Datendienste Bautzen, Februar 2026)

Die durch den Rückbau der Wohnblöcke im Neubaugebiet frei gewordenen Flächen (Abb. 7) werden von bauwilligen Interessenten zur Wohnbebauung abgelehnt und als ungeeignet angesehen, da sich diese in unmittelbarer Nähe der 5-geschossigen Plattenbauten befinden und sich ein Eigenheimstandort zwischen diesen Wohnblöcken als völlig unattraktiv darstellt.



Abb. 7: Rückbauflächen Neubaugebiet an der Hahnebergstraße / Kastanienring (Geonetz-Datendienste Bautzen, Februar 2026)

Gleiches gilt für die Parkfläche (Abb. 8, Flurstück 525) westlich vor dem Neubaugebiet. Des Weiteren wird diese Parkfläche von Besuchern des gegenüberliegenden Friedhofs einschließlich Trauergästen bei Trauerfeiern in der Trauerfeierhalle genutzt.



Abb. 8: Parkfläche vor Neubaugebiet (Geonetz-Datendienste Bautzen, Februar 2026)

Für den Rückbau von Teilen der Siedlung sind Fördermittel in Anspruch genommen worden, für die eine Zweckbindung gegeben ist, keinen erneuten Wohnungsbau auf den betroffenen Flächen zu entwickeln.

Daher beabsichtigt die Gemeinde Königswartha, aufgrund der o. g. Zweckbindung, perspektivisch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes bezüglich der Zurücknahme von Wohnbauflächen zwischen den Wohnblöcken und des Parkplatzes (Flurstück 525) zugunsten der Darstellung von Grünflächen vorzunehmen.

Aufgrund der dargestellten Situation des Angebotsmarktes für Wohnbauflächen in Königswartha zeigt sich, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Königswartha kein Angebot an geeigneten und verfügbaren Wohnbauflächen vorhanden ist, bzw. nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen, um einer Bebauung zugeführt werden zu können.

Daher ist im Ausnahmefall gemäß Ziel 2.2.1.4 des LEP 2013 die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang



bebaute Ortsteile und im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsrand mit Aufnahme vorhandener Wegeverbindungen vorgenommen worden.

Bevölkerungsentwicklung

Gemäß den realistisch einzuschätzenden Entwicklungen im Umland ist auch für die Gemeinde Königswartha eine Erhöhung der Nachfragesituation an Wohnbauflächen zu erwarten, der über den Bedarf der „Eigenentwicklung“ hinaus geht. Vor allem die gute Erreichbarkeit durch die direkte Lage an der B 96 steigert die Nachfrage. Als weiterer Standortfaktor spricht die mit der Planung umzusetzende Verbesserung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion für eine Erhöhung der Nachfragesituation an Wohnbauflächen.

Die Aussage, dass es in der Gemeinde Königswartha Abwanderung gibt, trifft nur bedingt zu. Zwar ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ, jedoch zeigt die Bilanzierung der Bevölkerungsbewegung bis zum Jahr 2023 einen Überschuss an Zuzügen von Bürgern in der Gemeinde Königswartha gegenüber den Wegzügen, wobei im Jahr 2022 durch die Aufnahme von ukrainischen Geflüchteten der Zuzug besonders hoch war. Dass es in den Jahren davor dennoch zu einem kleinen Einwohnerverlust kam, liegt einzig daran, dass aufgrund der Demografie die Sterbefälle höher als die Geburten liegen. Diese negative Differenz konnte der Zuzug nicht kompensieren.

Erst ab dem Zeitpunkt (ab 2023), als die Gemeinde Königswartha den bauwilligen Bürgern keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stellen konnte, ist ein höherer Wegzug im Vergleich zum Zuzug zu verzeichnen. Dies belegt, dass Königswartha ein hohes Potential an Zuzügen hätte, wenn mehr geeignete und verfügbare Wohnbauplätze zur Verfügung stehen würden.

Die Gemeinde Königswartha hat daher für die gemeindliche Entwicklungsplanung festgelegt, dass im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit der Bedarf unter anderem an Wohnungen, der sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt, um einen Anteil von Flächen für das Angebot möglicher Nachfrage aus dem Umland ergänzt wird. Ebenso soll dem Bedarf für ortsangemessene Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen Rechnung getragen werden sowie im Einzelfall auch für potenzielle Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen, soweit diese sich in die bestehende Orts- und Siedlungsstruktur einfügen und ein örtlich begründeter Bedarf besteht oder besondere Standortvoraussetzungen für eine Neuan siedlung gegeben sind. Diesem Bedarf soll auf den Flächen zur Quartiersentwicklung Königswartha-Süd Rechnung getragen werden. Für die Einzelhandelsflächen stellt das verabschiedete Einzelhandelskonzept der Gemeinde Königswartha die Grundlage dar.

Bedarf an Wohnbauflächen

Dem dargestellten Defizit an geeigneten und verfügbaren Angeboten an Grundstücken für eine neue Wohnungsbauentwicklung steht ein Bedarf und eine Nachfrage nicht nur aus dem Verhalten der bauwilliger Bürger entgegen, die aufgrund fehlender Baugrundstücke aus Königswartha wegziehen. Ein weiterer wesentlicher Grund für die



Nachfrage ergibt sich aus der für den ländlichen Raum gut ausgebildeten Infrastruktur der Gemeinde Königswartha im Landkreis Bautzen.

Die jüngsten politischen und wirtschaftlichen Entscheidungen ziehen Entwicklungen nach sich, die im Landkreis Bautzen und u. a. im Umkreis der Gemeinde Königswartha einen besonderen und zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen nach sich ziehen können.

Hierzu gehören:

- Erweiterung der MWK Defence GmbH in Königswartha (Mechanische Werkstätten Königswartha) zu einem Wehrtechnischen Instandsetzungs- und Versorgungszentrum Oberlausitz. Langfristiges Ziel, welches in 4 Phasen erweitert werden soll, ist es, dass 1.000 zusätzliche Arbeitsplätze entstehen sollen.
- (Grundlage: Projekt der Wirtschaft Nr. 23 der Projektliste des Bundes im Rahmen der Bewältigung des Strukturwandels der Braunkohleländer, speziell im Revier Lausitz)
- Mittelfristige Schaffung eines Kompetenzzentrums für Nachhaltigkeit in der Aquakultur und der Fischerei am Standort Königswartha. Geplante zusätzliche Arbeitsplätze ca. 20
- (Aktueller Arbeitsstand: Erstellung einer Machbarkeitsstudie;
- Projekt der Forschung der Projektliste des Bundes zur Bewältigung des Strukturwandels der Braunkohleländer, speziell im Lausitzer Revier)
- Noch offene Neuansiedlung eines Werkes der Cemex Deutschland AG im Nahrungsbereich des Kaolinwerkes Caminau (Gemeinde Königswartha). Hierfür soll künftig das Kaolin aus dem Tagebau Caminau für die Zementindustrie genutzt werden, um die CO₂ Emission zu reduzieren.
- Neuansiedlung des Bauforschungszentrum (BFZ) mit Sitz in Bautzen (ca. 18 km entfernt)
- Neuansiedlung des DZA (Deutsches Zentrum für Astrophysik) in den Landkreisen Görlitz und Bautzen
- (Hauptstandort in Görlitz mit ca. 900 größtenteils Wissenschaftler aus der ganzen Welt und ca. 100 Arbeitskräften in einem Untergrundlabor im Lausitzer Granit im Nahgebiet von Königswartha (Standort zwischen Bautzen-Hoyerswerda-Kamenz)
- Neuansiedlung des Forschungszentrum Smart Mobility Lab (SML) und Hoyerswerda 01 Schwarzkollm (ca. 25 km entfernt)
- -Im Bau befindliche Neuansiedlung von TSMC in Dresden (ca. 55 km entfernt) mit ca. 2.000 neuen Arbeitsplätzen (Fertigstellung 2027)
- Neuansiedlung eines österreichischen Wärmepumpenverstellers (IDM Energiesysteme GmbH) in Straßgräbchen (ca. 22 km entfernt) mit ca. 600 neuen Arbeitsplätzen
- Mittelfristige Neuansiedlung eines Logistik-Bataillons der Bundeswehr in Bernsdorf (ca. 22 km entfernt) mit ca. 900 Soldaten und ihren Familien

Mit der Darstellung dieser Entwicklungen wird deutlich, dass die Region des Landkreises Bautzen mit der Gemeinde Königswartha begründete Entwicklungsperspektiven nachweisen kann, die zu einer besonderen Nachfrage im Bereich geeigneter und kurz- bis mittelfristig verfügbaren Wohnbauflächen führen.



Ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Quartiersentwicklung Königswartha-Süd werden in einer zu entwickelnden integrierten Lage im Verbund mit Handelsflächen für die Nahversorgung neue Wohnbauflächen als Angebotsflächen entwickelt. Diese können dann u. a. auch der Nachfrage dienen, die sich aus den zuvor dargestellten Entwicklungen ableiten lässt.

Der Bebauungsplan sieht hierzu die Quartiersentwicklung, unter anderem mit Schaffung neuer Wohnbauflächen, auf einer Fläche von ca. 12 ha vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Flächen zur Entwicklung unterschiedlicher Nutzungen vorgesehen, die durch Flächen zur grundsätzlichen Bestätigung vorhandener Nutzungen ergänzt werden. Hierzu zählt vor allem die Fläche der bestehenden B 96, deren Verlauf innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Diese Flächen sind Bestandteil zur Bestimmung der Größe des Plangebietes.

Im Wesentlichen sind die Nutzungszuordnungen wie folgt bemessen:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 32.935 m ²
Gewerbegebiet	ca. 10.672 m ²
Sondergebiete Einzelhandel	ca. 30.583 m ²
Sondergebiet	
Freiflächensolarenergieanlage	ca. 10.313 m ²
Fläche B 96	ca. 7.722 m ²
Bestandsbestätigung	
Straße „An den Sportanlagen“	ca. 1.138 m ²
Geplante Verkehrsflächen Plangebiet	ca. 7.637 m ²
Verkehrsgrün Bestand	ca. 958 m ²
Verkehrsgrün Planung	ca. 5.002 m ²
Private Grünfläche	ca. 9.823 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 4.050 m ²

Die Flächenbilanz konkretisiert die Flächen, die für zukünftige Nutzungen / Bebauungen zur Verfügung stehen sollen.

Demnach werden für die geplanten Einzelhandelsflächen ca. 3,06 ha Sondergebietsflächen generiert. Für die geplante Wohnnutzung werden ca. 3,3 ha Fläche für Allgemeine Wohngebiete geschaffen. Untergeordnet werden ca. 1,1 ha Gewerbefläche und ca. 1,0 ha Fläche für energetische Nutzung (SO-3) entwickelt. Für die letztere Fläche ist zu bedenken, dass die Freiflächensolarenergiemodule die Grundfläche nur überstellen, eine Verankerung erfolgt nur durch Punktfundamente. Eine Versiegelung der Fläche erfolgt damit im Grunde genommen nicht.

Zur Erschließung der Baugebiete werden ca. 0,76 ha Verkehrsflächen entwickelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden ca. 1,1 ha Verkehrsflächen im Bestand planungsrechtlich bestätigt.



Im Plangebiet werden ca. 1,9 ha Fläche als öffentliche (einschließlich Verkehrsgrün) oder private Grünfläche gegenüber dem heutigen Bestand an landwirtschaftlicher Fläche höherwertig als Grünfläche entwickelt.

Für die geplante Wohnnutzung sollen ca. 3,3 ha Fläche entwickelt werden. Bei der zu entwickelnden Wohnbaufläche ist weiterhin zu bedenken, dass Flächenanteile einiger randlagiger Grundstücke mit üppigen Anpflanzflächen zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft überlagert sind. Diese Flächenanteile betragen in der Summe ca. 0,5 ha als nicht nutzbare Grünfläche mit Gehölzbeständen.

Die Summe der nutzbaren Wohnbauflächen reduziert sich damit auf eine Größe von ca. 2,8 ha. Im Verhältnis zu der Gesamtfläche des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 12 ha hat die generierte nutzbare Wohnbaufläche einen Anteil von ca. 23,3 %. Dieser geringe Anteil unterstreicht das ganzheitliche Entwicklungskonzept des zugrunde liegenden städtebaulichen Quartiersentwicklungskonzepts.

Bei der Abschätzung des ergänzenden Angebots an Wohnbauflächen in Königswartha ist weiterhin zu berücksichtigen, dass dem bestehenden Angebot an Wohnbauflächen durch die Rückbaumaßnahmen im Bereich des Neubaugebietes mit der förderbedingten Auflage zukünftig Wohnbauflächen entfallen.

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans sollen die für eine Wohnnutzung bisher im Neubaugebiet dargestellten Flächen zugunsten der Darstellung von Grünflächen weichen. Hiervon betroffen ist eine Fläche von ca. 1,72 ha (siehe Abb. 9).



Abb. 9: Rücknahme von Wohnbauflächen aufgrund Fördermodalitäten (Planzeichnung atelier stadt & haus, Essen März 2026)

Wird dieser Wert der Neuschaffung von Wohnbauflächen aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ gegenübergestellt, verbleibt ein Delta von gut 1,0 ha neuer Wohnbaufläche. Dieses Angebot dient als kurz- und mittelfristiges Angebot und bietet verfügbare und den heutigen Ansprüchen geeignete und Flächen für eine attraktive und zeitgemäße Wohnungsbauentwicklung.

Derzeitige Nachfrage

Dass die Flächen für eine zukünftige Wohnungsbauentwicklung den Anforderungen der heutigen Nachfrage entsprechen, zeigt sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt.

Mit dem jetzigen Stand des Bauleitplanverfahrens, mit durchgeführter frühzeitiger Beteiligung und vor der Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans besteht



bereits reges Interesse an den zu entwickelnden Grundstücken innerhalb des geplanten Wohngebietes.

Für den Erwerb eines Grundstücks gibt es derzeit 21 Interessenten. Hiervon haben sechs Interessenten bereits eine Finanzierungszusage und eine notarielle Vereinbarung abgeschlossen. Sechs weitere Interessenten haben eine Finanzierung angefragt.

Die Interessenten geben an, dass jeweils ein persönlicher Bezug zu Königswartha besteht. Dies äußert sich durch den Willen wieder nach Königswartha zurückzuziehen, wenn adäquate Baugrundstücke angeboten werden oder sie sind derzeit aus dem Gemeindegebiet Königswartha und wollen ein Eigenheim errichten.

Hieraus kann gefolgert werden, dass ein Zuzugsinteresse besteht, wenn zeitgemäße Baugrundstücke angeboten werden können.

Die Chance und das Interesse ein Baugrundstück zu erwerben wird aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung bereits ausgelöst, ohne für das Vorhaben entsprechende Werbemaßnahmen veranlasst zu haben. Es ist begründet anzunehmen, dass in Folge einer Werbekampagne das Interesse weiter gesteigert werden kann.

Bauabschnittsweise Realisierung

Es ist beabsichtigt das Wohngebiet sukzessive in voraussichtlich drei Bauabschnitten zu realisieren. Dies bedeutet, dass mit einem Bauabschnitt dann begonnen wird, wenn für den zuvor ausgewiesenen Bauabschnitt ein Abschluss absehbar ist.

Hierdurch kann eine geordnete Entwicklung sichergestellt und ganzheitlich auf mögliche geänderte Rahmenbedingungen auf dem Markt reagiert werden.

Insgesamt ist die Umsetzung der Planung und die Realisierung des Wohngebietes als kurz- und mittelfristige Maßnahme projektiert.

Die Anbindung des für eine Wohnbauflächenentwicklung vorgesehenen Teils des Quartiers erfolgt aus der bestehenden Ortslage heraus über die Straße „An den Sportanlagen“.

Das zusammenhängende Wohngebiet in der bestehenden Ortslage, nördlich des Winzewegs ist dem unmittelbaren Umfeld des Projektstandorts zwar nicht zuzuordnen, es befindet sich jedoch in fußläufiger Distanz zu diesem. So kann der künftige Einzelhandelsstandort über die Straße „An den Sportanlagen“, die rückwärtig am Sportgelände vorbeiführt, zu Fuß oder mit dem Rad aus der Ortslage erreicht werden. Eine direkt in das Plangebiet führende Abzweigung von dieser Straße aus, ist dabei Teil der Verkehrsplanung. Eine fußläufige Erreichbarkeit des neuen Einzelhandelsstandorts wird auch von den Wohngebieten rund um den Königswarthaer Ortskern aus gegeben sein. Dabei ist im Zuge der Vorhabenrealisierung explizit vorgesehen, die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Vorhabenstandort und den zentralen Siedlungsstrukturen des Königswarthaer Kernorts zu ertüchtigen. Konkret soll der derzeit noch kurz vor dem Ortsausgangsschild endende Fuß- und Radweg auf der östlichen Seite der B 96 bis hin zum Plangebiet verlängert werden.

Eine Anbindung an den ortsüblichen ÖPNV bzw. den Busverkehr ist im Bereich des Projektstandorts derzeit zwar nicht gegeben. Es ist im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung jedoch konkret beabsichtigt, unmittelbar am Plangebiet eine neue Bushaltestelle einzurichten. Über eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung wird das geplante Einkaufszentrum künftig verfügen.



Es sei an dieser Stelle aber auch darauf hingewiesen, dass im ländlichen Raum der motorisierte Individualverkehr den Modal Split klar dominiert. Dies belegen die Ergebnisse der Studie ‚Mobilität in Deutschland‘ 2023 des Bundesministeriums für Verkehr. Spezifische Untersuchungen für den Lebensmitteleinzelhandel belegen darüber hinaus, dass der PKW-Anteil beim Lebensmitteleinkauf im ländlichen Raum bei über 70 % bis zu rund 80 % liegt (Studie „Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel“ von HCU und IREBS). Zwar ist die Studienlage schon recht alt (2013), grundsätzlich dürfte das Ergebnis noch repräsentativ sein.

Mit den geplanten Ansiedlungen und der damit verbundenen Quartiersentwicklung kann Königswartha und das Umland zwischen Bautzen, Hoyerswerda und Kamenz auskömmlich mit angemessener Infrastruktur ausgestattet und für die Zukunft aufgestellt werden.

zu **Z 2.2.1.9**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Königswartha. Mit der Quartiersentwicklung auf den Flächen des Plangebietes beabsichtigt die Gemeinde Königswartha, die Entwicklung des Plangebietes als ganzheitliches Konzept zur Ortsentwicklung an der direkten Nahtstelle zu der bestehenden Ortslage. Aufgrund der Lage an der Bundesstraße 96, die zu den wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen und Pendlerachsen im Landkreis Bautzen zählt, kann der Gemeinde Königswartha und der Fläche südlich des Ortslage Königswartha im regionalen Kontext eine hervorragende verkehrliche Erreichbarkeit attestiert werden. Im Rahmen dieser Quartiersentwicklung kann auch der bestehende Bedarf nach ländlichem Wohnen im Gemeindegebiet gedeckt werden. Insbesondere jungen Bauwilligen wird dadurch ermöglicht, in der Gemeinde Königswartha ansässig zu bleiben bzw. zu werden. Die Einwohnerzahlen der Gemeinde sollen somit stabilisiert werden.

Größer dimensionierte Flächenpotentiale stehen nur an diesem Standort am Südrand der Ortslage Königswartha aus eigentumsrechtlichen und städtebaulichen Gründen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs an Wohnraum gegenwärtig zur Verfügung. Gemäß § 1 (5) BauGB und § 1a (2) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Mit der baulichen Entwicklung einer Fläche zwischen der Ortslage von Königswartha und den baulichen Anlagen der ehemaligen SMA werden zusammenhängende Flächenpotentiale entwickelt, die zwar zur Ausweitung des bebauten Siedlungsgebietes von Königswartha führen aber gleichzeitig einen klaren baulichen Abschluss im Süden an der freiräumlich und landschaftlich zu gestaltenden Fläche des geplanten Ökokontos finden. Eine weitere bauliche Entwicklung ist nicht beabsichtigt. Eine unerwünschte Entwicklung durch Zersiedelung der Landschaft ist ebenfalls nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Eingrünung des Wohngebietes, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind, tragen dazu bei, dass mit der Umsetzung der Planung ein deutlicher Siedlungsabschluss definiert wird, der mit geeigneten Maßnahmen einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft gewährleistet.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll zeitnah ein nutz- und verfügbares Wohnbaulandangebot im Süden der Ortslage Königswartha bereitgestellt werden. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche erfolgt unter der Berücksichtigung vorhandener Erschließungsvoraussetzungen. Die geplante Wohnbaufläche kann über die Straße „An den Sportanlagen“ mit geringem Ausbauaufwand an das örtliche



Verkehrsnetz angeschlossen werden. Eine zweite Erschließung ist im Süden über einen sogenannten Zubringer an die B 96 vorgesehen.

3.2 Regionalplanung

Der wirksame Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (in Kraft getreten am 26.10.2023) trifft für die Gemeinde Königwartha die Ausweisung als Grundzentrum. Generell ist die Gemeinde Königwartha überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Im ländlichen Raum befindet sich die Gemeinde Königwartha in der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Bautzen-Hoyerswerda. Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz Niederschlesien sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartiersentwicklung Königwartha-Süd“ Festlegungen in der Raumnutzungskarte vor. Für den südlichen Bereich des Plangebietes wird ein „Vorbehaltsgebiet Waldmehrung“ (grüne Strichlinie) festgelegt.



Abb. 10: Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien Raumnutzungskarte (Ausschnitt) (© Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien Oktober 2023)

Außerhalb des Plangebiets, jenseits der B 96 wird das Vorranggebiet des Retentionsraums des Hoyerswerdaer Gewässersystems Schwarzwassers und Mühlenbachs festgelegt.

Hinsichtlich der Waldmehrung wird auf folgendes Ziel Bezug genommen:

Z 6.2.1

In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Waldmehrung ist nach erfolgter Aufforstung sicherzustellen, dass der Wald langfristig seine ökologischen Funktionen wahrnehmen kann.

Nach Überlagerung der Abgrenzung, unter Berücksichtigung der Ungenauigkeit aufgrund des vorliegenden Maßstabs, betrifft die Ausweisung des Vorbehaltsgebietes Waldmehrung nur einen schmalen Streifen nördlich der SMA. Die SMA selber hat keine Ausweisung, ebenso nicht der südlich angrenzende Wald.

Die Ausweisung erfolgte aufgrund der Festlegungen zur Waldmehrungsplanung des Freistaates Sachsen. Dabei wurden die Flächen der Waldmehrungsplanung im Rahmen der regionalplanerischen Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen (z. B. Landwirtschaft) abgeglichen.



Durch die Entwicklung von Teilen der SMA im Rahmen einer Ökokontomaßnahme zu einem Eichen-Hainbuchenwald mäßig trockener Standorte ist zwar eine geringfügige (gemessen am Maßstab des Regionalplanes) Verschiebung des Bereiches der Waldmehrung verbunden. Eine Funktionserfüllung ist durch die Ökokontomaßnahme jedoch sichergestellt.

Durch den Bebauungsplan ist daher der Berücksichtigung des Vorrang- und Vorbehaltsgebietes Waldmehrung keine Beeinträchtigung zu befürchten.

Weitere Ausführungen zur Auseinandersetzung mit dem Ziel „Waldmehrung“ und der Bedeutung im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens können dem Umweltbericht (Teil B der Begründung) entnommen werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Königswartha mit Stand Mai 2006 stellt das Plangebiet des Bebauungsplans überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Westen ist die B 96 als Hauptverkehrsstraße und im Nordosten die Straße „An den Sportanlagen“ als sonstige Erschließung dargestellt.

Die südlich des Plangebietes befindliche SMA ist als Gebäudebestand im Außenbereich mit in die Darstellungen zum FNP aufgenommen worden. Sie wurde mit der laufenden Nr. 20 als Altstandort „Agrar GmbH“ kartiert.

Nördlich des Plangebiets schließen die Siedlungsflächen der Ortslage Königswartha als gemischte Bauflächen an.

Im Westen sind jenseits der B 96 die Flächen des Gewässersystems Hoyerswerdaer Gewässersystems Schwarzwassers und Mühlenbachs mit den zugehörigen Überschwemmungsgebieten dargestellt. Der Schutzstatus des FFH-Gebietes ist ebenfalls dargestellt. Östlich des Plangebietes schließen weitere Flächen für die Landwirtschaft an.



Abb. 11: Flächennutzungsplan (FNP) Gemeinde Königswartha (Ausschnitt) ((© Gemeinde Königswartha Mai 2006)

Mit der geplanten differenzierten Festsetzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß der Zielplanung kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden. Daher ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan durch eine 3. Änderung anzupassen. Es erfolgt gemäß § 5 Abs. 2 BauGB eine Änderung mit der Zieldarstellung von Flächen für Gewerbe, Wohnen und Sondergebietsnutzungen. Untergeordnet wird im Nordosten in Fortführung der bereits nordwestlich benachbarten Darstellung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielfläche“ in der Zieldarstellung festgelegt.

Weiterhin soll im Zuge der Änderung des FNPs auf gesamtgemeindlicher Ebene die Umwandlung der ehemaligen SMA mit dem Rückbau der baulichen Anlagen in eine Ökokontofläche planungsrechtlich auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt werden. Daher sind die betroffenen Grundstücke (1201/2, 1201/6) mit in den Änderungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen worden. Mit der Änderung wird die Darstellung hin zu einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur



Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB beabsichtigt.

Eine Einbeziehung der Verkehrsfläche der B 96 ist nicht erforderlich, da diese bereits als Hauptverkehrsstraße dargestellt ist.

Die Kartierung der ehem. SMA als Altstandort mit der laufenden Nr. 20 als Altstandort „Agrar GmbH“ wird übernommen.

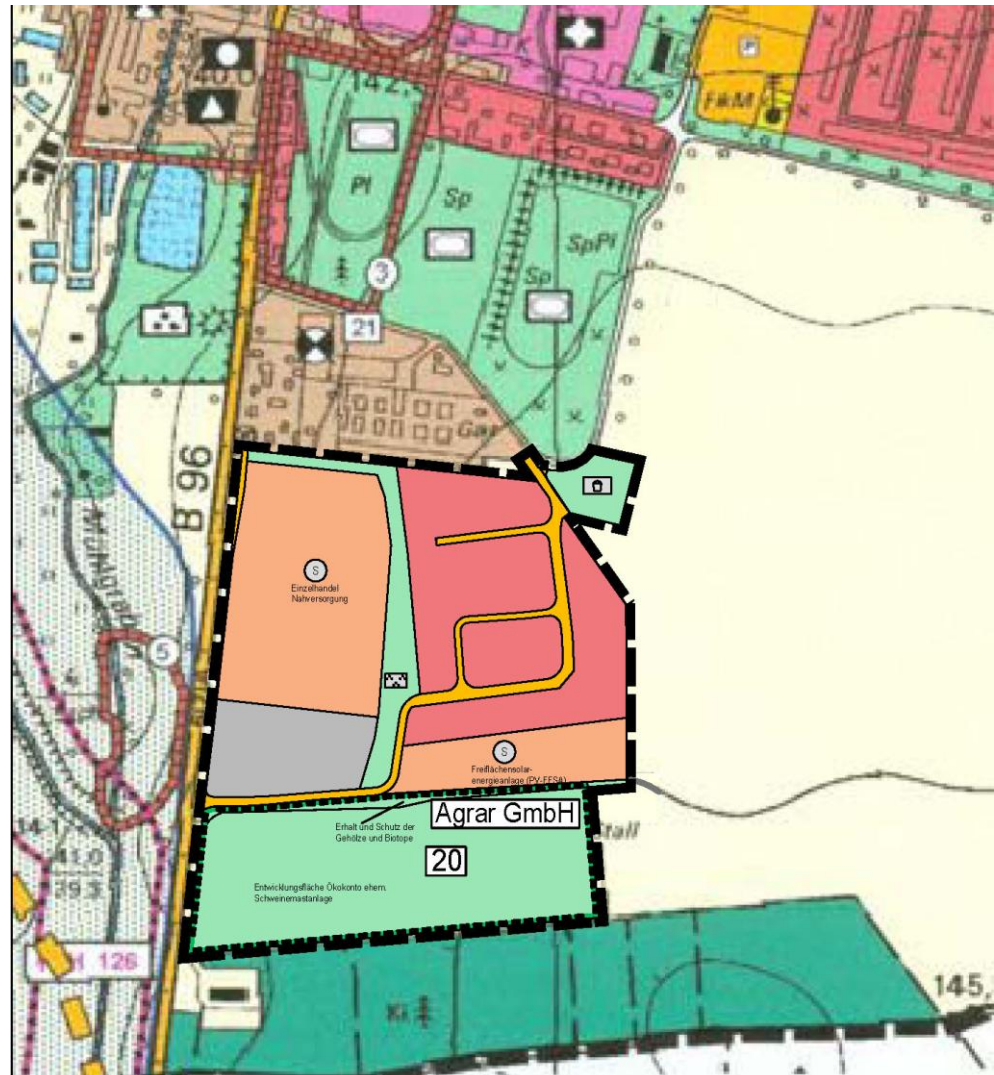


Abb. 12: 3. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Königswartha (Ausschnitt) (© Gemeinde Königswartha April 2025)

3.4 Bebauungsplanung

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans und für das direkte Umfeld bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder befinden sich in Aufstellung.

3.5 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Königswartha liegt kein Landschaftsplan vor.



4 Schutzgebiete und -bestimmungen, sonstige Fachplanungen

4.1 Natur- und Landschaftsschutz

Naturschutzgebiete (gemäß § 23 BNatSchG), Nationalparke (gemäß § 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (gemäß § 25 BNatSchG), Naturparke (gemäß § 27 BNatSchG) und Naturdenkmäler (gemäß § 28 BNatSchG) sind im Plangebiet oder in dem näheren Umfeld nicht vorhanden. Auch befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (gemäß § 26 BNatSchG) oder europäischen Vogelschutzgebietes.

Für das Plangebiet selber wurden bei Erstellung der nationalen Gebietsliste keine FFH- oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet befindet sich westlich der B 96.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind u. a. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes besonders zu berücksichtigen.

Der Gesetzgeber legt hierzu in § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB fest: *"Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden."*

Dementsprechend ist nach § 36 BNatSchG die Verträglichkeit des Bebauungsplanes auf der Grundlage von § 34 Absatz 1 bis 5 BNatSchG zu beurteilen. Dementsprechend ist in dem gegenwärtigen Verfahren eine Verträglichkeitsvorprüfung¹⁵ durchgeführt worden.

Entsprechend den Vorgaben der FFH-Richtlinie muss die Bundesrepublik Deutschland innerhalb des kohärenten europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" für Lebensraumtypen des Anhanges I und Arten des Anhanges II der FFH-RL "den Fortbestand oder gegebenenfalls die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes dieser natürlichen Lebensraumtypen und Habitate der Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet gewährleisten".

Diese Vorgaben sind durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in nationales Recht umgesetzt. Gemäß Artikel 6, Abs. 3 der FFH-Richtlinie erfordern Pläne oder Projekte, "die ein solches Gebiet einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten", eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen.

Bei dem benachbarten Natura 2000 Schutzgebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“, das ein Bindeglied zwischen mehreren gewässerdominierten Natura 2000 Gebieten, wie den „Teichen zwischen Neschwitz und

¹⁵ GOEP LA Ltd Landschaftsarchitekten AKNW (Essen September 2025), Bauungsplan „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Königswartha/Sa. (Landratsamt Bautzen) FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum NATURA 2000 Gebiet „Hoyerswerdaer Schwarzwasser



Großdubrau“, der „Biwatsch-Teichgruppe und Teiche bei Caminau“, der „Teichgruppe Wartha“ und der „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“, darstellt.

Die Hauptfunktion im Schutzgebietsnetz ist für das FFH-Gebiet „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“ im Migrationskorridor für gewässergebundene Organismen zu sehen. Herausragende Bedeutung kommt dem Gebiet diesbezüglich für den Fischotter zu.

Darüber hinaus sind weitere Arten nach Anhang II der FFH Richtlinie nachgewiesen worden, u.a. die Mopsfledermaus, das Große Mausohr, die Rotbauchunke, der Kammolch, die Bachneunauge und der Eremit als prioritäre Art.

Eine Auseinandersetzung mit potenziellen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und auf die sieben Arten des Anhangs II der FFH Richtlinie erfolgt bei der Beschreibung der Auswirkungen der Planung¹⁶, im Rahmen der zu erstellenden artenschutzrechtlichen Beurteilung des geplanten Vorhabens und im Umweltbericht (Teil B der Begründung).

4.2 Gewässer

Im Planungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG festgesetzt. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet liegt westlich von Königswartha.

Das westlich der B 96 befindliche Gewässersystem „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“ und Mühlengraben ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien und im FNP der Gemeinde Königswartha in den dargestellten Grenzen als Überschwemmungsbereich dargestellt. Auswirkungen auf das Plangebiet sind aus topografischen Gründen nicht zu erwarten.

Somit gelten diesbezüglich keine wasserrechtlich begründeten Grundstücksnutzungsbeschränkungen.

Im Plangebiet oder in der direkten Umgebung befinden sich keine zu berücksichtigenden Grundwassermessstellen.

4.3 Starkregen

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.

Die Hinweiskarte „Starkregengefahren Überflutungstiefen Extremes Ereignis“ weist für den Geltungsbereich potenzielle Überflutungstiefen von 10 – 30 cm (blau) teilweise flächig entlang der Ost- und Westgrenze und ein schmaler Streifen entlang der Nordgrenze auf.

Potenzielle Überflutungstiefen von 30 – 50 cm und 50 – 100 cm befinden sich nur im Bereich der Nordost Erschließung und parallel zur B 96, insbesondere im nordwestlichen Abschnitt.

Inwieweit sich die potenzielle Betroffenheit des Planungsbereichs durch Starkregengefahren bei extremen oder außergewöhnlichen Regenereignissen auf die Bauvorhaben auswirken kann, wird im Vergleich der Hinweiskarte Starkregengefahren des LUIS

¹⁶ vgl. Kapitel 6. Auswirkungen der Planung



Sachsen (LUIS - Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten, Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft) mit der aktuellen Höhenvermessung des Geländes überprüft und ggf. im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- bzw. Baugenehmigungsplanung berücksichtigt. Eine Bewertung des tatsächlichen Risikos lässt die Detailtiefe der Starkregensimulation nicht zu.

Zu den Hinweiskarten 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>

Weitere Ausführungen können zudem dem Umweltbericht (Teil B der Begründung) entnommen werden.

4.4 Kampfmittelgefährdung

Die Informationen zur potentiellen Kampfmittelgefährdung werden im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgefragt.

4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Königswartha

Zur Steuerung des Einzelhandels in Königswartha ist mit Beschluss vom 16.10.2024 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch den Gemeinderat beschlossen worden. Bisher verfügt die Gemeinde Königswartha nicht über ein aktuelles Einzelhandelskonzept.

Der Grundsatz 3.3.2 der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien aus dem Jahr 2023 empfiehlt den Zentralen Orten jedoch, zur Sicherung ihrer zentralörtlichen Funktion, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der verbrauchernahen Versorgung Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzepte erarbeiten zu lassen. Dies gilt explizit auch für die Grundzentren, damit diese ihrem raumordnerischen Auftrag, die Grundversorgung für die Bevölkerung in ihren jeweiligen Verflechtungsbereichen/Nahbereichen sicherzustellen, adäquat nachkommen können (vgl. Ziel 2.3.2.2 und Grundsatz 6.1.4 LEP Sachsen 2013). Um diesem raumordnerischen Anliegen Rechnung zu tragen, wurde für das Grundzentrum Königswartha das vorliegende Einzelhandelskonzept aufgestellt.

Das, auf einer detaillierten Analyse und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation basierende Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt die Entwicklungsperspektiven sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen und Leitlinien für die künftige Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Königswartha dar und dient damit als Steuerungsinstrument und als belastbare Entscheidungsgrundlage für Politik und Verwaltung im Umgang mit Einzelhandelsplanungen. Es dient Investoren, Eigentümern und Händlern als Planungssicherheit für ihre Investitionsentscheidungen. Mit dem gefassten Beschluss vom 16.10.2024 fungiert das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und findet als Fachplanung zudem auch mittelbar Eingang in die Bauleitplanung.

Zusammenfassend lässt sich auf Grundlage des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Königswartha Folgendes herausstellen:



Vonseiten der Raumordnung wird der Gemeinde Königswartha eine grundzentrale Versorgungsfunktion zugewiesen. Als Grundzentrum soll Königswartha die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicherstellen. Darüber hinaus ist dem Grundzentrum Königswartha ein überörtlicher grundzentraler Verflechtungsbereich zugewiesen, für welchen die gleichen Grundversorgungsaufgaben wahrzunehmen sind wie für das eigene Gemeindegebiet. Wenngleich dieser nur die südlich angrenzenden Gemeinden Neschwitz und Puschwitz umfasst und damit überschaubar ausfällt, sichert dies dem Einzelhandel in Königswartha zusätzliche Umsatzpotenziale. Gleichzeitig wird die Gemeinde aber auch vor die Herausforderung gestellt, adäquate Versorgungsstrukturen für die Bevölkerung im gesamten Nahbereich (Königswartha + Neschwitz und Puschwitz) bereitzustellen. [...]

Aktuell beträgt das Gesamtverkaufsflächenangebot in der Gemeinde Königswartha rd. 3.380 qm. Der Großteil des Angebots entfällt funktionsgerecht auf den kurzfristigen Bedarf. Die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs spielen, wie für Grundzentren typisch, eine deutlich untergeordnete Rolle und werden in geringem Umfang vorgehalten. Auf den Ortskern von Königswartha entfallen beachtliche rd. 47 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots. Bezogen auf den kurzfristigen Bedarf, der für die Wahrnehmung der grundzentralen Versorgungsfunktion maßgeblich ist, beläuft sich der Verkaufsflächenanteil des Ortskerns sogar auf rd. 61 %. Damit kommt dem Ortskern sowohl hinsichtlich der Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung als auch im Hinblick auf die Wahrnehmung der grundzentralen Versorgungsaufgaben eine übergeordnete Bedeutung zu, welche unbedingt gesichert bleiben sollte.

Gleichwohl werden die Entwicklungspotenziale im Ortskern dadurch eingeschränkt, dass dieser durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur gekennzeichnet ist, die eine Ansiedlung moderner Handelsformate erheblich erschwert. Insofern konzentrieren sich auf den Ortskern v.a. beratungsintensive Fachgeschäfte sowie handelsergänzende Angebote (v.a. diverse konsumnahe Dienstleistungen). Als einziger sogkräftiger Magnetbetrieb fungiert ein Netto-Lebensmitteldiscounter, welcher allerdings modern aufgestellt ist. Der bestehende Nutzungsbesatz, der sich v.a. entlang der Hauptstraße und am Marktplatz konzentriert, ist zudem nicht durchgängig ausgeprägt, sondern wird von Leerständen und reinen Wohnnutzungen durchsetzt. Es wird zukünftig zunehmend schwieriger werden, die leerstehenden Ladenlokale erfolgreich mit Einzelhandelsnutzungen zu belegen. Insofern wird es auf eine Sicherung des bestehenden Handelsangebots und einen Ausbau der Multifunktionalität ankommen.

Derzeit sind die bestehenden Lebensmittelmärkte dazu in der Lage, im Kernort eine flächendeckende fußläufige Grundversorgung sicherzustellen. Diesbezüglich ist der Netto-Lebensmitteldiscounter im Ortskern besonders hervorzuheben, da er eine räumlich optimale Versorgung der Bevölkerung im Kernort bereits allein abdeckt und zudem einen modernen Marktauftritt und eine für Discountformate adäquate Verkaufsflächendimensionierung aufweist. Der im nördlichen Teil des Kernorts ansässige Discountmarkt versorgt hingegen keine Personen, die nicht auch durch den Netto-Markt fußläufig versorgt wären und ist nur noch bedingt zeitgemäß aufgestellt.

Für die Gemeinde Königswartha errechnet sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsrahmen für den Einzelhandel zwischen 2.200 und 2.500 qm zusätzlicher Verkaufsfläche. Hierbei ergibt sich das größte Entwicklungspotenzial mit rd. 880 bis rd. 1.050 qm für den kurzfristigen Bedarf. Diese Entwicklungsspielräume sollten primär dafür



genutzt werden, die grundzentrale Nahversorgungsstruktur qualitativ aufzuwerten und die lokale Nachfrage damit stärker im Gemeindegebiet von Königswartha zu binden. Hierbei wäre ein Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebots im Ortskern von Königswartha grundsätzlich erstrebenswert. Angesichts der sehr kleinteiligen Bebauungsstrukturen und des Mangels an ausreichend groß dimensionierten Potenzialflächen innerhalb und unmittelbar außerhalb des Ortskerns wird dies perspektivisch aber nicht gelingen können. Damit sich Königswartha im interkommunalen Wettbewerb mit den umliegenden Zentralen Orten aber konkurrenzfähig positionieren und die grundzentrale Versorgungsfunktion langfristig absichern kann, besteht die versorgungsstrukturelle Notwendigkeit, den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel weiterzuentwickeln.

Das künftige Standort- und Zentrenmodell des Königswarthaer Einzelhandels sieht daher neben dem Ortskern, der den einzigen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 34 BauGB darstellt, noch eine perspektivische Nahversorgungslage Königswartha Süd vor.

Die Ausweisung eines ortskernergänzenden Standorts zur Sicherung der Grundversorgung direkt an der B 96, südlich der Ortslage von Königswartha ist mit dem Ziel verbunden, dort ein Angebotsformat zu etablieren, welches derzeit noch nicht in Königswartha vertreten ist und für welches im Ortskern kein Ansiedlungspotenzial besteht. Ein unmittelbarer Siedlungszusammenhang mit Wohnbebauung wird dabei allein schon dadurch gesichert, dass am Standort zusätzlich ein neues Wohngebiet entwickelt werden soll.

Die grundsätzliche Entwicklungsstrategie für den Einzelhandel orientiert sich somit am Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung unterschiedlich profilierter Angebotsstandorte. Während der Ortskern von Königswartha auch weiterhin als zentraler Grundversorgungsstandort mit einem strukturprägenden Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb positioniert werden und zugleich in seiner Multifunktionalität gestärkt werden soll, steht am neuen Grundversorgungsstandort Königswartha Süd die qualitative Aufwertung der örtlichen Nahversorgungsstruktur im Fokus.¹⁷

Das Planvorhaben steht somit im Einklang mit den Zielen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, da es mit den geplanten Nutzungen eine ortskernergänzende Funktion entfalten soll. Eine Entwicklung eines Angebotes mit kleinteiligen Nutzungsbesatz ist nicht beabsichtigt. Der Schwerpunkt des geplanten Nutzungsmixes konzentriert sich auf die Ansiedlung von kleinflächigen Fachmarktformaten, die sich in den Ortskern nicht integrieren lassen und für die gewisse, aber begrenzte Entwicklungspotenziale bestehen.

¹⁷ Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Dresden (Oktober 2024), Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Königswartha Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Endbericht



5 Plankonzept

5.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept für die Quartiersentwicklung Königswartha-Süd dient der städtebaulichen Arrondierung des Ortsbereichs Königswartha an der Hauptstraße (B 96) zwischen der bestehenden Ortslage im Norden und der ehemaligen SMA im Süden. Es ist vorgesehen, neben der geplanten Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes und gewerblicher Flächen im östlichen Plangebiet direkt an der B 96, eine ergänzende Wohnnutzung in einer großzügigen Formensprache als Einzelhausbebauung im rückwärtigen östlichen Bereich des Plangebietes zu entwickeln. Das ganze Gebiet soll landschaftlich u. a. durch Eingrünungsmaßnahmen am geplanten Standort in die Umgebung integriert werden. Untergeordnet sind weiterhin Flächen für erneuerbare Energien (Freiflächen-Solarenergieanlagen, Trafostationen, Energiespeichereinheiten etc.) und punktuell für eine exponierte öffentliche Grünfläche mit Spielmöglichkeit vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept sieht zwischen den Flächen für eine Einzelhandelsnutzung / gewerbliche Nutzung und der östlich anschließenden Wohnbebauung die Anlage einer Grünfläche vor, die einen städtebaulich wünschenswerten Freiraumpuffer zwischen den beiden Nutzungen darstellt. Innerhalb dieser Flächen wird ein landschaftlich integrierter Wall als Sichtunterbrechung zwischen der geplanten Wohnnutzung im Osten und den rückwärtigen Gebäudeseiten der Bebauung innerhalb der Einzelhandelsflächen und gewerblichen Flächen berücksichtigt, der ergänzend als aktive Lärmschutzmaßnahme dient. Die Flächen für diese Maßnahme und zur Anlage einer privaten Grünfläche werden den zuvor genannten Nutzungen (Einzelhandel und Gewerbe) zugeordnet. Weiterhin können innerhalb der Grünfläche Räume für Retentionsmaßnahme berücksichtigt werden. Wegführungen stellen Verbindungen innerhalb des Gebietes und Verbindungen zu den angrenzenden Räumen her. Aufenthaltsbereiche sollen die Qualität für die dort wohnenden und beschäftigten Menschen erhöhen.

Einzelhandelsstandort

Mit direkter Lage an der B 96 soll auf den östlich hiervon gelegenen Flächen ein Standort für Einzelhandelseinrichtungen entstehen. Die gesamten geplanten Flächen für den Einzelhandel als auch die südlich anschließende gewerbliche Nutzung (s. weiteren Text) soll über eine südlich gelegene geplante Erschließungsstraße an die B 96 angebunden werden. Die geplante südlich liegende Erschließung dient über die Anbindung des Einzelhandelsstandortes hinaus als Zubringer zu dem geplanten östlich liegenden Wohngebiet. Als weitere Zufahrt zu den Flächen des Einzelhandels mit einer vorgelagerten Stellplatzanlage ist im nördlichen Bereich ergänzend eine Anbindung als Stellplatzzufahrt an die B 96 vorgesehen.

Als Hauptnutzung ist im Norden des geplanten Gebiets für den Einzelhandel die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters für die Nahversorgung geplant. Auf dem für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes vorgesehenen Grundstück (einschl. Anteil privater Grünfläche) mit einer Größe von ca. 2,15 ha soll ein Gebäude für den Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.500 qm errichtet werden. Ergänzt wird die Nutzung durch einen eigenständig betriebenen



Getränkemarkt mit separat nutzbarem Eingang im gleichen Gebäude mit einer VK von ca. 400 qm. Der Lebensmittelmarkt wird weiterhin durch einen autark angegliederten Bäcker mit Café als Handwerksbetrieb ergänzt. Die Größe der geplanten Einzelhandelsbetriebe entspricht den Empfehlungen des erstellten Verträglichkeitsgutachtens¹⁸. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes ist mit einem 1-geschossigen Erscheinungsbild geplant und entspricht der gängigen Gestaltung eines Lebensmittelbetreibers mit der o. g. Verkaufsfläche. Die Anlieferung ist in der Nähe der Zufahrt auf das Grundstück an der Nordseite des Gebäudes, im Entladebereich überdacht, vorgesehen. Eine weitere Anlieferungszone befindet sich für den Getränkemarkt an der Südseite. Für den Lebensmittelmarkt werden weiterhin die notwendigen Nebenanlagen berücksichtigt. Auf dem Grundstück werden ca. 107 Stellplätze nachgewiesen, zusätzlich ca. 20 Fahrradstellplätze, Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Standorte für Werbeanlagen, Ladestationen o. ä.. Die Stellplatzanlage ist Teil einer zentralen Stellplatzanlage für den gesamten Einzelhandelsstandort und für die südlich hieran anschließende gewerbliche Nutzung. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze der einzelnen Nutzungen erfolgt auf dieser Stellplatzanlage. Eine Regelung der Nutzbarkeit und Zuordnung von Stellplätzen erfolgt auf privatrechtlicher Basis und wird im Rahmen privater Vertragsverhältnisse geregelt. Der konkrete erforderliche Stellplatznachweis wird im Baugenehmigungsverfahren vorgenommen und konkret nachgewiesen. Die gesamte Stellplatzanlage wird mit Baumpflanzungen und Pflanzbeeten begrünt. Teil der Grundstücksflächen sind weiterhin die rückwärtigen Grundstücksbereiche, die für die Anlage eines Sichtschutzwalles mit lärmschützender Wirkung und für die Ausbildung eines großzügigen Freiraumes, mit Potenzial zur Unterbringung von Entwässerungsanlagen herangezogen werden können. Die Freiräume dienen als Pufferfläche gegenüber der östlich anschließenden Wohnbebauung.

Der Lebensmittelmarkt soll ergänzt werden durch Ansiedlung weiterer kleinflächiger und nicht in den Ortskern integrierbarer Fachmarktformaten mit periodischen und auch aperiodischen Sortimenten. Vorstellbar sind z. B. ein Drogeriefachmarkt und ein Bekleidungsfachmarkt. Darüber hinaus sind auch kundenorientierte Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe (Frisör, Schuster etc.) vorstellbar.

Für diese Nutzungen stehen weitere Grundstücksflächen mit einer Größe von ca. 1,4 ha zur Verfügung. Nach derzeitigem Planungsstand sollen die Nutzungen in zwei weiteren Gebäuden untergebracht werden. Die geplanten Nutzungseinheiten können modular dimensioniert werden, so dass auch abweichende Gebäudekubaturen in einem festgelegten baulichen Bereich (Baugrenzen)realisiert werden können. Je nach Nutzungszuordnung ist eine Teilung der Grundstücksflächen denkbar. Die erforderlichen Stellplätze werden für diese Nutzungen gebündelt und in der Vorzone der baulichen Anlagen zur B 96 orientiert platziert. Insgesamt können ca. 100 Stellplätze nachgewiesen werden. Die ebenfalls begrünte Stellplatzanlage ist Teil der für den nördlich angrenzenden Lebensmittelmarktes vorgesehenen Stellplätze und mit diesen als Gesamtanlage zu betrachten.

18 Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Dresden (August 2025), Die Gemeinde Königswartha als Standort für ein Nahversorgungszentrum - Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens



Gewerbliche Flächen

Den südlichen Abschluss bilden Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung. Insbesondere ist hier ein Flächenangebot direkt an der B 96 zu nennen, welches durch einen Interessenten für eine Tankstelle genutzt werden soll. Die Fläche soll von der südlichen Planstraße über die Zufahrt zum Gewerbe-/ Einzelhandelsstandort angefahren werden. Weitere Flächen grenzen an der östlichen Seite an die Zufahrt und weisen zusätzlich zu geplanten Gebäuden vorgelagerte Stellplatzflächen aus. Insgesamt können ca. 1,2 ha gewerbliche Flächen vorgehalten werden. Die Möglichkeiten für eine Bebauung sollen durch einen flexiblen Gestaltungsrahmen offengehalten werden, der Bebauungsmöglichkeiten für mittelgroße Betriebe berücksichtigt.

Wohnflächen

Die geplanten Wohnflächen sind im östlichen Bereich am Übergang zu der östlich anschließenden freien Landschaft geplant.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist primär von Nordosten über die Straße „An den Sportanlagen“ geplant. Zur Anbindung des Wohngebietes an die öffentliche Erschließung sind Anpassungsarbeiten und die Ausbildung eines Kreuzungspunktes an dieser Erschließung vorzusehen. Eine konkrete Ausbauplanung hierzu erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme.

Von diesem Anknüpfungspunkt aus soll eine Erschließungsspanne das Wohngebiet erschließen. Hierzu führt die Haupteerschließung an der Ostseite des Plangebietes in südliche Richtung. Unter Berücksichtigung einer Möglichkeit beidseitiger Bebauung soll die Haupteerschließung im Süden in westlicher Richtung fortgeführt werden. Mit einem doppelseitigen Verschwenk bindet die Haupteerschließung im weiteren Verlauf an der südlichen Plangebietsgrenze mit einem zusätzlichen Anknüpfungspunkt der gewerblichen Zufahrt an die B 96 an. Mit dieser zweiten Anbindung des Wohngebietes kann sichergestellt werden, dass das Wohngebiet und die dort entstehenden Grundstücke im Falle von Reparaturarbeiten an der öffentlichen Erschließung oder Notsituationen weiterhin für alle Bewohner erreichbar bleiben. Weitere Flächen des geplanten Wohngebietes werden über eine Sticherschließung in Ost-West-Richtung, bzw. eine „eingehängte“ untergeordnete Erschließungsstraße erschlossen.

Die Wohnbebauung soll durch eine Einfamilienhausbebauung in Form von freistehenden Einzelhäusern geprägt sein. Es soll eine maximal II-geschossige Bebauung realisiert werden. Die Grundstücke orientieren sich in der Größe an dem ländlichen Maßstab im Umfeld des Plangebietes. Die Größen der Grundstücke liegen in einem Spektrum von ca. 600 m² bis über 1.000 m². Eine endgültige Parzellierung erfolgt im Zuge der Vermarktung der Flächen.

Gegenüber der offenen Landschaft soll das Wohngebiet intensiv eingegrünt werden. Hierzu soll ein ca. 8,0 m breiter Gehölzstreifen mit unterschiedlichen gebietsheimischen Gehölzen angelegt werden. Innerhalb des Wohngebietes werden Freiräume in Form eines Angerbereichs und eines Quartiersplatzes vorgesehen. Diese Orte können der Schaffung von Aufenthaltsqualität dienen und/oder dezentrale Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung berücksichtigen.



5.2 Erschließung

Das Plangebiet wird einerseits durch die südliche Zufahrt von der B 96 mit Anbindung der geplanten gewerblichen Grundstücksflächen und der Stellplatzanlage für den geplanten Einzelhandel erschlossen. Hierbei handelt es sich um eine heute existierende Einmündung eines mit Betonplatten befestigten Weges am nördlichen Rand der ehemaligen SMA. Diese historisch gewachsene Einmündung diente und dient der öffentlichen Zufahrt zu den Anlagen der ehemaligen SMA mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Flächen des Plangebietes) und des heutigen Reifenhandels, südlich der SMA.

Der Anbindungspunkt stellt die Verknüpfung der Hupterschließungsstraße des Plangebietes mit dem übergeordneten Straßennetz her. Dazu ist ein normgerechter Ausbau dieser Zufahrt geplant.

Andererseits wird das Wohngebiet über eine Erschließungsspanne zwischen der Straße „An den Sportanlagen“ und der zuvor genannten Planstraße mit Anknüpfungspunkt im südwestlichen Plangebiet an die B 96 angebunden. Die Stellplatzanlage des Einzelhandelsstandortes und Gewerbes erhält ergänzend eine Zufahrt von der B 96, südlich der vorhandenen Querungshilfe auf der B 96.

Das geplante neue Quartier stellt den Lückenschluss zwischen der geschlossenen Ortsbebauung und der vorgelagerten Mischbebauung an der ehemaligen SMA her.

Durch diese Bebauung entsteht ein städtebaulicher Übergang von der freien Strecke entlang der B 96 bis zur angebauten bestehenden Ortsdurchfahrt.

Auf Grund der künftigen, zusammenhängenden Bebauung bis zur ehemaligen Schweinemast wird eine Anpassung der Ortsdurchfahrt beabsichtigt.

Mit der Anpassung der Ortsdurchfahrt soll auch die Ortstafel bis vor die vorhandene Einmündung an der SMA (aus Richtung Bautzen kommend) versetzt werden.

Damit wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit für Ortschaften bereits ab ca. 360 m in südlicher Richtung vor dem heutigen Standort der Ortstafel gelten.

Der Ausbau der inneren Erschließung erfolgt als zweistreifige Fahrbahn für den Begegnungsfall Lastzug / Pkw. Die Festlegung des Querschnitts orientiert sich an der maßgebenden Entwurfsituation „Quartiersstraße, Wohnstraße“ mit folgender Charakterisierung:

Erschließungsstraße, Sammelstraße, Quartiersstraße (ES IV, ES V)

- kein ÖPNV, das heißt kein oder kein regelmäßig verkehrender ÖPNV,
- Verkehrsbelastung bis zu 400 Kfz/h
- Zulässige Höchstgeschwindigkeit ≤ 30 km/h
- Führung Radfahrer im Mischverkehr
- Seitenraum für Medientrassen und Parken der Anwohner
- Geringes Fußgängeraufkommen im Längsverkehr
- Maßgebender Begegnungsfall bis Zufahrt in die Gewerbeflächen Lkw / Lkw
- Maßgebender Begegnungsfall innerhalb Wohngebiet Lkw / Pkw

Für den Fußgängerverkehr sind entweder eigenständige, abseits der Erschließungsstraße, geführte Fußwegeverbindungen geplant oder die Mitbenutzung der Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche vorgesehen.



Die Gestaltung der Einmündung in die B 96 im Süden des Plangebiets erfolgt derart, dass die Ein- und Ausfahrt für Lastzüge im Begegnungsfall ohne Mitbenutzung der Gegenfahrbahn gewährleistet wird. Die künftig innerorts liegende Querung über die B 96 werden als ungesicherte Querungsstelle vorgesehen.

Mit der geplanten Anpassung der Ortsdurchfahrt und dem Versatz der Ortstafel liegen die Einmündung im Süden und die Stellplatzzufahrt nördlich hiervon, künftig innerorts. Damit gilt für den Abschnitt des Plangebiets zur Quartiersentwicklung Königswartha-Süd die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Im südlichen Teil soll zwischen der B 96 und der Zufahrt zu den gewerblichen Nutzungen eine Fläche für Gewerbe (mögliche Tankstelle) vorgehalten werden. Die Erreichbarkeit des potentiellen Standortes für eine Tankstelle wird über die Zufahrt zu dem geplanten Gewerbe gesichert.

Die zentrale Stellplatzanlage des Einzelhandelsstandortes und Gewerbe wird an zwei Punkten mit der B 96 verknüpft.

Die nördliche Zufahrt zur Stellplatzanlage (T-Einmündung) wird südlich der heute vorhandenen Mittelinsel am derzeitigen Ortseingang und der südliche Knotenpunkt (T-Einmündung) an der bestehenden Einfahrt zur ehemaligen Schweinemast / Reifenhandel hergestellt.

Da der Streckenabschnitt der B 96 von der heutigen Ortstlage bis südlich der heutigen Zufahrt zu der SMA künftig innerorts liegt, ist der weitere Bestand der Mittelinsel der B 96 in Höhe des heutigen Ortseingangs als geschwindigkeitsmindernde und verkehrsberuhigende Maßnahme nicht mehr erforderlich. Daher soll im Zuge der Ausbildung einer Zufahrt zu der Stellplatzanlage die Mittelinsel zurückgebaut werden. Stattdessen ist die Einrichtung einer Linksabbiegespur aus der Fahrtrichtung Königswartha auf der B 96 beabsichtigt.

Die Vorfahrtsreglung erfolgt mittels Beschilderung gem. StVO, hier Verkehrszeichen 205 „Vorfahrt gewähren“ und Verkehrszeichen 306 „Vorfahrtsstraße“.

Die Knoten- / Anbindungspunkte befinden sich in einem Abstand von ca. 240 m zueinander (Schnittpunkt der Achsen).

Gegenüber dem Bestand wird die Zufahrt zum Reifenhandel neu geordnet. Die Grundstückszufahrt wird derart verschwenkt, dass sie erst außerhalb des unmittelbaren Einmündungsbereichs in die B 96 auf die Erschließungsstraße trifft.

Die innerhalb des zu realisierenden Wohngebiets geplante HAUPTerschließung und die ergänzende Erschließungsschleife werden als verkehrsberuhigte Bereiche geplant.

Die Straßenfläche der HAUPTerschließung wird eine Breite von 7,0 m aufweisen. Mit dieser Breite ist ein Begegnungsverkehr auf einer 5,5 m breiten Fahrbahn möglich. Beidseitig der befestigten Fahrbahn schließen Bankette mit einer Breite von jeweils 0,75 m Breite an. Die von der HAUPTerschließung abzweigenden Erschließungen weisen eine Breite von 6,5 m auf und sollen ebenfalls verkehrsberuhigt im Mischprinzip ausgebildet werden. Auch hier sind beidseitig Bankette mit einer Breite von 0,75 m vorgesehen.

In dem Wohngebiet ist es beabsichtigt, begleitend zu dem Verlauf der Erschließungsstraßen Streifen für die technische Infrastruktur vorzusehen. Die Streifen werden oberirdisch begrünt und überdecken Strom-, Medien- oder/und Ver- und Entwässerungsleitungen. Diese Leitungsstreifen begleiten einseitig die Erschließungsstraßen



und sind als Teil der öffentlichen Erschließung in einer Breite von mindestens 3,50 m vorgesehen. Neben der Führung der technischen Infrastruktur können die begleitenden Streifen als Parkzone für den Besucherverkehr genutzt werden. Ein entsprechender Aufbau für das Befahren durch Pkw wird im Zuge der Ausbauplanung sichergestellt.

Für die geplante Wohnbebauung besteht die Möglichkeit auf den privaten Grundstücken für jede Hauseinheit mindestens eine Stellplatzmöglichkeit in Form einer Garage zu schaffen. Eine zweite Abstellmöglichkeit ergibt sich hierbei durch die den Garagen vorgelagerte Aufstellfläche. Aufgrund der Größe der Grundstücke ist auch eine zweite Garage mit vorgelagerter Abstellmöglichkeit für jedes Grundstück denkbar und städtebaulich vertretbar. Somit kann für die geplante Wohnbebauung ein ausreichender Stellplatznachweis für die Einzelhäuser nachgewiesen werden.

Zur besseren Anbindung des Nahversorgungsstandortes und der gewerblichen Einheiten ist die Einrichtung eines Bushaltepunktes vorgesehen. Der einzurichtende Haltepunkt soll durch die Buslinie 500 Bautzen - Königswartha – Hoyerswerda bedient werden. Der Haltepunkt in Fahrtrichtung Hoyerswerda soll an der B 96 südlich der zusätzlichen Zufahrtmöglichkeit zu der Stellplatzanlage entstehen. In Fahrtrichtung Bautzen ist die Anlage eines Haltepunktes nördlich des Plangebiets auf der westlichen Straßenseite der B 96 beabsichtigt. Über kurze Wegeverbindungen kann der Nahversorgungsstandort in kurzer Entfernung erreicht werden.

Mit dem neuen Haltepunkt wird die Anbindung des Nahversorgungsstandortes an die bestehende Ortslage von Königswartha verbessert und für Personen ohne eigenes Fahrzeug gut erreichbar.

5.3 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Entwässerung der im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer erfolgt durch Erweiterung der bestehenden Kanalisation im Trennprinzip.

Schmutzwasser

Im Rahmen der Abstimmung des Konzeptes mit der Gemeinde Königswartha und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bautzen wurde festgelegt, dass die Einleitung des Schmutzwassers in die öffentliche Kanalisation erfolgen soll.

Die einzelnen Grundstücke des Entwicklungsgebietes sollen an die zentrale Abwasserentsorgung Königswartha angeschlossen werden.

Als möglicher Anschlusspunkt an das bestehende öffentliche Netz wurde die vorhandene Pumpstation auf Flurstück 946/1 der Gemarkung Königswartha angegeben.

Die Pumpstation befindet sich an der Grundstückszufahrt des Sportplatzgeländes an der Ortsstraße “An den Sportanlagen”. Der Anschluss soll an den der Pumpstation vorgelagerten Kontrollschacht im öffentlichen Straßenraum erfolgen.

Die Errichtung der notwendigen Abwasseranlagen mit Anschluss-/Transportleitung vom neuen Baugebiet bis zum Anschlusspunkt, die erforderlichen Abwasserkanäle und -stränge (Sammelkanäle) innerhalb des neuen Baugebietes einschließlich der Hausanschlusskanäle und Hausanschlussschächte auf den jeweiligen Grundstücken des Erschließungsgebietes werden dabei in Zuständigkeit des Projektentwicklers errichtet. Nach Fertigstellung der Anlagen erfolgt eine Übergabe dieser an die Versorgungs GmbH Königswartha als Rechtsträger der Abwasserentsorgung.



Regenwasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und geplanten Erschließungsanlagen soll dagegen z. B. durch extensive Dachbegrünung mit Speicherfunktion zurückgehalten und auf den Grundstücken versickert werden. Für die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden im Vorfeld entsprechende Nachweise¹⁹²⁰geführt.

Grundlage zur Versickerung von unbelasteten und tolerierbaren Niederschlagsabflüssen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Demnach sind die Böden dann zur Versickerung geeignet, wenn deren Durchlässigkeitsbeiwert k_f der ungesättigten Zonen im Bereich $k_f \geq 5 \cdot 10^{-6}$ m/s und $k_f < 1 \cdot 10^{-3}$ m/s liegt.

Die Böden der Glazialsande (Talsande) und die überlagernde Mutterbodenschicht weisen nach Auswertung der Laboruntersuchungen (Korngrößenverteilung nach DIN 18123) Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 2,8 \cdot 10^{-5}$ m/s (Mutterboden) bis $k_f = 2,5 \cdot 10^{-4}$ m/s (Glazialsande) auf (Formel: $k_f = C \cdot d_{10}^2$).

Als Berechnungs- k_f -Werte sind in Folge der Abminderung nach DWA-A 138, Tabelle B.1 mit dem Korrekturfaktor 0,2 zu verwenden:

$k_f = 5,5 \cdot 10^{-6}$ m/s (Mutterboden) bis $k_f = 5,0 \cdot 10^{-5}$ m/s (Glazialsande)

Für die nordwestlichen und östlichen Flächen des Plangebietes wurde folgende k_f -Berechnung ermittelt:

$k_f = 1,0 \cdot 10^{-5}$ m/s (Glazialsande, lehmig) bis $k_f = 4,8 \cdot 10^{-4}$ m/s (Glazialsande)

Die lokal nachgewiesenen lehmigen Talsande (RKS 10) weisen einen Berechnungs- k_f -Wert $< 5 \cdot 10^{-6}$ m/s auf und sind damit hinsichtlich einer Versickerung nicht geeignet.

In Anbetracht der Tatsache, dass sie im nordöstlichen Areal erst in Tiefenlagen $> 1,7$ m unter GOK nachgewiesen wurden, wäre in den überlagernden Talsanden eine Versickerung von Niederschlagswasser dennoch in oberflächennahen Versickerungsanlagen (Mulden) möglich.

In Zusammenfassung der Untersuchungen wird eine Versickerung von Niederschlagswasser im Betrachtungsraum als grundsätzlich möglich eingeschätzt. Die Boden- und hydrogeologischen Verhältnisse entsprechen in weiten Arealen den Anforderungen der DWA-A 138.

Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte sind bei der konkreten Dimensionierung der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen, wobei es im Hinblick auf die am Standort vorherrschenden Bedingungen und unter Berücksichtigung der Hinweise derzeit im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes Einschränkungen hinsichtlich der zu wählenden Versickerungsanlage gibt.

¹⁹ M.U. T. Meißner Umwelttechnik GmbH, Meißen (September 2024); Fachtechnische Stellungnahme (Vorabbericht) zur Versickerungseignung des Untergrundes im Bereich Königswartha, Flurstück 1201/7

²⁰ M.U. T. Meißner Umwelttechnik GmbH, Meißen (Oktober 2025); Fachtechnische Stellungnahme (Vorabbericht) zur Versickerungseignung des Untergrundes im Bereich Königswartha, Flurstück 1201/7, Fortsetzung



Auf der Grundlage der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte ist im Plangebiet eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Hierbei ist die Versickerung von Regenwasser in den Bodenschichten oberhalb des Grundwassers möglich.

In den geplanten Wohngebieten sollen die auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden.

Auf den westlichen Flächen des Plangebietes, die für eine Einzelhandelsnutzung und gewerbliche Nutzung vorgesehen sind soll das Niederschlagswasser der Dachflächen durch die vorgesehene Dachbegrünung zurückgehalten und verdunstet werden. Das Niederschlagswasser, welches nicht verdunstet wird abgeleitet und auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten und einer Versickerung zugeführt.

Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen) der jeweiligen Grundstücke wird gesammelt und ebenfalls zur Versickerung auf dem Grundstück abgeleitet. Notwendige Maßnahmen zur Vorbehandlung anfallender belasteter Niederschlagswasser werden durch die jeweiligen Grundstückseigentümer / Nutzer vorgesehen und im Zuge der wasserrechtlichen Erlaubnis im Rahmen der Genehmigungsplanung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abgestimmt.

Das auf den befestigten Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll breitflächig in die angrenzenden Seitenbereiche abgeleitet und in diesen versickert werden.

Durch die straßenbegleitenden, mind. 3,50 m breiten unbefestigten Seitenstreifen stehen dazu ausreichende, den Verkehrsflächen zugeordnete, unbefestigte Flächen zur Verfügung.

Durch die Lage der Flächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist die Verfügbarkeit dauerhaft gesichert. Bei Erfordernis ist auf diesen Flächen auch die Anlage straßenbegleitender Entwässerungsmulden möglich.

5.4 Grün und Freiraum

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Königswartha und östlich der B 96 im Übergang zum Freiraum, der mit Ausnahme der südlichen Waldflächen im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt wird. Die geplante Bebauung berücksichtigt im Osten weitestgehend die vorhandene Siedlungskante.

Zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft sollen die geplanten Wohnbauflächen landschaftlich mit gebietsheimischen Laubgehölzen eingebunden und abgepflanzt werden.

Weiterhin ist zur Gliederung des Plangebietes die Anlage einer Grünfläche zwischen den Grundstücken der Einzelhandelsnutzung/Gewerbenutzung und der östlich angrenzenden geplanten Wohnbebauung vorgesehen.

Die Gebäude der gewerblichen Flächen und die Gebäude in den geplanten sonstigen Sondergebieten „Einzelhandel Nahversorgung“ (SO 1) und „Fachmarktzentrum“ (SO 2) sollen ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach erhalten, das zu mindestens 80 % begrünt wird. Die Dachbegrünung wirkt sich mindernd auf Hitzebelastungen aus und stellt einen Beitrag zur Retention von Niederschlagswasser dar, vermindert weiterhin die Aufheizung der Dachflächen und sorgt für Kühlung der Umgebung durch



Verdunstung. Die Begrünung der Dachflächen werden voraussichtlich mit der Ausstattung von Photovoltaikanlagen kombiniert. Die aufgeständerten Solarelemente können ohne gegenseitige Verschattung in optimierter Neigung aufgestellt werden, wobei auch die Ausrichtung optimal gewählt werden kann.

Bei der Umsetzung des Grün- und Freiraumkonzeptes ist in Maßnahmen, die aus dem Artenschutzbeitrag resultieren, Festsetzungen zur Verbesserung des Kleinklimas sowie landschaftspflegerische, z. B. zur Einbindung des Vorhabens in die Landschaft und grünordnerische Maßnahmen zu unterscheiden.

Die Maßnahmen sind soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden und im Kapitel 9 „Planungsrechtliche Festsetzungen“ der Begründung beschrieben. Ebenso erfolgt eine Darstellung in dem als Teil B der Begründung vorliegenden Umweltbericht.

Hierdurch kann eine gesamtheitliche Darstellung der Inhalte des Grün- und Freiraumkonzeptes als Maßnahmenkonzept erfolgen, denn beispielhaft können die artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungs-, CEF Maßnahmen und Empfehlungen sowohl den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch die SMA betreffen. Die Darstellung der z. B. die SMA betreffenden Maßnahmen kann dem Umweltbericht (Teil B der Begründung) entnommen werden.

5.5 Flächen für eine energetische Versorgung

Südlich des Wohngebietes soll die noch vorhandene Fläche bis zu der ehemaligen SMA und späteren Fläche für ein Ökokonto für eine solare Nutzung in Anspruch genommen werden. Hierzu ist es beabsichtigt die Fläche mit Photovoltaik Freiflächenanlagen (PV FFA) zu überstellen.

In diesem Zusammenhang werden die mit der geplanten solaren Nutzung dienenden technischen Nebenanlagen berücksichtigt und realisiert. Dabei handelt es sich beispielsweise um Technikgebäude zur Unterbringung des Transformators (Umwandlung von Gleichstrom in Wechselstrom), mögliche Speichermodule (BESS-Anlagen²¹) sowie die notwendigen Mess- und Schalteinrichtungen. Weiterhin werden die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen vorgesehen. Die Erreichbarkeit der Fläche erfolgt über die geplante Erschließungsspanne zur Anbindung des Wohngebietes. Nach Inbetriebnahme der Anlage sind jedoch keine nennenswerten Verkehre (ausgenommen Verkehre wg. Wartungs- und Pflegearbeiten) aufgrund dieser Nutzung zu erwarten.

Die einzelnen Solarmodule verursachen keine großflächige Bodenversiegelung, da sie auf Stahlkonstruktionen befestigt werden, die nur mit einzelnen Pfosten im Boden verankert sind. Somit können die Flächen zwischen und unter den Modulen weiterhin als extensives Grünland genutzt werden.

5.6 Gemeindliche Freifläche (Flurstück 439/1)

Auf dem Flurstück 439/1 im nordöstlichen Eck des Plangebietes wird in Anlehnung an die benachbarte Freizeitnutzung auf den Sportanlagen eine öffentliche Nutzung für die

²¹ BESS - Battery Energy Storage System, ist ein Batterie-Energie-Speicher-System zur Speicherung von Energie für die spätere Verwendung. Die Energie kann dabei aus erneuerbaren und/oder nicht erneuerbaren Quellen stammen.



heutigen und zukünftigen Bewohner angestrebt. Es ist beabsichtigt ein Spiel- und Aufenthaltsangebot für die junge Mitbevölkerung zu schaffen. Dies soll über die Anlage einer Spielfläche und der Gestaltung von Aufenthaltszonen umgesetzt werden. Die gesamte Fläche soll landschaftlich integriert werden und Maßnahmen zur Eingrünung vorsehen.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Einzelhandel

Die Auswirkungen der Einzelhandelsentwicklung ist im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung beurteilt worden²²:

„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. Das Kundenpotenzial im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens wird im Jahr 2028 voraussichtlich rd. 17.450 Personen betragen. Das prüfungsrelevante Nachfragepotenzial wird sich zu diesem Zeitpunkt auf rd. 57,9 Mio. € im Segment Nahrungs- und Genussmittel, auf rd. 8,2 Mio. € im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel sowie auf rd. 10,6 Mio. € im Segment Bekleidung/Wäsche belaufen.

Im Einzugsgebiet des Vorhabens wird:

- auf einer Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 4.850 qm ein Umsatz in Höhe von rd. 23,9 Mio. € erwirtschaftet. Während die unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte und das qualitative Versorgungsdefizit (Fehlen eines modernen Vollversorgers) auf einen Nachholbedarf bzw. Ausbaupotenziale schließen lassen, weist die sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von deutlich weniger als 100 % auf erhebliche Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets hin. Da es im Zuge der Vorhabenrealisierung zu erheblichen Nachfragerückholeffekten kommen wird, waren die relevantesten Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets zu identifizieren und in die Untersuchung einzubeziehen.*
- auf einer Verkaufsfläche im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel von rd. 450 qm ein Umsatz in Höhe von rd. 2,6 Mio. € erwirtschaftet. Derzeit ist im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens kein Fachanbieter verortet. Dies geht mit massiven Kaufkraftabflüssen an Versorgungsstandorte im Umland einher. Da es im Zuge der Ansiedlung eines Drogeriemarkts zu erheblichen Nachfragerückholeffekten kommen wird, waren die relevantesten Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets zu identifizieren und in die Untersuchung einzubeziehen.*
- derzeit kein (permanenter) Einzelhandelsbestand im Segment Bekleidung/Wäsche vorgehalten. Es fließt somit nahezu die gesamte sortimentspezifische Nachfrage an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets bzw.*

²² Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Dresden (August 2025), Die Gemeinde Königswartha als Standort für ein Nahversorgungszentrum Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens



Versorgungsstandorte in den umliegenden Zentralen Orten höherer Hierarchieebene sowie in den im Modesegment bedeutenden Online-Handel ab.

Nach den Modellrechnungen ist für den geplanten Vollversorger sowie den Getränkemarkt im realitätsnahen worst-case und bezogen auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel von einem Umsatzvolumen in Höhe von rd. 7,5 Mio. € auszugehen. Unter Berücksichtigung des Umsatzes des Diska-Markts, dessen vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe seitens von Dr. Lademann & Partner unterstellt wurde, beläuft sich der prüfungsrelevante Umsatzzuwachs im Segment Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 4,2 Mio. € (exkl. Streuumsätze).

Im Hinblick auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel wurde ermittelt, dass das raumordnerische Kongruenzgebot nur dann nicht verletzt wird, wenn eine Verkaufsfläche von rd. 340 qm nicht überschritten wird. Auf dieser Verkaufsfläche kann ein Umsatz in Höhe von rd. 1,9 Mio. € erzielt werden. Bezogen auf das Segment Bekleidung/Wäsche wurde eine Verkaufsfläche von rd. 800 qm in die Prüfung eingestellt, auf welcher ein Umsatz in Höhe von rd. 1 Mio. € erzielt werden kann.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben erreichen nach den worst-case-Prognosen von Dr. Lademann & Partner:

- *im Segment Nahrungs- und Genussmittel und innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt rd. 6,4 %, wovon der Ortskern von Königswartha am stärksten betroffen sein wird (rd. 10,4 %). Der dortige Netto-Discounter ist allerdings modern aufgestellt und wird von der Betriebsaufgabe des Diska-Markts insofern profitieren, als dass er künftig den einzigen Lebensmitteldiscounter im Nahbereich des Grundzentrums Königswartha darstellen wird. Da die Nachfrageplattform im raumordnerischen Nahbereich von Königswartha zudem breit genug ausfällt, um dem Netto-Markt die ökonomische Tragfähigkeit auch weiterhin zu sichern, halten es Dr. Lademann & Partner auch bei einer Umsatzumverteilungsquote von etwas mehr als 10 % für ausgeschlossen, dass der Netto-Markt seinen Betrieb vorhabeninduziert einstellen und der Ortskern von Königswartha in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden wird.*

Für die weiteren Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets sowie die untersuchten Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets wurden Umsatzumverteilungsquoten von (teils deutlich) weniger als 10 % ermittelt, die nicht auf vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben schließen lassen. Im Hinblick auf den noch am stärksten betroffenen nahkauf-Supermarkt im nicht-zentralen Ort Neschwitz sei zudem darauf hingewiesen, dass ein Marktaustritt einen rein wettbewerblichen Effekt ohne raumordnerische oder städtebauliche Relevanz darstellen würde.

- *im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel und innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt rd. 16,9 %, wobei hiervon nur die Randsortimente der Lebensmittelmärkte sowie die Apotheken betroffen sein werden. Wenngleich die Umsatzrückgänge im Lebensmittelsegment und im Drogeriesegment kumuliert zu betrachten sind, gelangen Dr. Lademann & Partner zu keinen anderen als den für das Segment Nahrungs- und Genussmittel getroffenen Einschätzungen. Dass es in den umliegenden Zentralen Orten zu vorhabeninduzierten Marktaustritten kommen wird, erscheint angesichts der Umsatzumverteilungsquoten von flächen-deckend weit weniger als 10 % zudem ausgeschlossen.*



- im Segment Bekleidung/Wäsche Werte von maximal rd. 4 %, wobei sich die Wirkungen nur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets niederschlagen werden und der gesamte Umsatz des potenziellen Bekleidungsfachmarkts im Sinne eines worst-case-Ansatzes gegen die Innenstädte von Hoyerswerda und Bautzen gerechnet worden ist. Dass diese durch die Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarkts in Königswartha in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden, ist ausgeschlossen.

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung in den Zentralen Orten im Untersuchungsraum kann nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der zwingend zu beachtenden Ziele der Raumordnung gemäß LEP 2013 ist für die Projektplanung Folgendes zu konstatieren:

Als Grundzentrum ist Königswartha für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten legitimiert. Aperiodische Sortimente werden am Projektstandort auf maximal 800 qm vorgehalten. Das Konzentrationsgebot ist somit erfüllt.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens reicht zwar über den raumordnerisch festgelegten Nahbereich hinaus, für das Segment Nahrungs- und Genussmittel und die avisierten Größenordnungen der beiden relevanten Vorhabenkomponenten ist aber dennoch davon auszugehen, dass ca. 70 % des Umsatzes mit Verbrauchern generiert werden, die im Nahbereich leben. Das Kongruenzgebot kann somit eingehalten werden. In Bezug auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel wird das Kongruenzgebot dann nicht verletzt, wenn eine Verkaufsfläche von rd. 340 qm nicht überschritten wird.“

Wie in dem Verträglichkeitsgutachten dargelegt wird der Umsatzanteil der geplanten Nutzungen, der mit Verbrauchern von außerhalb des raumordnerisch definierten Nahbereichs von Königswartha erzielt werden wird, bei keinem der prüfungsrelevanten Sortimente jenseits von 30 % liegen. Dies gilt auch unter der (auch zwingend notwendigen) Berücksichtigung eines Streuumsatzanteils in Höhe von rd. 5 %. Die vorhabeninduzierten Kaufkraftabzüge von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs werden somit kein „wesentliches“ Ausmaß im Sinne der landesplanerisch etablierten 30 %-Regelung erreichen. Damit kann die Planung dem Kongruenzgebot im Sinne des LEP Sachsen 2013 dann gerecht werden, wenn die der Verträglichkeitsuntersuchung zugrunde gelegten bzw. die im Gutachten hergeleiteten Verkaufsflächengrößen nicht überschritten werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen den Empfehlungen der Verträglichkeitsuntersuchung.

Das Einzugsgebiet geht zwar über den grundzentralen Verflechtungsbereich (Nahbereich) von Königswartha hinaus und reicht in die Nahbereiche angrenzender Zentraler Orte hinein (Radibor-Großdubrau-Malschwitz, Hoyerswerda, Kamenz). Im Segment Nahrungs- und Genussmittel werden mit Kunden aus der Einzugsgebietszone 3 (Bereiche außerhalb des Nahbereichs von Königswartha) rd. 1,9 Mio. € Umsatz generiert. Davon entstammen rd. 0,5 Mio. € (28 %) aus Radibor-Großdubrau-Malschwitz. Das Kaufkraftpotenzial im grundzentralen Verbund Radibor-Großdubrau-Malschwitz beträgt insgesamt rd. 39,4 Mio. €. Stellt man die aus dem Verbund durch das Vorhaben abgezogene Kaufkraft von 0,5 Mio. € dem Gesamtvolumen von rd. 39,4 Mio. €



gegenüber, wird deutlich, dass der vorhabeninduzierte Kaufkraftabzug aus dem benachbarten grundzentralen Verbund mit etwa 1 % vom Gesamtvolumen unwesentlich ist und keine räumliche Schieflage zur Folge haben wird. Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot kann damit insbesondere auch mit Blick auf Radibor-Großdubrau-Malschwitz ausgeschlossen werden. Diesbezüglich sei noch erwähnt, dass von den drei Kommunen im Rahmen der durchgeführten Beteiligung keine Einwände gegen die Planung vorgebracht worden sind (Gemeinde Radibor, Mail vom 25.03.2026).

Ergänzend sei an dieser Stelle noch angeführt, dass der Begründung zu den Zielen 2.3.2.4 und 2.3.2.5 entnommen werden kann, dass das Kongruenzgebot im Kern darauf abzielt, Auswirkungen auf den jeweiligen Versorgungsbereich zu beschränken und „darüberhinausgehende Beeinträchtigungen“ zu verbieten. Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurde intensiv geprüft, ob das Vorhaben womöglich Versorgungsstrukturen außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs von Königswartha bzw. außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigen könnte. In den Blick genommen wurden dabei insbesondere die umliegenden Zentralen Orte, für die davon auszugehen ist, dass die dortigen Versorgungsstrukturen regelmäßig von Verbrauchern aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens aufgesucht werden. Dass nicht zu erwarten ist, dass das Vorhaben die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungssystems im Untersuchungsraum beeinträchtigen wird, obwohl dessen Einzugsgebiet den grundzentralen Verflechtungsbereich von Königswartha überschreitet, ist zentraler Befund des Kapitels 7 der Verträglichkeitsuntersuchung. Daraus lässt sich wiederum schließen, dass die Kaufkraftabzüge von außerhalb des Nahbereichs von Königswartha nicht wesentlich sein werden. Das Vorhaben steht dem Kernziel des Kongruenz- sowie des Beeinträchtigungsverbots nicht entgegen.

Zum Beeinträchtigungsverbot wird weiterhin ausgeführt:

„Weder wird das Vorhaben zu einer mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche noch zu einer Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungssystems oder der verbrauchernahen Versorgung in den Zentralen Orten führen. Vielmehr ist mit dem Vorhaben eine Aufwertung der Nahversorgungsstruktur im Grundzentrum Königswartha verbunden. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot liegt nicht vor.“

Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb des einzigen zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Königswartha (Ortkern Königswartha) und steht dem städtebaulichen Integrationsgebot in der Lesart des LEP 2013 somit formal entgegen. Allerdings bietet der Ortskern keine Flächenpotenziale zur Ansiedlung marktgängiger Handelsformate, sodass hinsichtlich der von kommunaler Seite gewünschten und aus Gutachtersicht auch gebotenen Weiterentwicklung der grundzentralen Versorgungsstruktur in Königswartha zwangsläufig auf einen geeigneten Standort außerhalb des Ortskerns zurückgegriffen werden muss.“

Von Seiten der Gemeinde und des Investors wurden alternative Standorte/Flächenpotenziale im übrigen Gebiet des Kernorts geprüft. Im Ergebnis konnten dort keine geeigneten Standorte identifiziert werden, die sowohl hinsichtlich Flächengröße und -schnitt als auch im Hinblick auf verkehrliche Erschließung und Marktfähigkeit eine Umsetzung des Gesamtvorhabens in Aussicht stellen.



Die Rückbauflächen im Bereich der Hahnebergstraße sind für eine künftige Bebauung nicht mehr vorgesehen, was perspektivisch in einer Anpassung des Flächennutzungsplans ihren Ausdruck finden soll. Die Parkplatzflächen östlich des Friedhofs (Flurstück 525) weisen zwar ein größeres Flächenpotenzial auf, sie erfüllen jedoch wichtige örtliche Funktionen und sollen aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben, zumal sich auf der Parkplatzfläche noch auf separatem Flurstück ein genutztes Wohnhaus steht.

Ferner würde die Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts auf diesen Flächen damit einhergehen, dass Kunden- und Lieferverkehre durch die Wohngebiete östlich der B 96 geführt werden müssten. Die vorhandenen Wohnstraßen (z. B. Winzeweg) sind weder hinsichtlich ihrer Dimensionierung noch hinsichtlich ihrer Immissionsverträglichkeit für eine signifikant erhöhte Verkehrsbelastung einschließlich regelmäßiger Anlieferverkehre mit Sattelzügen geeignet. Eine entsprechende Standortentwicklung würde somit zu städtebaulich unerwünschten Belastungen führen.

Unabhängig davon werden alle Flächen östlich des Königswarthaer Friedhofs von Handelsunternehmen nicht nachgefragt. Die Lage abseits der Haupteerschließungsachse (B 96) stellt aus betrieblicher Sicht einen erheblichen Wettbewerbsnachteil dar und erschwert insbesondere die Organisation leistungsfähiger Lieferverkehre. Dies ist – neben der begrenzten Grundstücksdimension – auch ein wesentlicher Grund dafür, dass die ehemalige Handelsimmobilie an der Neudorfer Straße 20a derzeit nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt genutzt wird und eine erneute Belegung mit einem solchen Format nach Einschätzung der Marktakteure als wenig wahrscheinlich einzustufen ist.

Die Standortwahl ist letztlich nicht das Ergebnis einer Präferenz für eine randliche Lage, sondern Folge begrenzter realisierbarer Entwicklungsoptionen sowie der betrieblich erforderlichen verkehrlichen Erschließbarkeit für Kunden- und Lieferverkehre.

In diesem Zusammenhang halten Dr. Lademann & Partner eine einzelfallbezogene und begründete Abweichung vom Integrationsgebot für vertretbar.“

6.2 Standortalternativen

Im Zuge der Planung wurden alternative Standorte für einen Lebensmittelvollsortimenter und ergänzender Fachmärkte, gemäß der vorliegenden Planung im Gemeindegebiet des Ortsteils Königswartha untersucht. Hier zeigt sich, dass wie bereits in Kapitel 1 der vorliegenden Begründung dargelegt, alternative und geeignete Flächen in vergleichbarer Größe im Ortszentrum von Königswartha nicht vorzufinden sind. Angesichts der sehr kleinteiligen Bebauungsstrukturen und des Mangels an ausreichend groß dimensionierten Potenzialflächen innerhalb des Ortskerns liegen perspektivisch keine geeigneten Flächen für einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur vor.

Daher wird auf einen geeigneten Standort außerhalb des Ortskerns zurückgegriffen und die Fläche des Bebauungsplans „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ für die Entwicklung eines ganzheitlichen Konzepts an der Nahtstelle zu der bestehenden Ortslage zur Ortentwicklung umgesetzt. Aufgrund der Lage an der Bundesstraße 96, die zu den wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen und Pendlerachsen im Landkreis Bautzen zählt, kann der Gemeinde Königswartha im regionalen Kontext und der Fläche



südlich der Ortslage Königswartha eine hervorragende verkehrliche Erreichbarkeit attestiert werden.

Mögliche alternative Standorte innerhalb der Ortslage von Königswartha werden aus unterschiedlichen Gründen für eine Gesamtentwicklung nicht favorisiert. Zu den betrachteten Flächen zählt ein Standort eines ehemaligen Einzelhandelsmarktes an der Neudorfer Straße (Hausnummer 20 a). Als weiterer potentieller Standort wurde die rückwärtig liegende Parkplatz-/Stellplatzfläche an der Neudorfer Straße betrachtet. Abschließend wurde der Standort zurückgebauter Flächen im Bereich der Plattenbausiedlung um die Hahnebergstraße in den Fokus genommen.

Die Betrachtung der Standortalternativen hat ergeben, dass in zentralerer Lage im Gemeindegebiet von Königswartha aus unterschiedlichen Gründen keine ausreichend groß dimensionierten Flächen zur Verfügung stehen, auf denen die Ansiedlung moderner Handelsformate möglich ist. Dies betrifft auch die Rückbauflächen und mindergenutzten Flächen im Bereich um die Hahnebergstraße sowie das leerstehende Gebäude an der Neudorfer Straße 20a und umliegende Flächen (Parkplatz-/Stellplatzfläche).

Entscheidend für die Einstufung sind Gründe mangelnder Größe alternativer Flächen (hier vor allem der Standort an der Neudorfer Straße 20 a), die Lage (teilweise ungünstige Lagen innerhalb schutzbedürftiger Wohngebiete), die fehlende Zusammengehörigkeit der Flächen (Nutzung gesplitterter Teilflächen) oder die unzureichende Anbindung der Standorte an die Verkehrsinfrastruktur (abseits zentraler, den Anforderungen an Kunden- und Lieferverkehr ausgebauter Zufahrtsstraßen).

Des Weiteren sind Aspekte der Verfügbarkeit von Grundstücksflächen ausschlaggebend, dass z. B. alternative Flächen für eine Entwicklung eines ergänzenden Versorgungsstandortes in der gewollten Größe nicht in Anspruch genommen werden können oder die Anforderungen an alternativen Flächen, die für Investoren aufgrund der abgelegenen Lage keine ausreichende Attraktivität zur Ansiedlung und Entwicklung eines Versorgungsstandortes aufweisen.

Abschließend ist noch anzumerken, dass für die alternativen Flächen zur Vorbereitung einer entsprechenden Nutzung ebenfalls planungsrechtliche Verfahren erforderlich sind und dass die in Augenschein genommenen Flächen zwar innerhalb des heutigen Ortskerns von Königswartha liegen aber nicht Bestandteil des definierten und räumlich klar abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs „Ortskern Königswartha“ mehr sind, auch wenn sie sich relativ zentral im Kernort befinden.

Aus den genannten Gründen wurde daher der gewählte Standort im südlichen Anschluss der heutigen Ortslage an der B 96 für die Entwicklung eines Versorgungsstandortes mit ergänzendem Wohngebiet favorisiert.

6.3 Wohnen

Die Entwicklung eines Wohnflächenangebotes ist für die Gemeinde und deren zukünftige Entwicklung von entscheidender Bedeutung.

Innerhalb der Ortslage von Königswartha wurden in der Vergangenheit die vorhandenen Flächenpotenziale ausgeschöpft. In der Ortslage stehen für eine wohnbauliche Entwicklung und auch für die Entwicklung von Flächen für eine gewerbliche Nutzung



und für den Einzelhandel keine verfügbaren Flächenpotenziale zur Verfügung (vergl. hierzu Kapitel 3.1 Landesentwicklungsplan, Siedlungswesen).

Die Gemeinde Königswartha erwartet kurz- bis mittelfristig aufgrund der positiven Entwicklungen durch raumwirksame regionale wirtschaftliche Einzelprojekte im Umland (z. B. MWK Defence GmbH, Kompetenzzentrum Aquakultur, Cemex, Forschungszentren) eine steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen, die über den Eigenbedarf hinausgeht. Die gute Verkehrsanbindung (B 96) und die geplante Stärkung der Nahversorgung begünstigen diese Nachfrage zusätzlich. Trotz geringfügig negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung gibt es seit einigen Jahren mehr Zuzüge als Wegzüge unter anderem durch Zuwanderungen aus dem Ausland (Ukraine). Ein höherer Wegzug wurde erst verzeichnet, als keine Baugrundstücke mehr verfügbar waren, was auf ein hohes Potenzial für Zuzüge bei ausreichendem Wohnraum hinweist.

Die Gemeinde plant daher, den Bedarf an Wohnbauflächen durch neue Angebote, insbesondere mit dem gegenständlichen Bebauungsplan „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ zu decken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen ca. 3,3 ha Flächen für Wohngebiete ausgewiesen werden. Unter Berücksichtigung einer Zurücknahme von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet aufgrund des Rückbaus von Wohnflächen im „Neubaugebiet“ am Winzeweg entsteht durch die neue Planung ein Nettowachstum an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von ca. 1 ha, der kurzfristig und mittelfristig verfügbar sein wird.

6.4 Verkehr

Im Zuge der Qualifizierung der Planung wurde eine gutachterliche Ersteinschätzung der verkehrlichen Situation und der Auswirkungen der Planung auf das bestehende Straßennetz (hier im Wesentlichen bezogen auf die B 96) erstellt²³. Das Gutachten kommt hierbei zu folgenden Ergebnissen:

„Die Haupterschließungsstraße der inneren Erschließung wird an der bestehenden Zufahrt an der ehemaligen Schweinemast mit der B 96 verknüpft.

Am normgerecht ausgebauten Knotenpunkt (T-Einmündung) erfolgt die Vorfahrtsregelung mittels Beschilderung gem. StVO, hier Verkehrszeichen 205 „Vorfahrt gewahren“ und Verkehrszeichen 306 „Vorfahrtsstraße“.

Gegenüber dem Bestand wird die Zufahrt zum Reifenhandel neu geordnet.

Die Grundstückszufahrt wird derart verschwenkt, dass sie erst außerhalb des unmittelbaren Einmündungsbereiches in die B 96 auf die Erschließungsstraße trifft. [...]

Der Ausbau der Einmündung erfolgt ohne bauliche Maßnahmen für den Linksabbieger. [...] Für Nutzer des westlich verlaufenden gemeinsamen Rad-/Gehweges wird eine Querungsstelle vorgesehen. Die Querungsstelle wird als ungesicherte, gemeinsame Querungsstelle (Bordanschlag 3 cm) ausgeführt. [...]

Es ist einzuschätzen, dass die getroffenen Annahmen für die Ermittlung der Verkehrsqualität an den Einmündungen auf der „sicheren Seite“ liegen und sich in der Praxis bzw. im Betrieb eine geringere Verkehrsbelastung einstellen wird.

23 Ingenieurbüro Horst Alte GmbH, Wittichenau; Quartiersentwicklung Königswartha Süd
Gebietserschließung Vorplanung -Erläuterungsbericht-



Für die Verkehrsqualität der Einmündungen ist grundsätzlich der aus der Erschließungsstraße Linksabbiegende Verkehr entscheidend.

Hier ist festzustellen, dass an jeder Einmündung bis zu einer stündlichen Anzahl von 177 Pkw und 22 Lastzügen an Linksabbiegern die Verkehrsqualität mindestens der Stufe D vorhanden ist.“²⁴

Somit kann dem Anbindungspunkt der Planstraße an die B 96 im südlichen Plangebiet hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsbelastung eine ausreichende Kapazität bescheinigt werden.

Die Planung sieht über die Anbindung im südlichen Plangebiet hinaus, eine weitere Zufahrt von der B 96 zu der Stellplatzanlage der Einzelhandelseinrichtungen und dem gewerblichen Bereich vor. Diese wird direkt südlich der heutigen Querung, südlich der Ortstlage von Königswartha mit einer separaten Linksabbiegespur eingerichtet.

Auch hier kommt die vorgenommene Ermittlung der anzunehmenden Verkehrsqualität zu dem Ergebnis, dass ein ausreichender Verkehrsfluss entsteht, der mindestens der Stufe D zuzuordnen ist.

Grundlage ist die Annahme,

„dass nach Angaben des betreibenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.900 m² von einer täglichen Belegung der Kundenparkplätze mit bis zu 1.320 Pkw auszugehen ist.

Die Annahmen nehmen Bezug auf Tabellen mit entsprechende Pkw-Bewegungen gemäß überarbeiteter 6. Auflage der Bayerischen Parkplatzlärmstudie aus dem Jahr 2007.

Die darin enthaltenen Angaben beziehen sich auf die verkaufsstärksten Tage, hier üblicherweise samstags und / oder Tage mit Sonderangeboten.

In der Spitzenstunde wird damit von max. 132 bis 150 Pkw-Zufahrten zum Kundenparkplatz über die entsprechende Grundstückszufahrt ausgegangen.

Im Vergleich mit der Bewertung der Verkehrsqualität an der Einmündung der Haupterschließungsstraße in die B 96 ist davon auszugehen, dass an der Grundstückszufahrt (Parkplatzzufahrt) in Bezug auf den Verkehrsablauf auch in der Spitzenstunde mindestens die Qualitätsstufe D oder besser erreicht wird.“

In dem vorgelegten Fall wird vom Worst-Case ausgegangen, dass der gesamte Verkehr über die Zufahrt im nördlichen Bereich der B 96 geführt wird. Dies wird in der Realität jedoch nicht der Fall sein. Daher besteht bei dieser Betrachtung für die Verkehre, die aufgrund weiterer Nutzungen an diesem Standort entstehen, ein weiterer Puffer.

Mit Blick auf den Versorgungsstandort ist in verkehrlicher Sicht festzuhalten, dass eine Einbindung des Standortes in das bestehende und geplante Siedlungsgefüge gegeben ist. Diese ergibt sich insbesondere daraus, dass

- am Standort und als Teil des Gesamtvorhabens ein neues Wohngebiet entwickelt wird und der geplante Nahversorgungsstandort damit einen direkten räumlichen

²⁴ Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen: Für die Bewertung der Qualitätsstufen wurden die Qualitätsstufen nach HBS verwendet, die folgende Bedeutung haben: Stufe D: (ausreichend) - Die Wartezeiten betragen weniger als 45 sec..



- Bezug zu zusammenhängender, wenn auch aufgelockerter Wohnbebauung aufweisen wird,
- der Standort von den zentralen Wohnsiedlungsstrukturen des Kernorts fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar ist; eine Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen ist vorgesehen, sowie
 - eine Anbindung an den örtlichen ÖPNV durch die geplante Einrichtung einer Bushaltestelle am Plangebiet gewährleistet werden soll.

Insgesamt stellt der Einzelhandelsstandort keine isolierte Außenbereichsentwicklung dar, sondern ist funktional und verkehrlich in das bestehende und geplante Siedlungsgefüge des Kernorts eingebunden. Die verkehrliche Anbindung an die bestehende Haupterschließungsachse hat den entscheidenden Vorteil, dass keine innerörtlichen Belastungsschwerpunkte entstehen.

6.5 Immissionen

Das Plangebiet unterliegt unterschiedlichen lärmrelevanten Einwirkungen verkehrlichen und gewerblichen Ursprungs.

Hauptimmissionsquelle aufgrund der Verkehrsbelastung für das Plangebiet ist die am westlichen Plangebietsrand verlaufende Hauptstraße (B 96).

Hinsichtlich der Einwirkungen aus gewerblichen Betrieben und Einrichtungen ist das nördlich angrenzende Gewerbe zu berücksichtigen.

Die Darstellungen der Immissionsituation kann dem vorliegenden Gutachten²⁵ entnommen werden.

Hinsichtlich der Beurteilung der Auswirkungen der unterschiedlichen auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen kommt das Gutachten zu folgender Einschätzung:

„Die Immissionsorientierungswerte (IOW) für Allgemeinen 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 bis zu 3 dB(A) (IOW 45 dB(A)) betroffen. In unmittelbarer Nähe zur Hauptstraße befinden sich Gewerbe- und Sondergebietsflächen, für welche die Immissionen unter 65 dB(A) während der Tagstunden bzw. 55 dB(A) während der Nacht liegen sollten. In den Randbereichen zur Hauptstraße ist dies tagsüber in einem 20 m und nachts in einem 50 m breiten Streifen nicht gewährleistet. [...]

Alle immissionsrelevanten Gewerbe befinden sich nördlich der B-Planfläche. Die stärksten Immissionen sind an der B-Plangrenze zu den Pkw-Garagenstellplätzen zu beobachten (44,1 dB(A) tags; 40,0 dB(A) nachts).

Die IOW für Gewerbelärm (sensibelste Nutzung: Allgemeine Wohngebiete, IOW 55/40 dB(A)) werden eingehalten. [...]

Von der Sportanlage des Königswarthaer SV sind nur während des Tages Emissionen zu erwarten. Die maximale resultierende Immission in das Plangebiet (Nordrand) beträgt 43,6 dB(A).“

25 Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur- und Umweltplanung mbH, Chemnitz (Februar 2026); Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 Bebauungsplan „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ in Königswartha



In der Gesamtbetrachtung ist das Plangebiet hinsichtlich der Verkehrslärmsituation als konfliktbehaftet einzustufen. Die bestehenden Gewerbelärm- und Freizeitlärmimmissionen sind hingegen konfliktfrei in Bezug auf die geplanten schützenswerten Nutzungen im Plangebiet.

Verkehrslärm

Formell betrachtet sind die Überschreitungen der Immissionsorientierungswerte (IOW) am Westrand des Allgemeinen Wohngebietes in der Nacht mit bis zu 3 dB (IOW Nacht = 45 dB(A)) durch den **Verkehrslärm im Status Quo** signifikant.

Aufgrund des bestehenden Verkehrsweges (Hauptstraße/B 96) werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm während des Nachtzeitraumes am Westrand des allgemeinen Wohngebietes und in beiden Beurteilungszeiträumen Am Westrand des Gewerbegebietes auch im Planfall (unter Einbezug der im Plangebiet befindlichen, kontingierten Gewerbe- und Sondergebietsflächen) signifikant überschritten. Für die schützenswerte Wohnnutzung im Plangebiet sind daher Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich. Im Verfahren wird die Minderung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem angrenzenden Teilstück der Hauptstraße (B 96) in Aussicht gestellt. Dies ist verbunden mit einer Widmung des Teilstücks der Hauptstraße als innerörtliche Bundesstraße, mit Versetzung des Ortseingangsschildes. Derzeit gilt in dem betroffenen Teilstück der B 96 eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h. Bereits eine Geschwindigkeitsabsenkung auf 70 km/h führt dazu, dass innerhalb der Wohngebiete die IOW für Verkehrslärm eingehalten werden. Innerhalb der Gewerbegebiete sind IOW-Überschreitungen nicht völlig zu vermeiden, eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h halbiert die Überschreitungsflächen, eine Begrenzung auf 50 km/h viertelt diese.

Der Aspekt einer Geschwindigkeitsreduzierung ist lärmtechnisch betrachtet worden, kann aber nicht im gegenständlichen Bauleitplanverfahren durch Festsetzungen manifestiert werden.

Solange keine Geschwindigkeitsreduzierung vorauszusetzen ist, kann eine Konfliktfreiheit durch die Umsetzung entsprechender lärmschützender Maßnahmen erreicht werden.

Sofern möglich, ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden / -wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben. Ein weiteres Abrücken schützenswerter Bebauung innerhalb des Plangebiets von der maßgebenden Lärmquelle ist im vorliegenden Fall nicht sinnvoll umsetzbar, da eine wirtschaftliche Bebauung nicht mehr möglich sein würde. Die Errichtung einer Wallanlage zum Sichtschutz und unter dem Aspekt der psychologischen Lärminderung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten und Argumenten dennoch beabsichtigt.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen unter Beachtung und Umsetzung der DIN 4109 im Bebauungsplan festgesetzt²⁶. Außerdem könnte, vor allem im Bereich der geplanten Einzelhandels- und gewerblichen Nutzung eine in geeigneter Weise sinnvolle Anordnungen schalltechnisch kritischer und unkritischer Nutzungen vorgesehen werden (z. B. Orientierung von

²⁶ vgl. Kapitel 9 Immissionsschutz



Wohnräumen an straßenabgewandter Gebäudeseite; weniger schutzbedürftige Nutzungen an straßenzugewandten Fassaden).

Ein auf der „Abstandsfläche“ zwischen geplanter Einzelhandels- und gewerblicher Nutzung gegenüber der geplanten Wohnnutzung avisiert Schallschutzwall hat auf Grund der räumlichen Lage insbesondere unter Beachtung der lärmbezogenen Vorbelastung keine signifikante Wirkung. Die Verkehrsimmissionen der B 96 werden trotzdem marginal reduziert und die Emissionskontingente der Gewerbe- und Handelsflächen können etwas erhöht werden. Bei isolierter Betrachtung unter schalltechnischen Gesichtspunkten stehen jedoch der Herstellungs- und Pflegeaufwand den geringfügigen lärmtechnischen Auswirkungen nicht im Verhältnis. Allerdings ist dem Aspekt der psychologischen Lärminderung Aufmerksamkeit zu schenken. Ein Sichtschutzwall mit entsprechender dichter Bepflanzung kann auf der „Abstandsfläche“ eine erlebbare Wirkung, ergänzend zu der Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes, erzielen. Als weiteres Argument für eine Herstellung des Landschaftsbauwerkes ergibt sich aus Bodenmanagementsachverhalten (Einbau anfallenden Materials von der SMA). Daher ist eine Realisierung eines entsprechenden Landschaftsbauwerkes beabsichtigt.

Gewerbelärm

Im Hinblick auf den zu betrachtenden Gewerbelärm wurden die angrenzenden Gewerbebetriebe nördlich des Plangebietes sowie die Kfz-Werkstatt südlich des Plangebietes betrachtet. Die Bewertung der gewerblich verursachten Schallimmissionen erfolgt auf der Grundlage der TA-Lärm.

Bezüglich der Immissionen aus den bestehenden, umliegenden Gewerbe- und Flächen für eine Freizeitnutzung ist das Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit als konfliktfrei einzustufen.

Um eine konfliktfreie Nutzung der geplanten Sonder- und Gewerbeflächen im B-Plangebiet gewährleisten zu können, wurden für diese, unter Einbezug der bestehenden Vorbelastung umliegender Gewerbe, Emissionskontingente festgelegt. In den Emissionskontingenten ist der auf den geplanten Zufahrten verursachte Verkehrslärm der Gewerbe enthalten und bedarf daher keiner separaten Betrachtung. Der innerhalb des geplanten Wohngebietes auftretende Anliegerverkehr ist schalltechnisch nicht von Relevanz.

Zum Nachweis der Konfliktfreiheit wurden im Plangebiet und an relevanten schützenswerten Nutzungen im Bestand Immissionsorte festgelegt.

In der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurden mit Hilfe einer Lärmkontingentierung die wechselseitigen Ein- und Auswirkungen auf die Planung und das Umfeld schalltechnisch untersucht und bewertet. Dabei wurden ausgehend von den umliegenden vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen bzw. Immissionsorten (wie z. B. MI-Gebiete nördlich und südlich des Plangebietes) und der Festlegung repräsentativer Immissionsorte am westlichen Rand des geplanten Allgemeinen Wohngebietes zulässige und mögliche Lärmkontingente auf den Grundstücken der Sondergebiets- und Gewerbegrundstücke ermittelt, die gewährleisten, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Immissionsorten die Beurteilungspegel Tag/Nacht gem. TA-Lärm eingehalten werden.



Die errechneten und festgelegten Lärmkontingente für die geplanten Sonder- und Gewerbegebietsnutzungen sind in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen worden.

6.6 FFH-Gebiet „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung²⁷ kommt zu folgendem Untersuchungsergebnis: *„Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung von „Schadensbegrenzungsmaßnahme (Bauzeitenbeschränkung)“ keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Lebensräume, die Arten und die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“ zu erwarten sind.*

Direkte Auswirkungen auf den Lebensraumtyp „Fließgewässer mit Unterwasservegetation (FFH-Code 3260) wie Flächenentzug, Veränderungen des Bodens bzw. des Untergrundes und direkte Veränderungen der Vegetations- bzw. Biotopstrukturen sind bedingt durch die zum Verlauf des Gewässers und seiner Uferbereiche nicht zu erwarten.

Im Verbund mit den im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (siehe Umweltbericht (Teil B der Begründung)) sind ebenso wenig indirekte Auswirkungen, z. B. durch Flächenversiegelung, die zu Veränderungen in der Grundwasserneubildung und der Gewässerqualität sowie zu erhöhtem Oberflächenabfluss führen können, zu erwarten.

Bei den FFH-Arten sind die Auswirkungen auf Fischotter, Mops- und Großes Mausohrfledermaus sowie den Eremit zu prüfen und zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen durch das geplante Vorhaben sind für alle FFH-Arten nicht zu erwarten.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind für den Fischotter nicht auszuschließen, können aber durch eine Bauzeitenregelung und den Einsatz „tierfreundlicher Leuchtstoffe soweit minimiert werden, dass sich die Störreize im tolerablen Spektrum bewegen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind für die Fledermausarten durch die Entwicklung der SMA zu einer strukturreichen Wald-, Wiesenlandschaft und die Vorbelastung durch die B 96 nicht zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen können nicht ausgeschlossen werden, aber aufgrund der geplanten Bauzeitenbeschränkung soweit minimiert werden, dass die Fledermausarten nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Ein Eremit Vorkommen konnte nicht nachgewiesen werden. Potenzielle Wirtsbäume werden erhalten.

Als Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ist festzuhalten, dass auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

²⁷ **GOEP LA Ltd Landschaftsarchitekten AKNW (Essen Oktober 2025)**, Bebauungsplan „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Königswartha/Sa. (Landratsamt Bautzen) FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum NATURA 2000 Gebiet „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“



Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der FFH-Gebiete „Biwatsch-Teichgruppe und Teiche bei Caminau“ und des Vogelschutzgebietes „Doberschützer Wasser“ sind ebenfalls nicht zu erwarten.“

6.7 Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung des vorliegenden Bebauungsplans und der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans sind in einem Umweltbericht (Teil B der Begründung) gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil B der vorliegenden Begründung.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen untersucht. Der Umweltbericht (Teil B der Begründung) kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung und zur Kompensation von Eingriffen sowie unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Immissionsschutz keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

6.8 Eingriff in Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Bauleitplanung abzuhandeln. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Der gegenständliche Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Inanspruchnahme der Flächen und ihrer Biotopfunktion wird durch die im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B der Begründung) vorgenommene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Die Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft erfolgt in der Gemeinde Königswartha nach den Vorgaben der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung im Freistaat Sachsen“ unter Berücksichtigung der „Überarbeiteten“ Version mit Stand vom 25.1.2017.

Darin erfolgen die numerische Bewertung des Ist-Zustands sowie die Prognose des Soll-Zustandes (gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans) anhand der zugehörigen Biotopwertliste.

Die Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft erfolgt in der Gemeinde Königswartha nach den Vorgaben der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung im Freistaat Sachsen“ unter Berücksichtigung der „Überarbeiteten“ Version mit Stand vom 25.1.2017.



Bei der Bewertung des Ausgangs- und des Planzustandes ergeben sich aus der Multiplikation der Fläche jedes Biotoptyps mit dem jeweiligen Biotopwert Gesamtflächenwerte für den Ausgangs- und den Planzustand, durch die das Ausmaß der erforderlichen Kompensation verdeutlicht wird.

Im vorliegenden Fall steht dem Ausgangszustand von 651.656 Wertpunkten ein Soll-Zustand von 953.549 Punkten entgegen.

Das angewandte Bewertungsverfahren schließt mit einer Biotopwertmehrerung Höhe von + 301.893 Wertpunkten ab, das bedeutet, dass alle Eingriffe innerhalb der Planungsfläche des Geltungsbereiches kompensiert werden können.

Bei der Dimension des potenziellen Kompensationsumfanges, der innerhalb des Geltungsbereiches realisiert werden kann, besteht u.E. die Möglichkeit, abweichend von den Vorgaben der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung im Freistaat Sachsen“ unter Berücksichtigung der „Überarbeiteten“ Version mit Stand vom 25.01.2017, von externen Entsiegelungsmaßnahmen abzusehen.

6.9 Artenschutz

Durch die Umsetzung der Vorhaben ist von einer Betroffenheit besonders und streng geschützter Tierarten auszugehen. Die Ergebnisse wurden in einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe I)²⁸ dargelegt.

Im Vorhabengebiet wurden potenziell betroffene, besonders und streng geschützte Tierarten festgestellt. Es wurden sechs Bäume mit möglichen Habitaten für Brutvögel, Fledermäuse und xylobionte Käfer identifiziert, jedoch ohne festgestellten Besatz. Grundsätzlich bieten Gebäudestrukturen potenzielle Quartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse. Insgesamt wurden 43 Vogelarten nachgewiesen, darunter 17 Brutvögel; 22 Arten besitzen eine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung. Zudem wurden fünf Fledermausarten, zwei Artengruppen, die streng geschützte Zauneidechse sowie die Wechselkröte erfasst. Für alle relevanten Artengruppen wurde ein Paket an Vermeidungsmaßnahmen entwickelt.

Es sind folgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorzusehen.

- V1 – Baustelleneinrichtung
- V2 – Bauzeitenregelung
- V3 – Baubegleitung Artenschutz
- V4 – Erhalt und Schaffung von Gehölzstrukturen
- V5 – Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren
- V6 – Reptilien- und Amphibienschutzzaun
- V7 – Bergung und Umsetzung von Reptilien und Amphibien
- V8 – Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel
- V9 – Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen
- CEF1 – Ausgleich der Feldlerchenbrutplätze und Anlage Blüh-/Brachestreifen

28 MEP Plan GmbH Naturschutz, Forst- & Umweltplanung (Oktober 2025), Bebauungsplan Quartiersentwicklung Königswartha-Süd (Landkreis Bautzen) Artenschutzbeitrag



- CEF2 – Artenfreundliche Gestaltung der Fläche der ehemaligen SMA

Die Vermeidungsmaßnahmen sind soweit sie inhaltlich im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ stehen als textliche Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen worden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens nicht erforderlich.

Weitere Ausführungen zu den Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen können dem Teil B Umweltbericht entnommen werden.

6.10 Verlust landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind die in Nr. 2 genannten schutzwürdigen Wohnbedürfnisse und die in Nr. 8 b genannten schutzwürdigen Belange der Land- und Forstwirtschaft gleichrangig. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde deshalb eine besondere Abwägung vorgenommen, die landwirtschaftlichen Flächen für eine Ortsentwicklung zu überplanen.

Die Überplanung der Fläche betrifft eine landwirtschaftliche Fläche, die dreiseitig in ihrer Lage kleinteilig eingeschränkt ist. Mit der Inanspruchnahme dieser Fläche können weitere großmaßstäblich zusammenhängende, effektiv bewirtschaftbare, landwirtschaftliche Außenbereichsflächen an anderer Stelle geschont werden. Landwirtschaftliche Hofstellen, Betriebsstätten oder Wege befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereichs, weshalb sich durch die Quartiersentwicklung keine weiteren grundsätzlichen landwirtschaftlichen Betroffenheiten ergeben.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche ist für gemeindliche Entwicklung vorteilhaft, da für die Bereitstellung von Wohnraum und die Entwicklung von Flächen für die Versorgung der Gemeinde derzeit in geeigneter Form innerorts äußerst begrenzt, bzw. nicht möglich ist.

Hinsichtlich der Bereitstellung von Wohnraum kann die Ausweisung zeitgemäßer und ländlich geprägter Wohnbauflächen einen Beitrag dazu liefern, einer weiteren Abwanderung von Einwohnern von Königswartha entgegenzuwirken und die gemeindliche Bevölkerungsstruktur zu stabilisieren. Gerade junge Familien werden durch das Angebot an zeitgemäßen Wohnraum angesprochen.

Zur Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ist abzuleiten, dass die Qualität der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen gering ist und die natürliche Bodenfruchtbarkeit gemäß der Bodenfunktionskarten Bodenschätzung (LUIS - Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten, Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft) ebenfalls gering eingestuft wird.

Für die landwirtschaftliche Bedeutung gehen daher Flächen mit einer geringen Wertigkeit verloren.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist eine Ost-West Zonierung der Nutzungen vorgesehen, damit eine höchstmögliche Verträglichkeit der geplanten Nutzungen untereinander erzielt wird. Das Plangebiet ist deswegen in zwei Bereiche unterschiedlicher Arten



der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO gegliedert, die sich zum einen zur B 96 orientieren und zum anderen eine bauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich, abseits der B 96 ermöglichen. Raumbildendes und gliederndes Element ist ein Freiraumband mit Landschaftsbauwerk in Nord-Süd-Richtung, welches auch als Sichtschutzanlage fungiert. Die Gliederung des Plangebietes ist aus den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes abzuleiten und lässt sich in folgende Nutzungen gliedern:

Allgemeine Wohngebiete
(WA-Gebiete 1-4)

im rückwärtigen Plangebiet, östlich des geplanten Landschaftsbauwerkes und abseits der Hauptstraße (B 96).

Gewerbegebiet (GE-Gebiet):

südlicher Teil der Entwicklung entlang der B 96 mit Anbindung an die südlich geführte Planstraße.

sonstige Sondergebiete

Einzelhandel / Nahversorgung
Fachmarktzentrum

nördlicher Teil der Entwicklung entlang der B 96 mit einer Stellplatzzufahrt von der B 96 und Anbindung an die südlich gelegene öffentliche Erschließungsstraße (Zubringer).

Sonstiges Sondergebiet
Freiflächensolarenergieanlage

südöstliche Teilfläche, südlich des Wohngebietes als Beitrag regenerativer Energiegewinnung

Öffentliche Grünfläche (exponiert):

in exponierter Lage an der Straße „An den Sportanlagen“ gelegen. Ergänzendes Angebot an Freiflächen zur Steigerung der Aufenthalts- und Grünfunktion

Allgemeines Wohngebiet (WA 1-4)

Als Teil des Gesamtkonzeptes für die Quartiersentwicklung Königswartha-Süd sollen die rückwärtigen Flächen abseits der Hauptstraße (B 96) als Wohngebiete festgesetzt werden. Grundsätzlich sollen in den geplanten Baugebieten vorwiegend Wohnnutzungen untergebracht werden. Von daher wird dieser Teilbereich des Plangebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ WA 1 - 3 nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebietsausweisung entspricht dem Charakter der umgebenden bebauten und gewachsenen Baugebiete der Ortslage Königswartha und ermöglicht über die vorwiegende Wohnnutzung hinaus die allgemeine Zulässigkeit weiterer Nutzungen, wie

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1-4), die vorwiegend dem Wohnen dienen, sind diese Tätigkeiten unter Beachtung der allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO) regelzulässig, d. h. in der



Regel beeinträchtigen derartige Tätigkeiten die maßgebliche Nutzung „Wohnen“ nicht und gewährleisten somit gesunde Wohnverhältnisse.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 - 3 werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zugelassen. Diese Arten von Nutzungen führen häufig zur Beeinträchtigung der Wohnruhe. Ihre Ansiedlung soll grundsätzlich möglich sein, jedoch nur dann, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass diese Nutzungen mit der vorwiegenden Wohnnutzung vereinbar sind. Zudem befindet sich das Plangebiet in räumlicher Nähe zur Ortslage von Königswartha, wo auch flankierend Nutzungen, wie Beherbergungsbetriebe und Verwaltungen sehr gut angesiedelt werden können.

Die gemäß § 13 BauNVO zulässige Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten und Nutzung von Räumen für freie Berufe bleibt von den genannten Ausschlüssen im gesamten Plangebiet unberührt. Dies betrifft auch die Nutzung von Räumen für Homeoffice-Tätigkeiten. Im Regelfall widerspricht die „klassische“ Telearbeit, in Form von einfacher Arbeit am Computer/Laptop mit gelegentlichen Telefonaten, nicht einer zulässigen Wohnnutzung.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da das Planungsziel auch in der Sicherung der städtebaulichen Qualität der allgemeinen Wohngebiete liegt. Wegen ihres großen Flächenbedarfs werden Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans, da das Wohngebiet vergleichsweise klein ist und seine Zweckbestimmung bei der Ansiedlung eines flächenintensiven Gartenbaubetriebes insofern unterlaufen werden würde.

Aufgrund des mit ihrem Betrieb verbundenen hohen An- und Abfahrtsverkehrs und der davon ausgehenden Lärm- und Abgasemissionen werden auch Tankstellen in dem allgemeinen Wohngebiet nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Durch den Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen aus städtebaulichen Gründen soll erreicht werden, dass der angestrebte Charakter eines Verkehrsarmen und ansprechend gestalteten Wohngebietes realisiert werden kann. Insbesondere Verkehr anziehende, Emissionen verursachende und gestalterisch möglicherweise problematische Einrichtungen werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. So werden potentielle Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen vermieden. Ferner kommen Gartenbaubetriebe und Tankstellen in Anbetracht der gewünschten anspruchsvollen Gestaltung der allgemeinen Wohngebiete nicht als zulässigen Nutzungen infrage, da es sich hierbei möglicherweise um gestalterisch problematische Einrichtungen handelt. Letztlich sollen durch den Ausschluss der vorgenannten Nutzungen keine zusätzlichen Verkehre in die allgemeinen Wohngebiete hineingezogen werden, um mögliche Konfliktpotenziale durch Lärmimmissionen und Parkplatzverknappung im öffentlichen Straßenraum des Siedlungsgebietes zu vermeiden.



Die Frage der Verkehrsbelastung spielt auch bei der Erteilung einer Ausnahme für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eine wichtige Rolle, insbesondere die Frage von Güterverkehr mit größeren Fahrzeugen bzw. der Verkehrsbelastung durch Kunden. Diese soll im Verhältnis zu der Wohnbebauung untergeordnet bleiben.

Gewerbegebiet

Als Teil einer straßenbegleitenden Entwicklung zur Förderung der wirtschaftlichen Flächenpotentiale der Gemeinde Königswartha sollen die südlichen Flächen an der Hauptstraße (B 96) als gewerbliche Flächen entwickelt werden. Das festgesetzte Gewerbegebiet, gegliedert und unterteilt durch die private Zufahrt soll ein Flächenpotential zur Ansiedlung für Gewerbebetriebe, wie z. B. einer Tankstelle oder Betriebe im Kfz-Bereich o. ä. darstellen.

Da diese Baugebiete derzeit noch nicht abschließend mit konkreten Nutzungsabsichten belegt sind, ist es gerade Aufgabe und Ziel der verbindlichen Bauleitplanung, weitestgehend flexible Festsetzungen - hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen und auch deren räumlichen Definition – zu treffen.

Die gebotene Flexibilität ist am ehesten durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO zu realisieren. Hierdurch werden die Voraussetzungen geschaffen, dass sich dort vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe ansiedeln können.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5 a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. der Störfall-Verordnung bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Betriebsbereiche, in denen die gefährlichen Stoffe nach Anhang 1 der Störfall-Verordnung in einer Menge oberhalb der in der Stoffliste genannten Mengenschwelle nach Spalte 4 vorhanden oder vorgesehen sind oder vorhanden sein könnten, werden somit ausgeschlossen.

In dem geplanten Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Bordelle und vergleichbare Nutzungen in dem geplanten GE-Gebiet generell nicht zulässig.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Prostitutionsbetriebe, Wettbüros etc. können für diese Mischgebiete unerwünschte Trading-Down Effekte durch Verdrängungsprozesse oder Verzerrungen des Boden-/ Mietpreisgefüges auftreten. Zudem kann es bei der Ansiedlung zu Problemen bei der städtebaulichen Integration solcher Stätten und Störungen des Ortsbildes kommen. Mit der generellen Unzulässigkeit derartiger Nutzungen wird zudem dem Schutzanspruch der Bewohner in den benachbarten Wohngebieten Rechnung getragen. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen wird zudem zusätzlicher Verkehr innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Straßen vermieden.

Sonstige Sondergebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion der Gemeinde Königswartha an der verkehrlich günstig gelegenen Stelle an der B 96 ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel



Nahversorgung“ (SO 1) und ein sonstiges Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ (SO 2) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel / Nahversorgung“ (SO 1)

Die Fläche, auf der die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs für die Nahversorgung erfolgen soll, wird auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel / Nahversorgung“ festgesetzt. Konkretisierend wird definiert, dass in dem sonstigen Sondergebiet als Nutzung großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² zulässig sind.

Die Beschränkung der maximalen Verkaufsflächen für das sonstige Sondergebiet erfolgt als gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung, da das in Rede stehende sonstige Sondergebiet aufgrund der Größe der überbaubaren Fläche nur durch einen einzigen Einzelhandelsbetrieb genutzt wird und die gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung mit der einer vorhabenbezogenen Beschränkung vergleichbar ist.

Des Weiteren wird mit der Beschränkung auf die projektierte maximale Verkaufsfläche sichergestellt, dass negative Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen der Gemeinde Königswartha und darüber hinaus, wie in dem Verträglichkeitsgutachten dargestellt, nicht erfolgen werden.

In dem sonstigen Sondergebiet sind ergänzend Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit einer maximalen Bruttogrundfläche von 200 m² zulässig.

Die zulässige Verkaufsfläche wird weitergehend hinsichtlich der Zentrenrelevanz entsprechend der Sortimentsliste der Gemeinde Königswartha gegliedert.



Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Königswarthaer Sortimentsliste")

nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Campingartikel und -möbel
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	Hausrat/ Haushaltswaren	Antiquitäten/Kunst
Zeitungen, Zeitschriften	Glas, Porzellan, Keramik	Bettwaren, Matratzen
pharmazeutischer Bedarf	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
Schnittblumen	Foto, Film, Optik, Akustik	Bodenbeläge, Teppiche
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Kfz-Zubehör
	Sportartikel und -bekleidung	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Bücher	Gartenbedarf, Pflanzen
	Papier, Schreibwaren	Tierbedarf
	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation	Lampen/Leuchten/ Sonstige Elektroartikel
	Spielwaren	Weißes Ware/Haushaltselektronik
	Baby- und Kinderartikel	Fahrräder und Zubehör
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	Waffen und Jagdbedarf
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger	
	Waffen und Jagdbedarf	
	Sanitätswaren	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.
 Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Abb. 13: Königswarthaer Sortimentsliste (Quelle: Dr. Lademann & Partner (Oktober 2024), Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Königswartha Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Endbericht)

Die Prüfung der Verträglichkeit einer Zulässigkeit nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgte im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung zur Entwicklung des Nahversorgungsstandortes zum vorliegenden Bebauungsplan.

In dem Sondergebiet sind daher für Lebensmittel als nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment eine Verkaufsfläche von max. 1.275 m² und für das untergeordnete nahversorgungsrelevante Hauptsortiment Getränke max. 400 m² zulässig. Weitere zentren- und nicht zentrenrelevante Nebensortimente und sonstige nahversorgungsrelevante Randsortimente sind jeweils auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche zulässig.²⁹

29 Begriffsdefinition: Die Sortimente von Einzelhandelsbetrieben lassen sich gemäß Einzelhandelserschluss NRW (2021) in Kern- bzw. Haupt- sowie Rand- und Nebensortimenten einteilen:

Das Haupt- bzw. Kernsortiment bildet den typischen Charakter des Einzelhandelsbetriebs und ist kennzeichnend für den Hauptteil des Warenangebotes. Hierbei kann ein Markt durchaus aus mehreren Haupt- bzw. Kernsortimenten bestehen, wenn die einzelnen Sortimente über den Umfang eines Randsortimentes hinausgehen. Das Haupt- bzw. Kernsortiment nimmt in der Regel einen Verkaufsflächenanteil in Höhe von circa 90 % an der gesamten Verkaufsfläche ein. Es prägt den in der sozialen und ökonomischen Realität tatsächlich existierenden Anlagentyp / Betriebstyp des Einzelhandelsbetriebs.



Sonstiges Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ (SO 2)

Als weiteres sonstiges Sondergebiet sollen im Bereich des Versorgungsstandortes an der B 96 kleinflächige (max. VK 799 m²) Fachmärkte entstehen. Die Bandbreite der Fachmärkte ist durch die erstellte Verträglichkeitsuntersuchung geprüft worden.

Von daher sollen in dem sonstigen Sondergebiet kleinflächige Fachmärkte mit folgenden Sortimenten gemäß der Königswarthaer Sortimentsliste zulässig sein:

- Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikel mit einer VK von maximal 340 qm;
- Sonstige zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente sowie sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente auf max. 600 m² und Lebensmittel und Getränke auf 10 % der zuvor genannten Verkaufsfläche.

Für die Beschreibung der zuvor genannten sonstigen Sondergebiete ist zur Bestimmung der Verkaufsfläche (VK) die Gesamtverkaufsfläche, einschließlich Regalierung und Gangzonen, gemeint, die von den Kunden genutzt wird.

Es erfolgt für das festgesetzte Sondergebiet ebenfalls keine Beschränkung der Anzahl von Nutzungen. In einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019, Az.: 4 CN 8/18) besteht hierfür ebenfalls keine Rechtsgrundlage.

Freiflächensolarenergieanlage (SO 3)

Als weiteres sonstiges Sondergebiet wird die Fläche im Südosten des Plangebietes gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächensolarenergieanlage“ festgesetzt.

Zulässig sind in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächensolarenergieanlagen“ Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie in aufgeständerter Form (zur Gründung sind Ramm- oder Schraubprofile vorzusehen).

Außerdem sind die den zuvor genannten Nutzungen dienenden technischen Nebenanlagen zulässig. Dabei handelt es sich beispielsweise um Technikgebäude zur Unterbringung des Transformators (Umwandlung von Gleichstrom in Wechselstrom), mögliche Speichermodule (BESS-Anlagen) sowie die notwendigen Mess- und Schalteinrichtungen. Weiterhin zulässig sind untergeordnete Nebenanlagen, die der Landwirtschaft dienen, sowie die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen. Alle anderen als die hier aufgeführten Nutzungen sind unzulässig.

Die festgesetzte Zweckbestimmung „Freiflächensolarenergieanlage“ sowie die festgesetzte Art der zulässigen baulichen Nutzung durch Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie entfalten nur Wirksamkeit bis zur endgültigen Nutzungsaufgabe einschließlich vollständigem Rückbau der am Standort realisierten Photovoltaikanlage. Entsprechend wird festgesetzt, dass am Ende der Photovoltaiknutzung die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen sind.

Randsortimente sind dem Haupt- bzw. Kernsortiment sachlich zugeordnet und flächenmäßig untergeordnet. Sie stehen in einer inneren Verwandtschaft zum Kernsortiment, ergänzen dieses. Sie nehmen flächenmäßig bis circa 10 % an der gesamten Verkaufsfläche ein. Nebensortimente sind in Abgrenzung zu Randsortimenten solche Sortimente, die dem Haupt- bzw. Kernsortiment ebenfalls untergeordnet sind, bei denen eine sachliche Zuordnung zum Haupt- bzw. Kernsortiment, wie es beim Randsortiment der Fall ist, jedoch fehlt.



Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die baulichen Nutzungen und Anlagen nur zulässig, solange die Photovoltaikanlagen der Gewinnung und Einspeisung in das öffentliche Stromnetz bzw. der Speicherung von Strom dienen und die Nutzung der Photovoltaikanlagen einschließlich Nebenanlagen nicht endgültig aufgegeben und beendet ist. Photovoltaikanlagen besitzen eine technische Nutzungsdauer von ca. 25 - 30 Jahren. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung bestimmt. Damit werden zugleich wesentliche Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Planung gesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximalen Grundflächenzahlen (GRZ), der Grundfläche (für das sonstige Sondergebiet „Freiflächensolaranlage“ und maximalen Geschoßflächenzahlen (GFZ) sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß definiert. Ziel ist die Schaffung eines städtebaulichen Rahmens, der eine Umsetzung des Plankonzepts gewährleistet und gleichzeitig Spielraum für mögliche Anpassungsmaßnahmen lässt.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene städtebauliche Verdichtung ohne negative Auswirkungen auf die städtebauliche-gestalterische Qualität erreicht. Im Rahmen dieser Festsetzungen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten. Somit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beschreibt das zulässige Verhältnis von Grundfläche zur Grundstücksfläche, gibt also an, bis zu welchem Anteil ein Grundstückseigentümer seine Grundstücke tatsächlich mit baulichen Anlagen überdecken darf.

Für diesen Bebauungsplan wird als maximal zulässiges Maß der GRZ von 0,4 die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschöpft, um hier im Sinne einer Angebotsplanung in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Ortslage eine angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen.

Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 können die Grundstücke zu 40 % überbaut und im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung wirtschaftlich auskömmlich ausgenutzt werden.

Dies wirkt in geringem Umfang somit einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen an anderer Stelle entgegen, da durch die vollständige Ausnutzbarkeit der Bauflächen wohnbaulicher Flächenbedarf innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann. Die Neuausweisung von Flächen für den Wohnungsbau außerhalb des Plangebietes kann hierdurch ggf. gemindert werden.

Für die Gewerbegebiete (GE) ergibt sich unter der Berücksichtigung der Orientierungswerte der BauNVO eine GRZ von 0,8. Die festgesetzte GRZ für die sonstigen



Sondergebiete für den Einzelhandel orientiert sich an der Ausnutzung innerhalb der Gewerbegebiete und wird ebenfalls mit 0,8 festgesetzt. Auf diese Weise wird auch dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechend eine angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO gewährleistet.

Überbaute Grundfläche (GF)

Für das sonstige Sondergebiet „Freiflächensolarenergieanlage“ eignet sich die Bestimmung der GRZ nur beschränkt zur Definition und Festsetzung der überbaubaren Flächen. Daher wird in diesem Fall die Dichte durch Überbauung über ein festgesetztes Höchstmaß der überbauten Grundfläche (GF) bestimmt. In Abhängigkeit der Dimension und Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die überbaute Grundfläche auf 7.000 m² festgesetzt. Mit diesem Maß kann eine optimierte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche erzielt werden. Sonstige Nebenanlagen und -nutzungen können bei der Ausnutzung der max. Grundfläche in dem sonstigen Sondergebiet berücksichtigt werden.

Ebenfalls durch Angabe der zulässigen Grundfläche werden die Trafogebäude oder ähnliche Gebäude oder Anlagen, die ein gebäudeähnliches Erscheinungsbild aufweisen (z. B. BESS-Anlagen) festgesetzt. Je Gebäude oder Anlage ist eine Grundfläche von 100 m² zulässig. Auf diesen Flächen sind neben der Errichtung der baulichen Anlage die notwendigen Flächen, wie eine Umfahrung und Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen und Montageflächen im Falle von Wartungs- und Reparaturarbeiten unterzubringen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1-4 eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest.

Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Die tatsächliche Geschossfläche eines Gebäudes ist die Summe der Flächen seiner Vollgeschosse. Die Ermittlung der Geschossfläche hat nach den Außenmaßen zu erfolgen. Es sind ebenso wie bei der Ermittlung der Grundfläche die Rohbaumaße heranzuziehen. Die Geschossfläche ist nur in allen Vollgeschossen zu ermitteln (zum Begriff "Vollgeschoss" siehe Zahl der Vollgeschosse). Daraus folgt, dass die Geschossfläche in anderen Geschossen grundsätzlich nicht zu ermitteln ist, soweit nicht nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO im Bebauungsplan eine abweichende Regelung getroffen wird. Die Geschossfläche ist aus der maßgebenden Zahl der Vollgeschosse und der Grundfläche zu ermitteln.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt, durch die auf eine lockere, weniger massive Bauweise der geplanten Bebauung zum nördlichen und östlichen Landschaftsraum hingewirkt werden soll. Die Festsetzung der GFZ bis 0,8 für die gesamte Bebauung im Plangebiet liegt damit im Rahmen der in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete.

Auf die Festsetzung einer GFZ für die gewerblichen Baugebiete und die sonstigen Sondergebiete für den Einzelhandel wird verzichtet, da innerhalb dieser Baugebiete Gebäude errichtet werden, für die eine typische geschossweise Gliederung eher



unüblich ist. Die Beschränkung der höhenmäßigen Ausdehnung der Baukörper wird für diese Baugebiete durch die Festsetzung einer maximalen baulichen Höhe beschränkt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wird im Bebauungsplan zum einen durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und zum anderen durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen gesteuert, um eine behutsame und angemessene städtebauliche Verdichtung zu schaffen. Unerwünschte Überhöhungen durch beispielsweise Staffelgeschosse sollen vermieden werden.

Gemäß der städtebaulichen Konzeption wird die Zahl der Vollgeschosse in den Baugebieten mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden die Fortentwicklung der Höhenentwicklung des vorhandenen Ortsteils nördlich des Plangebiets sowie das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild hinsichtlich der Höhenentwicklung gewährleistet. Die östlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftlich genutzte Landschaft, soll durch diese Festsetzung nicht durch weithin einsehbare hohe Gebäude beeinträchtigt werden.

Auf die Festsetzung der Vollgeschosse für die gewerblichen Baugebiete und die sonstigen Sondergebiete für den Einzelhandel wird verzichtet, da innerhalb dieser Baugebiete Gebäude errichtet werden, für die eine typische geschossweise Gliederung eher unüblich ist. Die Beschränkung der höhenmäßigen Ausdehnung der Baukörper wird für diese Baugebiete durch die Festsetzung einer maximalen baulichen Höhe beschränkt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Über die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse hinaus soll die Bebauung weiterhin durch die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude im Bebauungsplan bestimmt werden.

Die mögliche Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (GH max.) gemäß § 18 BauNVO mit Bezug auf die Höhe über dem Meeresspiegel / Normal-Höhen-Null (NHN) begrenzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika und möglicher Geländer.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NHN soll für die Einfamilienhausbebauung im WA1-4 eine Höhe zwischen 155,0 m und 155,8 m ü. NHN betragen und relative Gebäudehöhen von ca. 10,5 Metern ermöglichen. Mit dieser Höhenfestsetzung sind Einfamilienhäuser in der klassischen Form mit zwei Geschossen und geneigtem Dach realisierbar.

Die Gebäudehöhe für das Gewerbegebiet und die sonstigen Sondergebiete für den Einzelhandel sehen maximale Gebäudehöhen vor, die eine entsprechende Standardbebauung zulassen. So werden Höhen festgesetzt, die Gebäude mit einer absoluten Höhe von max. 10,0 m zulassen. Die Festsetzung eröffnet einerseits die Möglichkeit, die wirtschaftlich sinnvolle Gebäudetypologie des geplanten Lebensmittelmarkts zu sichern, gewährleistet aber andererseits auch die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen, sowie eine ausreichende Gestaltungsmöglichkeit bei der Planung der Gebäude.



Technische Aufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Antennen) oder solare, energetische, lufttechnische Anlagen dürfen die zulässige Bauhöhe gebietsbezogen überschreiten und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

7.3 Bauweise

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, ein aufgelockertes und kleinteiliges Wohnquartier für individuellen Wohnungsbau (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser) zu entwickeln. Die überwiegende Ost-West-Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen unterstützt eine optimale Ausnutzung der Besonnung für die solarenergetische Nutzung. Durch Möglichkeiten der Aufständigung kann die solare Nutzung auch innerhalb der Nord-Süd-ausgerichteten überbaubaren Grundstücksflächen optimiert werden. Eine Einschränkung der Ausrichtung der Hauptfassaden und Dachflächen innerhalb der überbaubaren Flächen sieht der Bebauungsplan nicht vor.

Für die gewerblichen Bauflächen und sonstigen Sondergebieten für den Einzelhandel wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Mit dieser Festsetzung kann der Baukörper des konkret geplanten Lebensmittelmarktes in den geplanten Ausdehnungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden. Für weitere Gebäude innerhalb der genannten Baugebiete ergeben sich durch diese Festsetzung ausreichend Spielräume in der möglichen Kubatur.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem Gebäude realisiert werden dürfen; außerhalb dieser Fläche dürfen lediglich Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen errichtet werden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt und gegenüber den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt.

Laut BauNVO ist eine Baugrenze so definiert, dass Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten dürfen. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile können gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, ohne dass hierzu eine Bebauungsplanfestsetzung erforderlich ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden in der Kombination mit den differenzierten Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse die wesentlichen Elemente der Gebäudestruktur basierend auf dem städtebaulichen Konzept bestimmt.

Die Festsetzungen von Baugrenzen erfolgt darüber hinaus, um innerhalb der vorgegebenen Struktur Entwicklungsspielraum für die spezifische Gebäudeplanung zu gewährleisten.



Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassenüberdachungen, -trennwände und -überdachungen sowie Wintergärten zu den von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gartenflächen sind um bis zu 3,0 m gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone sind um bis zu 2,0 m zulässig. Hierdurch bleibt gewährleistet, dass eine negative Beeinträchtigung der Qualität des öffentlichen Raums nicht zu befürchten ist.

Mit Ausnahme des sonstigen Sondergebietes für eine energetische Versorgung sind in allen sonstigen Baugebieten Luftwärmepumpen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anlagen sind an Straßenverkehrsflächen (einschließlich Verkehrsgrün (Leitungsstreifen)) mindestens 0,5 m von diesen zurückzusetzen.

7.5 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Sicherung der Erschließung im Wesentlichen durch Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen. So wird die komplett innere Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der Ausbau erfolgt gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06, Ausgabe 2006“.

Der Ausbau der Haupteerschließungsstraße erfolgt als zweistreifige Fahrbahn. Die Festlegung des Querschnittes orientiert sich an der maßgebenden Entwurfsituation „Quartiersstraße, Wohnstraße“³⁰.

Die sonstige innere Erschließung erhält einen geringfügig schmaleren Ausbau der Fahrbahnbreite.

Die Straßenverkehrsfläche der B 96 wird in ihrem heutigen Ausbau und der im Eigentum des Straßenbaulastträgers liegenden Grundstücksflächen als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 BauGB bestätigt und festgesetzt. Die notwendigen Umbau- und Ausbaumaßnahmen können innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche vorgenommen werden. Zwischen dem Baulastträger und der Gemeinde Königswartha wird hierzu ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Erreichbarkeit von baulichen Anlagen (Grundstücke, Garagen und Hauseingänge), die abseits von öffentlichen Erschließungsflächen liegen, wird über Privatwege sichergestellt.

Die mittig im Plangebiet liegenden Grün- und Freiflächen werden teilweise über eigenständige öffentliche Fußwege erschlossen. Diese Fußwege werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt und ermöglichen die Anbindung des Wohngebietes an das Nahversorgungsgebiet und die Erreichbarkeit technischer Einrichtungen innerhalb der Grünfläche.

7.6 Anschluss sonstiger Flächen an die Verkehrsflächen

Entlang der Hauptstraße (B 96) sind Ein- und Ausfahrten unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten nicht sinnvoll. Daher wird entlang des gesamten Verlaufes der B 96 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Davon ausgenommen ist die

³⁰ vgl. Kapitel 5.2 Erschließung



abgestimmte und als Einfahrt- bzw. Zugangsbereich festgesetzte Ein- und Ausfahrt für die Anlieferung und den Kundenverkehr südlich der heutigen Mittelinsel als Zufahrt zu den Stellplatzflächen des geplanten Lebensmittelmarktes und der ergänzenden Nutzungen.

7.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom soll innerhalb der privaten Grünfläche an der bestehenden durch das Plangebiet laufenden Stromleitung durch den Betreiber eine Trafostationen errichtet werden. Die hierzu benötigte Fläche, einschließlich Arbeitsraum ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB im Bebauungsplan als Flächen für Trafostationen festgesetzt.

7.8 Hauptversorgungsleitungen

Im Plangebiet verläuft an der West- und Nordgrenze unterirdisch eine Stromversorgungsleitung, 15 KW. Die elektrotechnische Anlage befindet sich im Eigentum der SachsenNetze HS.HD GmbH. Die unterirdisch verlaufenden Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Die Regellegetiefe beträgt 0,6- 0,8 m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder -aufschüttung nicht verändert werden.

Mit der Umsetzung der Planung ist ein Eingriff in die Lage der Leitung nicht beabsichtigt. In Abstimmung mit dem Versorger soll eine Inanspruchnahme von Strom zur Versorgung des Gebietes vorgenommen werden.

Die Leitung ist in der Planzeichnung als unterirdische Versorgungsleitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt worden.

7.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

In exponierter Lage an der Straße „An den Sportanlagen“ soll auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. eine öffentliche Grünfläche entstehen. Die Entwicklung der Fläche dient als ergänzendes Angebot an Freiflächen zur Steigerung der Freizeit-, Aufenthalts- und Grünfunktion. Daher wird die Fläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Aktions- / Spielfläche“ bestimmt.

In Ergänzung an das bestehende und angrenzende Angebot an sportlich ausgerichteten Freiflächen westlich der Straße An den Sportanlagen wird die geplante Fläche ein weiteres ergänzendes freizeit- und spielorientiertes Angebot aufweisen.

Maßnahmen zur qualitativen Begrünung der Fläche werden durch den Bebauungsplan sichergestellt.

Innerhalb des geplanten Wohngebietes wird der öffentliche Raum im WA1 durch eine Angerfläche bestimmt. Die Fläche soll als Grünfläche angelegt werden und hat aufgrund der Lage im öffentlichen Erschließungsraum einen öffentlichen Charakter. Daher erfolgt eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.



Private Grünfläche

Das städtebauliche Konzept sieht zwischen den Flächen für die Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung und der östlich anschließenden Wohnbebauung die Anlage einer Grünfläche vor, die einen städtebaulich wünschenswerten Freiraumpuffer zwischen den beiden Nutzungen darstellt und am nördlichen Grundstücksrand bis zur B 96 verläuft.

Innerhalb dieser Flächen wird auch eine potenziell notwendig werdende Lärmschutzmaßnahme in Form eines bepflanzten Walls berücksichtigt.

Innerhalb der Grünfläche werden Flächen für Retentionsmaßnahmen (Sicker- und Verdunstungsmulden) und die Löschwasserbevorratung berücksichtigt und zulässig. Weiterhin dienen Wegeverbindungen der Schaffung fußläufiger Verbindungen.

Die Fläche wird im Bebauungsplan als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Maßnahmen zur Begrünung der Fläche sind als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Als weitere private Grünfläche ist die nördliche Randzone der SMA, Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen sind als Flächen zur Eingrünung der ehemaligen SMA zu charakterisieren und sind daher als private Grünfläche festgesetzt. Der Baumbestand innerhalb dieser Fläche ist als erhaltenswert eingestuft und in der Planzeichnung des Bebauungsplans als erhaltenswerter Baumbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

7.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Erreichbarkeit von baulichen Anlagen (Grundstücke, Garagen und Hauseingänge), die abseits von öffentlichen Erschließungsflächen liegen, wird über Privatwege sichergestellt. Für die hiervon betroffene Bebauung erfolgt eine Anbindung über Privaterschließungen, die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt ist.

Als weiteres zu sicherndes Recht soll die Erreichbarkeit der Einzelhandelsnutzungen unter dem Aspekt der Veräußerung von Grundstücksflächen gewährleistet werden. Damit die Nutzungen erreichbar bleiben wird im Bereich der Stellplatzanlage ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Kunden gesichert.

Innerhalb der geplanten privaten Grünfläche ist zur Erhöhung der Durchlässigkeit und der Schaffung von Wegeverbindungen abseits der Straßenverkehrsflächen in Ergänzung der öffentlichen Wegefläche im Norden ein Wegekorrridor zwischen den angrenzenden Erschließungsstraßen vorgesehen. Diese Wegeverbindung soll von der Öffentlichkeit genutzt werden und gewährleistet darüber hinaus die unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen im Plangebiet. Daher wird diese Fläche als ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen im Bebauungsplan festgesetzt.

7.11 Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 soll auf die überbaubaren Grundstücksflächen und speziell für diesen Nutzungszweck



festgesetzten Flächen beschränkt werden. Damit sollen Grundstücksrandbereiche, insbesondere im Übergang zur Nachbarbebauung und den angrenzenden Grün- und Freiflächen, von diesen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Daher wird gem. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen zulässig sind.

Innerhalb der geplanten Sondergebiete für den Einzelhandel sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Damit wird die Zielsetzung der Planung, Stellplätze für Kunden im vorderen Grundstücksbereich mit Anschluss an die B 96 zu platzieren, umgesetzt. Garagen sind innerhalb des geplanten Sondergebietes aufgrund ihrer unerwünschten gestalterischen Auswirkung nicht zulässig.

7.12 Immissionsschutz

Die schalltechnischen Untersuchungen lassen erkennen, dass der Verkehrslärm der B 96 dominiert und signifikante Überschreitungen der Orientierungswerte (IOW) gemäß DIN 18005 an den schutzbedürftigen Bebauungen im B-Plangebiet verursacht. Die trifft auf den Westrand der Gewerbe- und Sondergebietsflächen sowie während des Nachtzeitraumes auf einen etwa 40 m breiten Streifen innerhalb der Wohngebietsflächen zu.

Die höchsten Immissionspegel liegen in unmittelbarer Nähe zur B 96 bei 70/66,5 dB(A) (Tag/Nacht). Nachts sind die höchsten Werte im geplanten allgemeinen Wohngebiet (IOW = 45 dB(A)) an dessen Westgrenze zu beobachten. Die IOW Überschreitungen bleiben allerdings kleiner 3 dB.

Den Überschreitungen der IOW innerhalb des Plangebietes, welche hauptsächlich durch die B 96 verursacht werden, ist am effektivsten über eine Senkung der Höchstgeschwindigkeit zu begegnen. Höchstgeschwindigkeiten von 50 km/h beheben die IOW-Überschreitungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vollständig, aber auch eine Senkung auf 70 km/h hat einen signifikanten Effekt und begrenzt die verbliebenen Überschreitungen auf einen etwa 15 m breiten Bereich am Westrand des Allgemeinen Wohngebietes.

Solange keine Geschwindigkeitsreduzierung vorauszusetzen ist, kann auch Konfliktfreiheit erreicht werden, indem eine entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen unter Beachtung und Umsetzung der DIN 4109 in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Außerdem können in geeigneter Weise sinnvolle Anordnungen schalltechnisch kritischer und unkritischer Nutzungen vorgesehen werden (z. B. Orientierung von Wohnräumen an straßenabgewandter Gebäudeseite; weniger schutzbedürftige Nutzungen an straßenzugewandten Fassaden).

Zum Schutz der Innenräume müssen die Gebäude einen ausreichenden Schallschutz aufweisen. Dazu werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und zugehörigen Lärmpegelbereiche sind dem Lärmgutachten, bzw. der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Das Plangebiet liegt in den Lärmpegelbereichen I bis VI; die eigentlichen überbaubaren Grundstücksflächen in den Lärmpegelbereichen I bis V. Zur Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, wonach zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen für die Bebauung



im Plangebiet des Bebauungsplans erforderlich sind. Es sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß der DIN4109-1:2018-01, 7 zu erfüllen. Das gesamte, bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von Außenbauteilen ist nach der Formel 6 der DIN4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau Mindestanforderungen) zu berechnen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}^{31}$$

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Im gesamten Bereich des Plangebietes sind bei Neubau und Sanierung von Wohn- und Aufenthalts-räumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) für die Außen-bauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) gemäß DIN 4109 entsprechend des berechneten Lärmpegelbereiches einzuhalten: Bereiche innerhalb Lärmpegelbereich I und II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB

Bereiche innerhalb Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches erf. $R'_{w,res} \geq 35$ dB

Bereiche innerhalb Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches erf. $R'_{w,res} \geq 40$ dB

Bereiche innerhalb Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches erf. $R'_{w,res} \geq 45$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,res} \geq 40$ dB

Bereiche innerhalb Lärmpegelbereich VI:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches erf. $R'_{w,res} \geq 50$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,res} \geq 40$ dB

Weiterhin sind in Bereichen des Plangebietes mit Nacht-Beurteilungspegeln von $L_r > 45$ dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, sowie Räume mit sauerstoffverzehrenden Energiequellen, welche die IOW der Tag- oder Nachtzeiträume überschreiten, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.“

³¹ $K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5, wie im B-Plan dargestellt. Zwischen zwei Punkten ist der höhere Wert maßgeblich.



Ein Nachweis eines ausreichenden passiven Lärmschutzes ist gemäß DIN 4109 im Rahmen der objektbezogenen Ausführungsplanung vorzulegen. Die Nutzungsaufteilung der Räume sollte entsprechend der schalltechnischen Situation planerisch so gestaltet werden, dass schallbezogene Beeinträchtigungen minimiert werden. Das bedeutet, dass soweit möglich Wohnraum nicht an der, der Lärmquelle zugewandten, Fassade eingeordnet werden sollte. Die Lärmpegelbereiche und Immissionspegel sind der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu entnehmen.“

Um eine konfliktfreie Nutzung der geplanten Sonder- und Gewerbeflächen im Plangebiet des Bebauungsplans gewährleisten zu können, wurden für diese, unter Einbezug der bestehenden Vorbelastung umliegender Gewerbe, Emissionskontingente festgelegt.

Dementsprechend sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Teilfläche	Größe*	Emissionskontingent L_{EK} in L_w dB(A)	
		Tag	Nacht
SO 1	12.681 m ²	62	46
SO 2	9.093 m ²	62	45
SO 3	7.302 m ²	58	40
GE1	3.868 m ²	60 (uneingeschränkt)	50 (uneingeschränkt)
GE 2	3 631 m ²	60 (uneingeschränkt)	50 (uneingeschränkt)

**Bei der Ermittlung der einzelnen Flächengröße sind Flächenanteile überlagernder Festsetzungen (Flächen für Nutzungsbeschränkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) oder sonstiger Darstellung (Berücksichtigung anbaufreier Bereich der B 96) innerhalb der jeweiligen Teilfläche nicht eingerechnet worden.*

Tab. 3: Hartig & Ingenieure GmbH (Februar 2026); Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 Bebauungsplan „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ in Königswartha

Für die Teilgebiete sind die entsprechend festgesetzten Immissionskontingente L_{IK} einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12. Die Immissionsorte und Immissionskontingente sind der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

7.13 Natur und Landschaft

Bei der Bewertung und Umsetzung des in der Folge beschriebenen Maßnahmenkonzeptes ist in Maßnahmen, die aus dem Artenschutzbeitrag resultieren, Festsetzungen



zur Verbesserung des Kleinklimas sowie landschaftspflegerische, z.B. zur Einbindung des Vorhabens in die Landschaft und grünordnerische Maßnahmen zu unterscheiden.

Dabei sind Maßnahmenbereiche zu unterscheiden, in denen erhaltenswerte landschaftliche Strukturen gesichert und entwickelt werden sollen und solche, in denen gestalterische Gesichtspunkte zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung eine übergeordnete Rolle spielen. Weiterhin werden Bereiche differenziert, die neben der Einbindung des Baukörpers die landschaftsökologischen Belange durch eine entsprechende Gehölzauswahl stärker berücksichtigen.

Für die Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend standortgerechte Gehölzarten in einer Mischung zu verwenden, die zu einer ökologischen Aufwertung des Vorhabensgebiets führt und der heimischen Tierwelt neue Lebensräume bietet.

Nur wo die Flächen für die Verwendung standortgerechter lebensraumtypischer Gehölze zu beengt sind und in direkter Benachbarung der Grünflächen mit den Eingangsbereichen der Gebäude und in Bereichen von Versorgungsleitungen dürfen auch nicht standortgerechte Gehölze und bodendeckende Kleingehölze zur Verwendung kommen.

Dachbegrünung

Durch die Extensivbegrünung von bis zu 80 % der Dachflächen der Baulichkeiten des Sonder- und Gewerbegebiets sollen die kleinklimatischen Verhältnisse nach Abschluss des Bauvorhabens positiv beeinflusst werden.

Mit der Extensivbegrünung ist auch ein positiver Effekt hinsichtlich der Speicherung und Rückhaltung des Regenwassers verbunden sowie positive thermische Effekte für die Gebäude.

Die Extensivbegrünung ist mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht anzulegen und gemäß der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen, extensiv zu begrünen. Alternativ können Schichtbauweisen nach Angaben der Systemanbieter verwendet werden.

Vorzugsweise sollen Pflanzenszusammenstellungen zum Einsatz kommen, die für das Nahrungsangebot der heimische Insektenwelt von Bedeutung sind.

Zusätzlich zu einer flächigen Extensivbegrünung mit Sedumsprossen in bis zu fünf Arten oder einer Einsaat mit regionalen Gräser-, Kräuter- und Staudenarten können bewurzelte Flachballenpflanzen in Gruppen mit je 3-5 Pflanzen einer Art gepflanzt werden.

Von der folgenden (beispielhaften) Liste sind insgesamt ca. 10 % der Fläche zu bepflanzen:

- Achillea millefolium Schafgarbe
- Antennaria dioica Katzenpfötchen
- Dianthus carthusianorum Kartäusernelke
- Hieracium pilosella Kleines Habichtskraut



- Thymus serpyllum Sandthymian
- Agrostis tenuis Rotes Straußgras
- Festuca ovina Schafschwingel.

Hinweis:

Bei der Bemessung des Anteils der Flachdächer für eine Begrünung kann von den Flächen der Dachfläche abgesehen werden, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind.

Erhalt und Schutz des Biotop- und Baumbestandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)

Die Biotop- und Gehölzflächen entlang der nördlichen Grenze der Schweinemastanlage sowie der Baumbestand entlang der B 96 mit begleitendem Bewuchs sind dauerhaft zu erhalten und nachhaltig zu pflegen. Abgehende Bäume und sonstige Gehölze sind an gleicher Stelle in gleicher Qualität zu ersetzen. Ersatzpflanzungen bei Inanspruchnahme von Ausgleichspflanzungen östlich der B 96 sind mit dem Straßenbaulastträger (LASUV, NL Bautzen) abzustimmen.

Zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen gemäß DIN 18 920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4) vorsorglich und nachhaltig zu schützen sowie ausreichend zu bewässern. (M 8 und M 9)

Im Bereich der Kronentraufe sind Veränderungen der Geländehöhe in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Eingrünung der Baugebiete sowie des Lärmschutzwalls (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Um sicher zu stellen, dass sich das Planvorhaben in das bestehende Orts- und Landschaftsbild eingliedert, sind Begrünungsmaßnahmen vorzusehen, die sich an den Vegetationsstrukturen der umgebenden Landschaft orientieren.

Dazu sind – unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zu den benachbarten Nutzungen - in den Grenzbereichen des Siedlungsgebietes zum Ortsrand von Königswartha (Nordseite) und zur freien Landschaft (Ost- und Südseite) Baum/Strauchhecken des Biotoptyps Baum- / Strauchhecke (02.02.110 und 02.02.130) zu entwickeln. In diesen Bereichen wird eine flächendeckende Bepflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen vorgenommen. Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der Pflanzenliste der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Königswartha (2022). Da es sich nicht um Maßnahmen in der freien Landschaft handelt, besteht nicht die Verpflichtung zur Verwendung von gebietseigenem Pflanzgut.

Das gleiche gilt für die Eingrünung des Lärmschutzwalls. Gegenüber den östlich angrenzenden Wohngebieten ist die Entwicklung einer Feldhecke des Biotoptyps



02.02.200 vorgesehen, die im Übergang zu den Sondergebieten und zum Gewerbegebiet sowie zur Grünfläche in sonstige intensiv und/oder extensiv gemähte Frischwiesen in einer Breite von ca. 3 – 5 m eingebunden werden. Die Feldhecke ist i. M. 5 – 8 m breit zu entwickeln und zu pflegen. Alternativ ist auch die Entwicklung und Pflege einer Baum-/Strauchhecke des Biotoptyps 02.02.110 und 02.02.130 möglich.

Zu pflanzen sind Laubbäume 1. und 2. Größenordnung entsprechend der Pflanzenartenliste in Gruppen, die mit standortheimischen Sträuchern flächendeckend in einem Verband von 1,20 m x 1,20 m gem. Pflanzenartenliste unterpflanzt werden.

Folgende Qualitäten kommen zur Verwendung:

15 % Bäume als Heister 2-3xv. i.C. 150/200 cm

85 % Sträucher als Str. 2xv. i.C. 100/150 cm.

Vorgaben und Auflagen der Leitungsträger hinsichtlich der Bepflanzungsmöglichkeit im Bereich vorhandener und geplanter Versorgungsleitungen sind zu berücksichtigen.

Das Gleiche gilt für die Eingrünung der Versickerungsmulden des SO- und Gewerbegebietes im Übergang zum Lärmschutzwall.

Be- und Eingrünung sonstiges Sondergebiet Freiflächensolarenergieanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die südlich des Wohngebietes für eine solare Nutzung beplante Fläche („Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächensolarenergieanlage“) mit den entsprechenden Nebenanlagen ist – unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zu den benachbarten Nutzungen - an der Ost- und Westseite durch eine Baum-/ Strauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzen einzugrünen. In diese Hecke kann auch der erforderliche Schutzzaun mit Berücksichtigung von Zugangsmöglichkeiten integriert werden.

Zu pflanzen sind – unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zu den benachbarten Nutzungen - Laubbäume 2. Größenordnung entsprechend der Pflanzenartenliste unter 9.7 in Gruppen, die mit standortheimischen Sträuchern flächendeckend in einem Verband von 1,20 m x 1,20 m entsprechend der Pflanzenartenliste unter 9.7 unterpflanzt werden.

Folgende Qualitäten kommen zur Verwendung:

15 % Bäume als Heister 2-3xv. i.C. 150/200 cm

85 % Sträucher als Str. 2xv. i.C. 100/150 cm.

Mit der Anlage ist keine großflächige Bodenversiegelung verbunden, da sie auf Stahlkonstruktionen befestigt werden, die nur mit einzelnen Pfosten im Boden verankert sind.

Die Flächen zwischen und unter den Modulen sind als Einsaatblühstreifen (07.04.100) mit mehrjährigen krautigen Kultur- und / oder Wildpflanzen einzusäen und als extensives Grünland zu pflegen.

Die zur Einfriedung vorgesehene Einzäunung ist für eine Durchlässigkeit für wandernde Tiere, wie Klein- und Mittelsäuger, Amphibien, Reptilien und am Boden nahrungssuchende Vögel so zu errichten, dass sich die Unterkante des Zauns mindestens 15 cm über dem Gelände befinden muss.



Grünordnerische Maßnahmen

Im Plangebiet müssen in Abhängigkeit von der Funktion der Maßnahmen unterschiedliche Maßnahmenbereiche betrachtet werden und durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden.

Dabei sind Maßnahmenbereiche zu unterscheiden, in denen gestalterische Gesichtspunkte zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung eine übergeordnete Rolle spielen und solche, in denen neben der Einbindung der Baukörper die landschaftsökologischen Belange durch eine entsprechende Gehölzauswahl stärker zu berücksichtigen sind.

Dazu sind vorwiegend standortheimische Gehölzarten in einer Mischung zu verwenden, die zu einer ökologischen Aufwertung des Plangebiets führt und der heimischen Tierwelt zusätzliche Lebensräume bietet.

In Bereichen, wo die Flächen für die Verwendung standortheimischer lebensraumtypischer Gehölze zu beengt sind, wie bspw. zwischen den Stellplätzen und innerhalb des Wohngebietes, dürfen auch nicht standortheimische Gehölze und bodendeckende Kleingehölze zur Verwendung kommen.

Bei der Pflanzenauswahl ist dabei grundsätzlich sog. Klimabäumen und –sträuchern der Vorzug zu geben, die nach der KlimaArtenMatrix für Stadtbaumarten und –sträucher (KLAM-Stadt) hinsichtlich der Trockentoleranz und Winterhärte als sehr geeignet und geeignet eingestuft sind.

Begrünung und Gliederung der Siedlungsgärten

Bis auf die Grenzen zu den Verkehrsflächen und der Flächen für die technische Infrastruktur können zusätzlich zu den Hecken innenliegende Zäune angebracht werden.

Diese Maßnahme dient der Durchgrünung und landschaftlichen Einbindung der Wohnbebauung.

Für die Abtrennung der Grundstücke untereinander und zu den Außengrenzen werden Schnitthecken, vorzugsweise aus Laubgehölzen, die das Laub relativ lange halten, wie bspw. die Hainbuche, empfohlen.

Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je Grundstück ein kleinkroniger Laubbaum (Hochstamm, 3xv, mB., StU 12-14 cm), alternativ ein Obstbaum zu pflanzen.

Gebäudenaher Begrünung, insb. der Vorgartenbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Die Maßnahme dient der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen zwischen der Verkehrsfläche, bzw. der Flächen für die technische Infrastruktur und der vorderen Gebäudeflucht (Vorgärten).

In den allgemeinen Wohngebieten sind innerhalb dieser Vorgartenflächen mit Ausnahme der Flächen, die zur Erschließung des Grundstücks und der Gebäude erforderlich sind, die unbefestigten Flächen zum Schutz und zur Förderung des Artenreichtums und des Mikroklimas zu bepflanzen oder zu begrünen.



Die Anlage von Schotterflächen oder die Befestigung und Versiegelung der Flächen über das „übliche“ Maß hinaus, ist nicht zulässig. Unzulässig sind mit Unkrautvlies abgedeckte Vorgartenbereiche, die flächig mit Schotter, Kieseln, Rindenmulch oder ähnlichen Materialien bedeckt sind.

Eine Bodenversiegelung mit Pflastersteinen oder ähnlichem Material ist auf die notwendige Erschließung, wie Zufahrten oder Zuwegungen zu beschränken.

Die Gestaltung obliegt den Eigentümern.

Landschaftsbildgerechte Einbindung Öffentlicher Grünanlagen

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind als sonstige intensiv gemähte Frischwiesen zu entwickeln und zu pflegen.

Dabei handelt es sich um eine Öffentliche Grünfläche im Nordosten des Geltungsbereiches an der Straße An den Sportanlagen und um den Anger im Wohngebiet, die als ergänzende Angebote an Freiflächen zur Steigerung der Aufenthalts- und Grünfunktion des Wohngebietes beitragen.

Die Grünfläche an der Straße An den Sportanlagen wird zur freien Landschaft hin durch eine lockere Pflanzung – unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zu den benachbarten Nutzungen – von Laubbäume 2. Größenordnung entsprechend der Pflanzenartenliste in Gruppen mit standortheimischen Sträuchern in einem Verband von 1,20 m x 1,20 m entsprechend der Pflanzenartenliste eingebunden.

Folgende Qualitäten kommen zur Verwendung:

15 % Bäume als Heister 2-3xv. i.C. 150/200 cm

85 % Sträucher als Str. 2xv. i.C. 100/150 cm.

In die öffentliche Grünfläche, die in Angrenzung an Private Grünfläche nördlich des SO-Gebietes verläuft und östlich an die Private Grünfläche zwischen dem SO-Gebiet und der Wohnbebauung angrenzt ist ein öffentlicher Fuß- / Radweg in wassergebundener Bauweise eingebunden, über den auch die Trafostation am Nordrand angefahren werden kann.

Extensiv gepflegte Grünanlage mit hohem Gehölzanteil und naturnahen Versickerungsmulden

Begrünung der privaten Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche, die das Wohngebiet vom Lärmschutzwall abtrennt ist eine extensiv gemähte Frischwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der Grünfläche können Versickerungsmulden für das Regenwasser angelegt werden. Die Sickermulden sind – soweit der Zweck es zulässt - naturnah auszubilden und extensiv zu pflegen.

Im südlichen Teil der Grünfläche ist der Nachweis für die Bevorratung des Löschwassers vorgesehen.

In diesem Bereich ist die Fortsetzung des von Norden kommenden Fuß- / Radweges in wassergebundener Bauweise vorgesehen, der über eine Geh- und Fahrrecht gesichert werden soll.



Die Wiesenstruktur der Grünanlage wird durch eine aufgelockerte Gehölzpflanzung gegliedert, die mit gebietsheimischen Laubbäumen in Gruppen überstellt wird.

Zu pflanzen sind – unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zu den benachbarten Nutzungen - Laubbäume 2. Größenordnung entsprechend der Pflanzenartenliste unter 9.7 in Gruppen, die mit standortheimischen Sträuchern flächendeckend in einem Verband von 1,20 m x 1,20 m entsprechend der Pflanzenartenliste unterpflanzt werden.

Folgende Qualitäten kommen zur Verwendung:

15 % Bäume als Heister 2-3xv. i.C. 150/200 cm

85 % Sträucher als Str. 2xv. i.C. 100/150 cm.

Extensive Gestaltung und Pflege der Bereiche für die technische Infrastruktur

Begrünung der öffentlichen Bereiche für die technische Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzten Flächen (Leitungsstreifen) sind als belastbare sonstige intensiv gemähte Frischwiesen (z. B. Schotterrasen) zu entwickeln und zu pflegen. Diese Regelung gilt auch für den Quartiersplatz. Der Grünstreifen wird in der Art befestigt, dass zum einen eine Überfahrt im Bereich von angrenzenden Grundstückszufahrten möglich ist, zum anderen der Grünstreifen als Parkfläche für Besucher genutzt werden kann.

Diese Maßnahme M12 dient der Gestaltung der Freiflächen zwischen der Verkehrsfläche und den Siedlungsgrundstücken.

Landschaftsbildgerechte Gestaltung der Grünflächen an Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen

Begrünung der Grünflächen an Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei dieser Maßnahme sind zwei Bereiche zu unterscheiden:

Zum einen in die großflächigen Wiesenbereiche zwischen der B 96 und den angrenzenden Stellplatzanlagen sowie die schmalere Pflanzflächen im Bereich der Stellplatzanlagen und zur Abgrenzung der Gebäude von den Bewegungsflächen.

Die großflächige intensiv gemähte Frischwiese kann durch lockere Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert werden.

Sofern seitens des Straßenbaulastträgers keine anderen Ersatzmaßnahmen gefordert werden, kann in diesem Bereich auch die Ersatzpflanzung für die Inanspruchnahme eines Alleebaumes (Linde) in Anlehnung an die Berechnungen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Königswartha erfolgen.

Die Begrünung der schmalere Pflanzflächen im Bereich der Stellplatzanlagen erfolgt durch eine flächendeckende niedrige bis mittelhohe Strauchpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen, die durch nichtheimische bodendeckende Kleingehölze ergänzt werden kann.

Durch die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen wird die Stellplatzanlage zusätzlich gegliedert.



Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist innerhalb der sonstigen Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Einzelhandel Nahversorgung“ und „Fachmarktzentrum“ und in dem Gewerbegebiet je angefangene 5 oberirdische Stellplätze innerhalb der Stellplatzreihen mindestens ein lebensraumtypischer, Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Mindeststammumfang 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen.

Für jeden Baumstandort ist eine Baumscheibe oder Pflanzfläche in einer Größe von mind. 6,0 m² herzustellen und ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12,0 m³, ggf. auch unterhalb der Stellplatz- bzw. Fahrspurbefestigung bereitzuhalten.

Es sind Bäume aus der GALK-Straßenbaumliste zu verwenden, vorzugsweise entsprechend der Pflanzenliste der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Königswartha.

Zu pflanzen sind Laubbäume 1. und 2. Größenordnung entsprechend der Pflanzenartenliste die mit standortheimischen Sträuchern entsprechend der Pflanzenartenliste flächendeckend unterpflanzt werden.

Die Pflanzflächen in direkter Zuordnung zu den Verkehrsflächen, die für die Verwendung standortheimischer lebensraumtypischer Gehölze zu beengt sind, können auch mit nichtheimischen bodendeckenden Kleingehölzen bepflanzt werden.

Dabei hat sich der Schwerpunkt auf blühenden und fruchtenden Gehölzen zu legen, die sich in der Verwendung im Hinblick auf Trockentoleranz und Winterhärte bewährt haben.

Die Gehölze sind einzeln oder in Gruppen zu setzen. Bei den bodendeckenden Kleingehölzen sind vier- bis sechs Pflanzen / m² zu pflanzen.

Folgende Qualitäten kommen zur Verwendung:

Bäume als Hochstamm 3xv, mB. StU 16-18 cm

Sträucher als Str. 2xv. i.C. 100/150 cm.

Bodendeckende Kleingehölze v.Str. i.C. 30/40 cm.

Die Pflanzflächen werden dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten geschützt und so gepflegt, dass eine nachhaltige Entwicklung und Wirkung gesichert ist.

Vorgaben und Auflagen der Leitungsträger hinsichtlich der Bepflanzungsmöglichkeit im Bereich vorhandener. und geplanter Versorgungsleitungen sind zu berücksichtigen.

Dabei ist ggf. zu prüfen, ob nicht zumindest flachwurzelnde Gehölze und bodendeckende Kleingehölze zur Verwendung kommen können.

7.14 Pflanzenauswahl

Pflanzenartenliste

Vorrangig zu verwendende standortheimische Gehölzarten sowie für ggf. erforderliche Nachpflanzungen:

Größere Bäume (1. Größenordnung)

Trauben-Eiche *Quercus petraea*

Stieleiche *Quercus robur*

Sand-Birke *Betula pendula*

Winter-Linde *Tilia cordata*



Sommerlinde *Tilia platyphyllus*
Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*
Spitz-Ahorn *Acer platanoides*
Vogelkirsche *Prunus avium*
(oder vergleichbare größere Bäume).

Kleinere bis mittelgroße Bäume (2. Größenordnung)

Hainbuche *Carpinus betulus*
Feld-Ahorn *Acer campestre*
Vogelbeere *Sorbus aucuparia*
Wildapfel *Malus sylvestris*
Wildbirne *Pyrus pyraster*
(oder vergleichbare kleinere bis mittelgroße Bäume).

Sträucher

Besenginster *Cytisus scoparius*
Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Hunds-Rose *Rosa canina*
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
Schlehe *Prunus spinosa*
Kreuzdorn *Rhamnus cathartica*
Haselnuß *Corylus avellana*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Himbeere *Rubus idaeus*
Weißdorn *Crataegus laevigata*
Strauchweiden *Salix* i.A.
Liguster *Ligustrum vulgare*
(oder vergleichbare Sträucher).

Durchführung der Maßnahmen und Pflege der Vegetationsflächen

Zur Sicherung einer nachhaltigen Pflege ist festzusetzen, in welchem Zeitraum die Pflanzmaßnahmen durchgeführt werden sollen und welche Pflegemaßnahmen zu einer nachhaltigen Bestands- und Funktionssicherung zu berücksichtigen sind – auch unter dem Aspekt, dass Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu vermeiden, beziehungsweise zu kompensieren sind.

Die Pflanzmaßnahmen der Gehölze sind innerhalb der ersten Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme durchzuführen.

Dazu gehört eine fachgerechte Pflanzung, die dauerhaft zu erhalten und bei Verlusten gleichwertig zu ersetzen sind.

Folgende Maßgaben sind in den ersten drei Jahren nach der Pflanzung regelmäßig zur nachhaltigen Sicherung des Gehölzbestandes durchzuführen:



- Eine regelmäßige Kontrolle der Pflanzungen. Dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile fachgerecht zu entfernen. Abgestorbene Pflanzen sind zu ersetzen.
- Ziersträucher sind - falls erforderlich - mit einem Pflegeschnitt zu versehen.
- Generell sind Schnittmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- Falls erforderlich ist an die Baumkronen insb. im Bereich der Stellplätze in den darauffolgenden Jahren ein Erziehungsschnitt vorzunehmen.

Bei der Anlage der extensiven Gründächer sind die Vorgaben der Systemanbieter zu beachten und es ist dafür zu sorgen, dass in der Anwachsphase eine ausreichende Wasserversorgung sichergestellt ist.

Das Gründach ist in den ersten drei Jahren nach der Anlage regelmäßig auf Ausfälle und die Entwicklung unerwünschter Vegetationsbestände zu kontrollieren. Ausfälle sind zu ersetzen, unerwünschte Pflanzen sind zu entfernen.

Weitere Pflegemaßnahmen sind in der Folge nur dann durchzuführen, wenn es erforderlich werden sollte, unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen.

Die Umsetzung der beschriebenen Pflegemaßnahmen ist durch planungsrechtliche Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzusichern oder im Durchführungsvertrag zu regeln.

Die Pflanzmaßnahmen der Gehölze sind innerhalb der ersten Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) im Bereich des Sondergebietes und Gewerbegebietes nach Inbetriebnahme und im Bereich des Siedlungsgebietes nach Erschließung und Bebauung der Grundstücke durchzuführen.

Sonstige Festsetzungen

Stellplätze und als Fuß-/Radweg genutzte Flächen sind mit sickerfähigen Belägen (Drainpflaster oder wassergebundene Decke) zu versehen, damit ein Teil der Niederschläge in die Drainageschicht versickern kann. Das überschüssige Oberflächenwasser kann in den randlich gelegenen Vegetationsflächen und Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht werden.

Umsetzung der Maßnahmen

Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen ist durch planungsrechtliche Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgesichert und ist ggf. zusätzlich im Durchführungsvertrag zu regeln.

7.15 Gestalterische Festsetzungen

Werbeanlagen

Als gestalterische Festsetzung nach § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 wird festgesetzt, dass im Bereich des Sondergebietes freistehende Werbeanlagen (z. B. ein Werbepylon) nur an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort mit einer maximalen Gesamthöhe von 5,0 m zulässig sind.

Zur Vermeidung erheblicher optischer Beeinträchtigungen sind bewegliche (laufende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame).



Dachform

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild des Plangebietes wird durch die Ausprägung der Dachflächen geprägt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens sowie der Umsetzung der vorgeschriebenen Dachbegrünung enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung über die Ausbildung der Dachform als Flachdach (FD) mit einer max. Dachneigung von 5 Grad für alle Gebäude, Garagen und Carports innerhalb der Sondergebiete „Einzelhandel / Nahversorgung“ und „Fachmarktzentrum“ sowie innerhalb des Gewerbegebietes.

Mit dieser Festsetzung wird die Ausbildung eines begrünten Daches erleichtert und kann mit der solaren Energiegewinnung kombiniert werden.

8 Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	ca. 32.935 m ²
Gewerbegebiet	ca. 10.672 m ²
Sondergebiete Einzelhandel	ca. 30.583 m ²
Sondergebiet	
Freiflächensolarenergieanlage	ca. 10.313 m ²
Fläche B 96	ca. 7.722 m ²
Bestandsbestätigung	
Straße „An den Sportanlagen“	ca. 1.138 m ²
Geplante Verkehrsflächen Plangebiet	ca. 7.637 m ²
Verkehrsgrün Bestand	ca. 958 m ²
Verkehrsgrün Planung	ca. 5.002 m ²
Private Grünfläche	ca. 9.823 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 4.050 m ²

9 Übersicht der Gutachten und Fachbeiträge zum Bebauungsplan

M.U.T. Meißner Umwelttechnik GmbH, Meißen (Oktober 2024); Baugrundgutachten Voruntersuchung nach DIN 4020 Bauvorhaben: Bebauungsgebiet Flurstück 1202/7 02699 Königswartha

M.U.T. Meißner Umwelttechnik GmbH, Meißen (März 2026); Baugrundgutachten Voruntersuchung nach DIN 4020 Bauvorhaben: Bebauungsgebiet Flurstück 1202/7 östlicher Abschnitt 02699 Königswartha

M.U.T. Meißner Umwelttechnik GmbH, Meißen (September 2024); Fachtechnische Stellungnahme (Vorabbericht) zur Versickerungseignung des Untergrundes im Bereich Königswartha, Flurstück 1201/7

M.U. T. Meißner Umwelttechnik GmbH, Meißen (März 2026); Fachtechnische Stellungnahme zur Versickerungseignung des Untergrundes im Bereich Königswartha, Flurstück 1201/7, Fortsetzung



Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Dresden (Oktober 2024), Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Königswartha Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Endbericht

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Dresden (August 2025), Die Gemeinde Königswartha als Standort für ein Nahversorgungszentrum Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens

Ingenieurbüro Horst Alte GmbH, Wittichenau; Quartiersentwicklung Königswartha Süd Gebietserschließung Vorplanung -Erläuterungsbericht-

Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur- und Umweltplanung mbH, Chemnitz (Februar 2026); Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 Bebauungsplan „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ in Königswartha

GOEP LA Ltd Landschaftsarchitekten AKNW (Essen Oktober 2025), Bebauungsplan „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Königswartha/Sa. (Landratsamt Bautzen) FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum NATURA 2000 Gebiet „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“

MEP Plan GmbH Naturschutz, Forst- & Umweltplanung (Oktober 2025), Bebauungsplan Quartiersentwicklung Königswartha-Süd (Landkreis Bautzen) Artenschutzbeitrag



muhs

Essen, 30.04.2026