



Gemeinde Königswartha

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

Zum

**Bebauungsplan und
3. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“**

**Gemeinde Königswartha/Sa.
(Landratsamt Bautzen)**

Teil B

30.04.2026

GOEP LA Ltd
Rainer Preißmann / Maximilian Frhr. von Wendt
Landschaftsarchitekten AKNW

Reeser Str. 243
47546 Kalkar

Aktienstr. 177
45359 Essen

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Rainer Preißmann
Dipl.-Ing. Harald Schrempfer

**Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des
Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“
Stand 30.4.2026**

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Gliederung entsprechend Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB	

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

I	EINLEITUNG.....	4
1	Planungsanlass und Aufgabenstellung.....	4
1.1	Angaben zum Standort.....	5
1.2	Bebauungskonzept / Planung.....	6
1.3	Bedarf an Grund und Boden.....	6
1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planänderung..	7
1.4.1	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	7
1.4.2	Darstellung der in einschlägigen Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	9
II	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT-AUSWIRKUNGEN GEM. § 2 ABS. 4, SATZ 1 BauGB.....	15
2	Allgemeine Erläuterungen.....	15
2.1	Ziele des Umweltberichtes.....	15
2.2	Darstellung der aktuellen Nutzung.....	16
2.3	Vorhabenbeschreibung.....	16
3	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	18
3.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt.....	19
3.2	Schutzgut Boden und Fläche.....	30
3.3	Schutzgut Wasser.....	36
3.4	Schutzgut Klima und Luft.....	40
3.5	Schutzgut Landschaft.....	41
3.6	Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	41
3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	45
3.8	Szenario bei Nichtdurchführung der Planung.....	46
4	Beschreibung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Bauleitplanung	46
4.1	Methodik.....	46
4.2	Beschreibung und Auswirkungen auf biotische und abiotische Schutzgüter (gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7a BauGB)	48
4.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	48
4.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche.....	53
4.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	54
4.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	55
4.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	55
4.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	56
4.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	58
4.2.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	58
4.2.9	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7b BauGB sowie andere Schutzkategorien	59
4.2.10	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7e BauGB).....	60
4.2.11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7f BauGB).....	60

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

4.2.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7g BauGB)	61
4.2.13 Luftqualität in besonderen Gebieten (gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7h BauGB)	61
4.2.14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7i BauGB)	61
4.2.15 Auswirkungen der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	62
4.3 Zusammenfassende Prognose bei Durchführung der Planung	62
4.4 Kumulative Vorhaben	62
4.5 Planungsalternativen	63
4.6 Prognose über die Entwicklung der Umweltzustände bei Nichtdurchführung der Maßnahme.....	63
4.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	64
4.7.1 Konfliktvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	64
4.7.2 Bewertungsverfahren.....	66
4.7.3 Eingriffs- / Ausgleichsberechnung.....	66
III ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	72
5 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Schwierigkeiten und Defizite bei der Zusammenstellung der Angaben.....	72
6 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)	73
7 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	74
8 Quellenverzeichnis.....	82
IV LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE UND GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN.....	84
9 Maßnahmenkonzept	84
9.1 Vorbemerkung.....	84
9.2 Festsetzungen aus artenschutzrechtlicher Sicht und zur Erhaltung des Baumbestandes.....	84
9.2.1 Erhaltung und Schutz des Biotop- und Baumbestandes M8 und M9.....	84
9.2.2 Artenschutzrechtliche Festsetzungen.....	85
9.2.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).....	88
9.2.4 Weitere Empfehlungen.....	89
9.3 Anforderungen an Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas sowie an Landschaftspflegerische und Grünordnerische Maßnahmen.....	91
9.4 Festsetzungen zur Verbesserung des Kleinklimas.....	92
9.5 Landschaftspflegerische Maßnahmen	92
9.6 Grünordnerische Maßnahmen.....	95
9.7 Pflanzenauswahl	99
9.8 Durchführung der Maßnahmen und Pflege der Vegetationsflächen.....	99
9.9 Sonstige Festsetzungen	100
9.10 Umsetzung der Maßnahmen	100

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Lage im Raum	5
Abbildung 2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
Abbildung 3	Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien Raumnutzungskarte (Ausschnitt)	11
Abbildung 4	Auszug FNP i.d.F. von 2006	12
Abbildung 5	FNP Änderung März 2026	13

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Abbildung 6	Lage des FFH Gebietes Hoyerswerdaer Schwarzwasser	14
Abbildung 7	Lage des benachbarten Überschwemmungsbereiches des Gewässersystems „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“ und Mühlgraben	15
Abbildung 8	Städtebauliches Konzept 03/2026	18
Abbildung 9	Biotop- und Nutzungstypen Bestand	23
Abbildung 10	Screenshot Hinweiskarte Starkregengefahren Überflutungstiefen Extremes Ereignis	39
Abbildung 11	Lage des Kulturdenkmals Rittergut und Gutspark Königswartha	46
Abbildung 12	Bebauungsplanentwurf 04/2026	70
Abbildung 13	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen	90
Abbildung 14	Konzept der Landschaftspflegerischen und Grünordnerischen Maßnahmen	94

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Biotoptypen Bestand Geltungsbereich B Plan und FNP-Änderung	20
Tabelle 2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs Ausgangszustand	67
Tabelle 3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs Planungszustand auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfes	69
Tabelle 4	Ermittlung des Kompensationsbedarfs Planungszustand auf Grundlage des Bebauungsplan Entwurfes	71
Tabelle 5	Eingriffs-Ausgleichs-Berechnung	72

ANHANG

Pflanzschemata zur Landschaftsgerechten Einbindung des Siedlungsgebietes	101
--	-----

ANLAGEN

Erfassung und Bewertung der Biotoptypen (Stand: 13.11.2024), Baumliste (Stand: 13.11.2024, Fortschreibung im Bereich der Allee September 2025)

Artenschutzbeitrag (ASB) Quartiersentwicklung Königswartha-Süd, MEP Plan GmbH, Dresden Oktober 2025

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum NATURA 2000 Gebiet „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“, Stand: Oktober 2025

Grünordnungsplan/Bestandsplan zum Bebauungsplan GOEP2404 B-01 (03)

Ökokontomaßnahme/Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen des Ausgangszustandes GOEP2404 B-02

Grünordnungsplan/Maßnahmenplan zum Bebauungsplan GOEP2404 M-03 (05)

I EINLEITUNG

1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Königswartha verfolgt das Ziel, für das Gebiet östlich der Hauptstraße (B 96) südlich des Siedlungsgebietes bis zur Schweinemastanlage einen Standort für

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Handelsnutzungen in Kombination mit gewerblichen Flächenangeboten und im rückwärtigen Bereich mit einem Wohngebiet zu entwickeln.

Das Brachgelände der ehemaligen Schweinemastanlage soll zurückgebaut und im Rahmen einer Ökokontomaßnahme renaturiert werden.

Diese Maßnahme ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Die Gemeinde Königswartha hat dazu in einer öffentlichen Sitzung am 22.1.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung ist in der Zeit vom 14.5. bis zum 17.6.2025 durchgeführt worden.

1.1 Angaben zum Standort

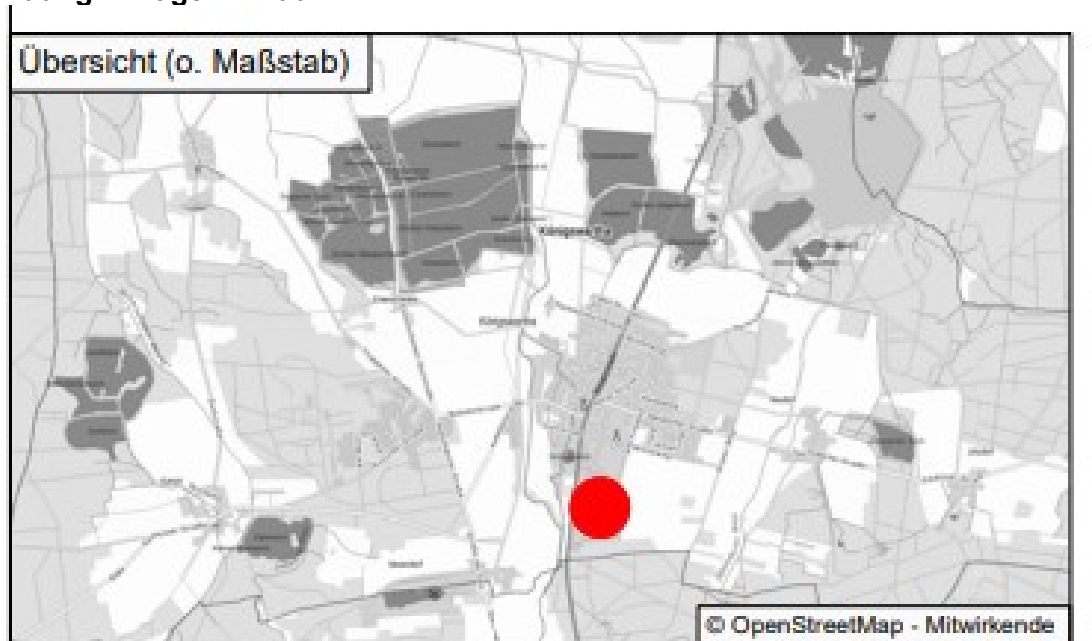
Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ befindet sich innerhalb des Gemeindegebietes von Königswartha, südlich des Ortskerns und östlich der B 96, die im weiteren Verlauf nach Neschwitz führt.

Zur Sicherung der Erschließung ist der Verlauf der B 96 in diesem Teilstück einschl. des Radweges und der beidseitigen Straßenbäume Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches.

Die Fläche östlich der B 96 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, ebenso die weiter östlich anschließenden Flächen. Im Süden bildet die ehemalige Schweinemastanlage die Grenze, an die sich weiter südlich ein Waldgebiet anschließt.

Westlich der B 96 befinden sich zwischen dem Niesendorfer Wehr und der Parkanlage des Schloss Königswartha weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, die an das Gewässersystem des Hoyerswerdaer Schwarzwassers und des Mühlgrabens mit begleitendem Gehölzbestand angrenzen.

Abbildung 1 Lage im Raum



Quelle: Vorlage Aufstellungsbeschluss Atelier Stadt und Haus

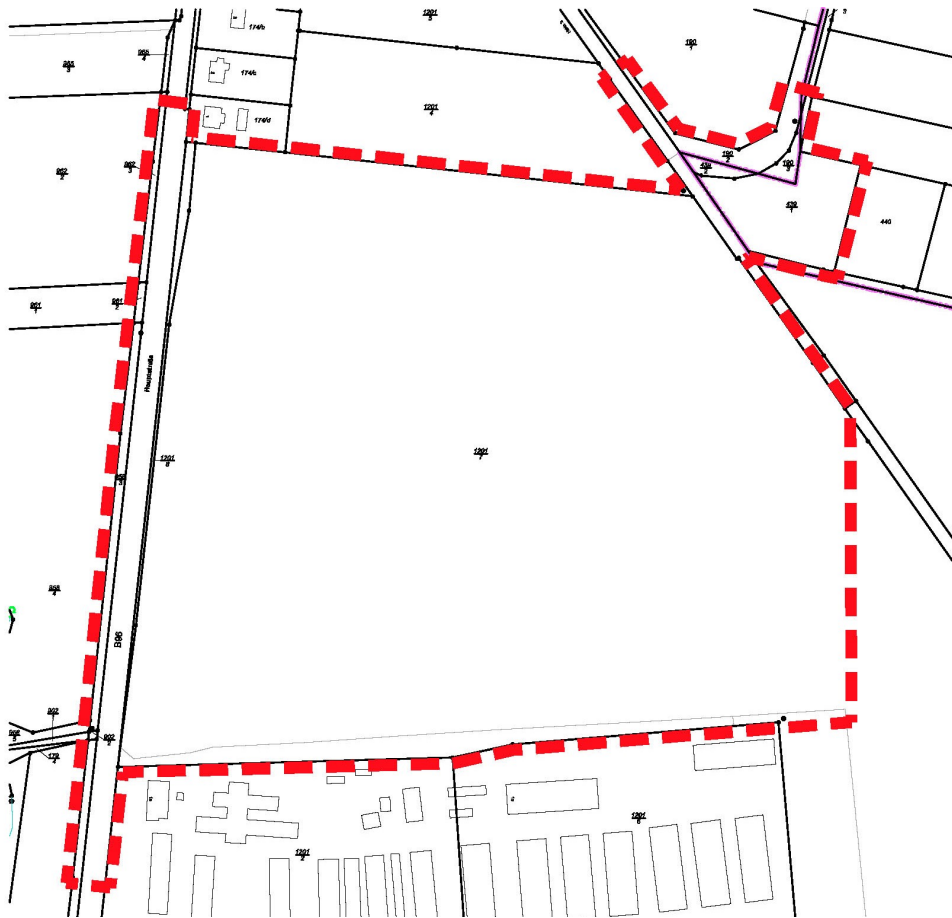
Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

1.2 Bebauungskonzept / Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ soll die Nahversorgungsfunktion gestärkt und das Wohnungsangebot vergrößert werden.

Dazu werden Flächen zur Entwicklung von Flächen für den Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen festgesetzt (Siehe auch 2.3 Vorhabenbeschreibung).

Abbildung 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Quelle: Entwurf des B Planes Atelier Stadt und Haus

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 12 ha und umfasst in der Gemarkung Königswartha die Flurstücke 190/3, 902/2, 958/3, 961/2, 962/3, 1201/8 vollständig und die Flurstücke 179/2, 190/2, 896/10, 901/a, 962/3 und 1201/7 teilweise. In der Gemarkung Neudorf / Königswartha sind die Flurstücke 439/1 und 439/2 vollständig und 227/3 teilweise betroffen.

Aus der Umsetzung der Bauleitplanung können sich Folgewirkungen für die Umwelt bzw. die Schutzgüter des betroffenen Gebietes ergeben, die in die Abwägung einzustellen sind.

Daher wird zur Aufstellung des B-Planes gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB die Umweltprüfung nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden durchgeführt.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planänderung

1.4.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Umweltbericht sind die Ziele, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt wurden und die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, darzustellen. Die Ziele des Umweltschutzes haben im Rahmen der folgenden Schutzgutprüfung Eingang in die Bewertungskriterien und Beurteilungsgrundlagen gefunden. Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Die allgemeinen Grundsätze und Ziele, die für die Belange des Umweltschutzes innerhalb der zuständigen Gesetze und der zu berücksichtigenden Fachplanungen formuliert und vorgegeben sind, werden in der Folge im Detail beschrieben.

Schutzgut Boden und Fläche

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen.

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG)

Die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes ergeben sich aus § 1 BBodSchG.

Baugesetzbuch (BauGB)

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß.

Schutzgut Wasser

WHG, WRRL, SächsWG

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet sowie in dessen direktem Umfeld nicht vorhanden, Gewässer nicht direkt betroffen. Minimierung von Niederschlagsabflüssen soll durch Versickerung unterstützt werden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

Insbesondere sollen die Gebietskörperschaften die Ziele des Biotopverbundes im Rahmen ihrer Flächennutzungspolitik unterstützen und geeignete Maßnahmen zur Errichtung des Biotopverbundes im Sinne von § 21 BNatSchG ergreifen.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Baugesetzbuch (BauGB)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie
- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Schutzgut Landschaft

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung der Landschaft und der Natur als Lebensgrundlage des Menschen auch für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Baugesetzbuch (BauGB)

Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (Landschaftspflege) im Rahmen der Bauleitplanung.

Schutzgut Klima

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Baugesetzbuch (BauGB)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seine Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für seine Erholung.

Schutzgut Luft

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltimmissionen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen mit erheblichen Nachteilen und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen.

TA Luft

Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.

Schutzgut Mensch

Baugesetzbuch (BauGB)

Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt sicherstellen.

Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Schutz der Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Emissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

TA Lärm 1998

Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Sachgut Kulturelles Erbe (vorm.: Kultur- und Sachgüter)

Baugesetzbuch (BauGB)

Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes; Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bewahrung historisch gewachsener Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

1.4.2 Darstellung der in einschlägigen Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) stellt landesweit bedeutsame Festlegungen in Form von Grundsätzen und Zielen der Raumentwicklung dar. Er ist ein fachübergreifendes Gesamtkonzept zur räumlichen und sachlichen Entwicklung des Freistaates.

Die Auseinandersetzung mit den Zielen des Landesentwicklungsplans findet in der Begründung Teil A zum Bebauungsplan statt.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Es werden keine Umweltschutzziele für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ausgewiesen.

Folgende Grundsätze und Ziele sind im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Erarbeitung der Umweltprüfung mit Umweltbericht als Bewertungsmaßstäbe zu berücksichtigen:

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

Der Grundsatz 2.2.1.1 dient als Soll Vorgabe der nachfolgenden Abwägungs- und Ermessensentscheidung. Diesem Grundsatz wird mit Rückbau, Entsiegelung und Renaturierung der angrenzenden Schweinemastanlage in Benachbarung zum Plangebiet des Bebauungsplanes insoweit Rechnung getragen, dass auf einer Fläche von ca. 4,44 ha insgesamt ca. 1,27 ha Gebäude zurückgebaut und ca. 1,41 ha Flächen entsiegelt werden.

Auf der Fläche werden im Rahmen einer Ökokontomaßnahme ca. 1,83 ha Laubwaldparzellen und ca. 0,81 ha Streuobstwiese entwickelt und in eine extensiv genutzte Frischwiese eingebunden.

Regionalplan Oberlausitz – Niederschlesien

Die Regionalplanung konkretisiert die Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Alle im Text und in den Karten dargestellten Grundsätze sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien, beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23. Januar 2023, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung am 25. August 2023, ist in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 26. Oktober 2023.

Der wirksame Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien trifft für die Gemeinde Königswartha die Ausweisung als Grundzentrum. Generell ist die Gemeinde Königswartha ,überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Die Auseinandersetzung mit den Zielen des Regionalplanes findet in der Begründung Teil A zum Bebauungsplan statt.

Für den südlichen Bereich des Plangebietes wird in der Raumnutzungskarte ein „**Vorbehaltsgebiet Waldmehrung**“ (grüne Strichlinie, siehe Planausschnitt) festgelegt.

Hinsichtlich der Waldmehrung wird auf folgendes Ziel Bezug genommen:

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Z 6.2.1

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

Hinweis:

Die **Ausweisung Vorbehaltsgebiet Waldmehrung** betrifft nur einen schmalen Streifen nördlich der Schweinemastanlage. Die Schweinemastanlage selber hat keine Ausweisung, ebenso nicht der südlich angrenzende Wald.

Vermutlicher Hintergrund der Ausweisung:

Abschirmung der Schweinemastanlage gegenüber der freien Landschaft und dem Ortsrand.

Lösungsansatz

Durch die Entwicklung von Teilen der Schweinemastanlage 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.

Ergänzung:

Der positive Bescheid zum **Antrag auf Zustimmung zu einer Kompensationsmaßnahme als Ökokontomaßnahme „Rückbau Schweinestallanlage Königswartha und Aufforstung“** auf den Flurstücken 1201/2, 1201/6 in der Gemarkung Königswartha liegt seit dem 24. April 2025 unter dem Aktenzeichen 68.2-364.47:2024-02-Öko-Herburg-Kgsw vor.

Mit folgendem Hinweis bezüglich der Festlegung der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Waldmehrung wurde mit Schreiben vom 18.8.2025 seitens des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien der mit dem Lösungsansatz verbundenen Argumentation gefolgt: „Die Basis für diese Festlegung bildet die Waldmehrungsplanung des Freistaates Sachsen (vgl. Begründung zu Kapitel 6.2 Forstwirtschaft des Regionalplanes, Seite 109 f.). Dabei wurden die Flächen der Waldmehrungsplanung im Rahmen der regionalplanerischen Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen (z. B. Landwirtschaft) abgeglichen, aber nicht mit anderen kleinteiligen Maßnahmen (z. B. Ökokontomaßnahmen), die unterhalb der Ebene der Regionalplanung stattfinden.“

Abb. 3: Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien Raumnutzungskarte (Ausschnitt)



Quelle: © Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien Oktober 2023

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Königswartha

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Königswartha in der Fassung von 2006 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Abbildung 4 Auszug FNP in der Fassung von 2006



Quelle: Gemeinde Königswartha

Um Sicherzustellen, dass der Bebauungsplan aus einem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, hat die Gemeinde Königswartha in einer öffentlichen Sitzung am 22.1.2025 ebenfalls die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen.

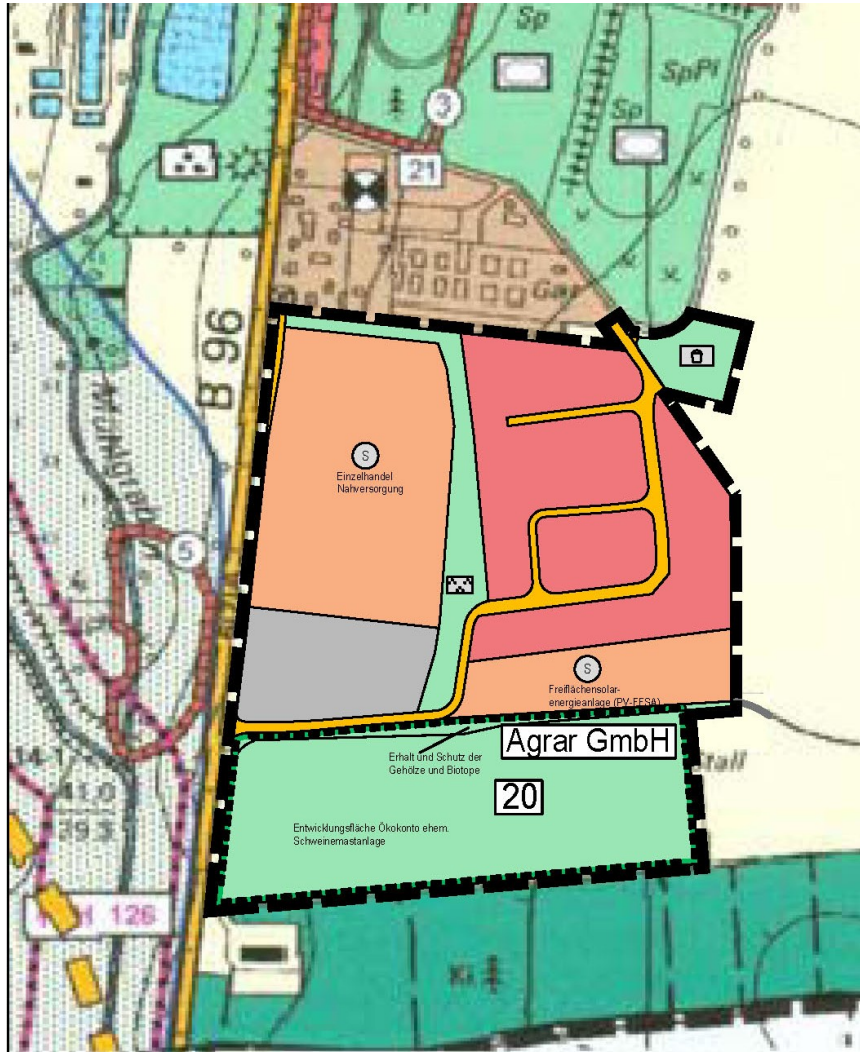
Es erfolgt eine Änderung mit der Zieldarstellung von Flächen für Gewerbe, Wohnen und Sondergebietsnutzungen sowie Grünflächen. Untergeordnet werden Verkehrsflächen in die Zieldarstellung aufgenommen.

Weiterhin soll im Zuge der Änderung des FNPs auf gesamtgemeindlicher Ebene die Umwandlung der ehemaligen Schweinemastanlage mit dem Rückbau der baulichen Anlagen in eine Ökokontofläche planungsrechtlich auf Ebene des Flächennutzungsplans bestätigt werden.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

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.

Abbildung 5 FNP Änderung März 2026



Quelle: Atelier, Stadt und Haus

Natura 2000

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

Das nächst gelegene Natura 2000 Schutzgebiet befindet sich westlich der B 96.

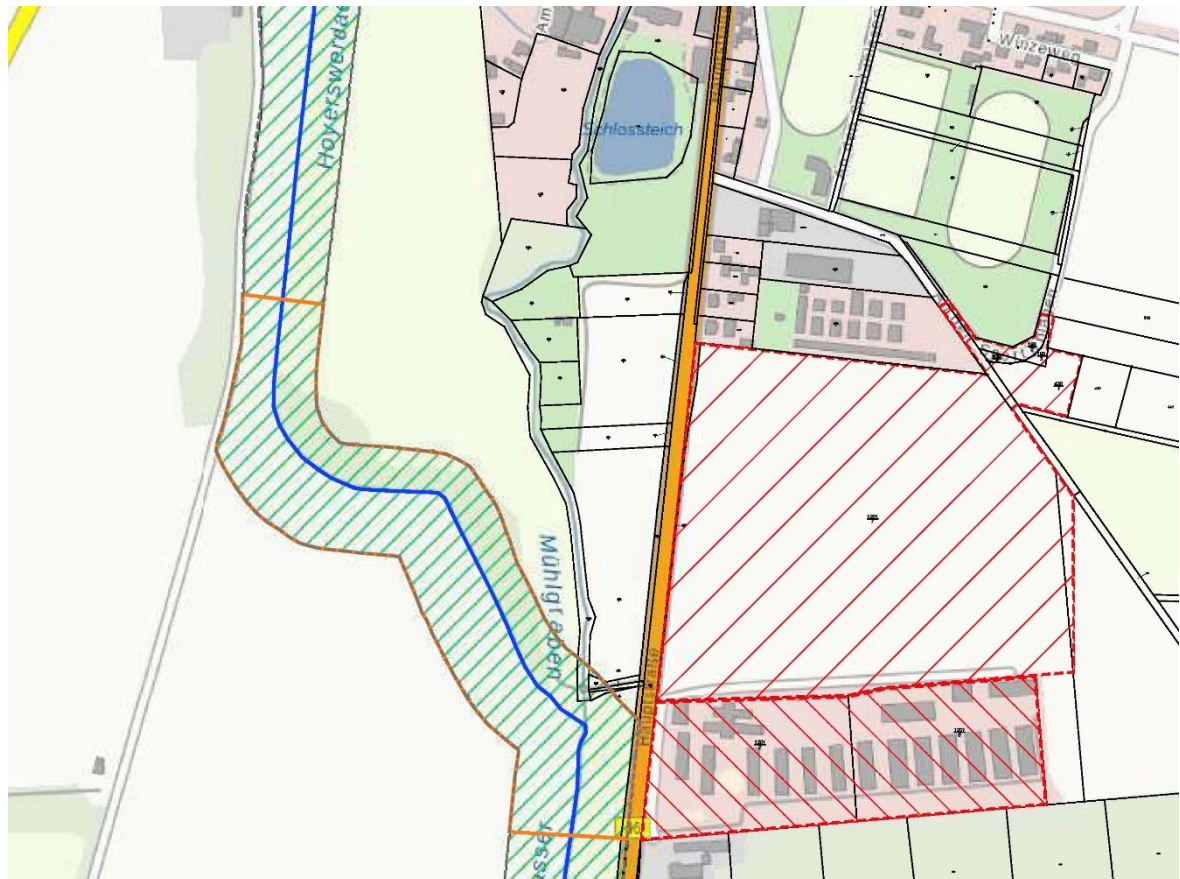
Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“, das ein Bindeglied zwischen mehreren gewässerdominierten Natura 2000 Gebieten, wie den „Teichen zwischen Neschwitz und Großdubrau“, der „Biwatsch-Teichgruppe und Teiche bei Caminau“, der „Teichgruppe Wartha“ und der „Oberlausitzer 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.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Darüber hinaus sind weitere Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie im Abschnitt des Geltungsbereiches nachgewiesen worden, u.a. die Mopsfledermaus und das Große Mausohr. Für den Eremit als prioritäre Art können pot. Wirtsbäume vorhanden sein. Eine Auseinandersetzung mit potenziellen Auswirkungen auf die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie erfolgt im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Stand Oktober 2025).

Abbildung 6 Lage des FFH-Gebietes „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“



- Grenze FFH-Gebiet "Hoyerswerdaer Schwarzwasser"
-  Lebensraum des Fischotters
-  Fließgewässer mit Unterwasservegetation (LRT-Code 3260)
-  Vorhabensbereich Quartiersentwicklung Königswartha Süd
-  Ökokontomaßnahme Rückbau Schweinemastanlage
-  Betroffener Abschnitt des FFH-Gebietes

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, Naturparke

Schutzgebiets- und Einzelausweisungen sind im Plangebiet und seiner engeren Umgebung nicht vorhanden.

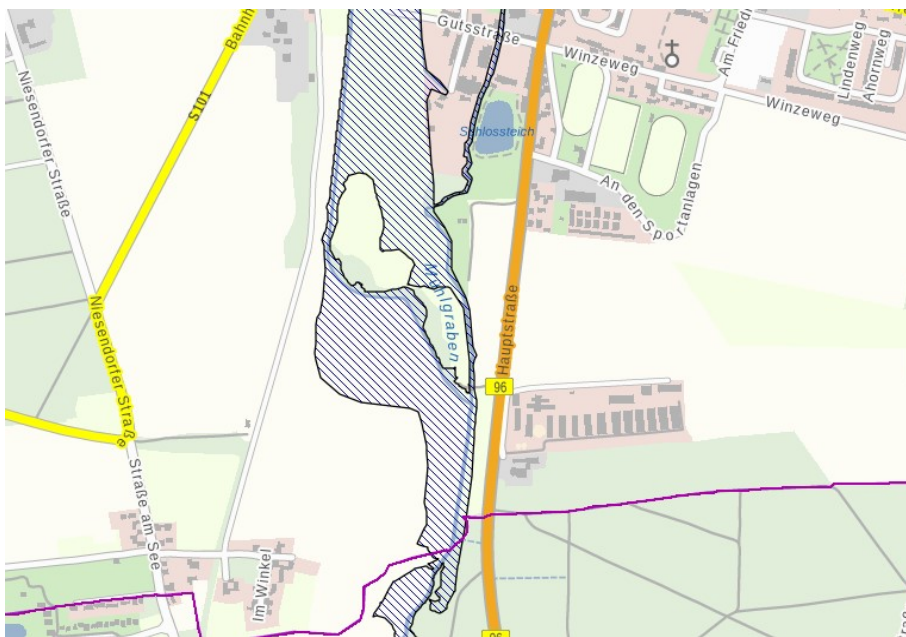
Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsbereiche

Der Geltungsbereich und seine Umgebung liegen nicht in einem ordnungsbehördlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.

Das westlich der B 96 befindliche Gewässersystem „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“ und Mühlgraben ist in den in Abbildung 7 dargestellten Grenzen als Überschwemmungsbereich dargestellt. Auswirkungen auf das Vorhabensgebiet sind aus topografischen Gründen nicht zu erwarten.

Abbildung 7 Lage des benachbarten Überschwemmungsbereiches des Gewässersystems „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“ und Mühlgraben



Quelle: Screenshot Geoportal des Landkreises Bautzen

II BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT-AUSWIRKUNGEN GEM. § 2 ABS. 4, SATZ 1 BauGB

2 Allgemeine Erläuterungen

2.1 Ziele des Umweltberichtes

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB hat der Umweltbericht die Aufgabe, die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung zu beschreiben und zu bewerten. Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken.

Dabei sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c u. d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, die Landschaft, die biologische Vielfalt, der Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter, auch die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b, e-i BauGB und nach § 1a Abs. 2 u. 3 BauGB zu untersuchen.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Dazu ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung vorgenommen worden, deren Ergebnis in den Umweltberichtes eingeflossen ist.

Im Umweltbericht sind die allgemeinen Grundsätze und Ziele zu berücksichtigen, die innerhalb der Gesetze und Fachplanungen für die Belange des Umweltschutzes formuliert worden sind. Diese werden bei der Betrachtung der jeweiligen Umweltbelange erläutert.

Eine Betrachtung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt, wenn sich diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand abschätzen lässt.

2.2 Darstellung der aktuellen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung (Vorhabensgebiet) befindet sich innerhalb des Gemeindegebietes von Königswartha, südlich des Ortskerns, und östlich der B 96, die im weiteren Verlauf nach Neschwitz führt.

Zur Sicherung der Erschließung ist der Verlauf der B 96 in diesem Teilstück einschl. der beidseitigen Straßenbäume Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des B Planes.

Das Untersuchungsgebiet setzt sich aus dem Vorhabensgebiet und randlich angrenzenden Flächen zusammen.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Osten schließt sich weiteres, intensiv genutztes Ackerland sowie partiell eine Rinderweide an.

Im Süden grenzt an die Schweinemastanlage ein Waldgebiet an.

Im Westen verläuft in Nord-Süd-Richtung die B 96 mit begleitendem Grünstreifen und Straßenbäumen auf beiden Randstreifen (tlw. Altbestand sowie zahlreiche Neuanpflanzungen).

Westlich der B 96 befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen in Angrenzung an das Gewässersystem des Hoyerswerdaer Schwarzwassers und des Mühlgrabens mit begleitendem Gehölzbestand, die im Norden von der Parkanlage von Schloss Königswartha begrenzt wird.

Der südliche Ortsrand der Ortslage von Königswartha bildet im Norden mit einer Baumhecke, die einen größeren Garagenhof einbindet, die Grenze des Untersuchungsgebietes.

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

Im Süden erstreckt sich die ehemalige Schweinemastanlage mit Stallungen, Funktionsgebäuden und Maschinenhallen, umfangreichen Befestigungsflächen und Güllebehältern (als Erd- und Hochbehälter), an die im weiteren Verlauf das Betriebsgelände eines Autohauses mit Werkstatt angrenzt.

Das weitere südliche Umfeld wird von einem Kiefernforst als Teilfläche eines größeren Waldkomplexes eingenommen.

2.3 Vorhabenbeschreibung

Das Baukonzept für die Quartiersentwicklung Königswartha-Süd dient der städtebaulichen Arrondierung des Ortsbereichs Königswartha an der Hauptstraße (B 96)

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

zwischen der bestehenden Ortslage im Norden und der ehemaligen Schweinemastanlage im Süden.

Es ist vorgesehen, neben der geplanten Ansiedlung parallel zur B 96 von Einzelhandelsstandorten und gewerblichen Flächen im östlichen Plangebiet auf 37 Grundstücken eine ergänzende Wohnnutzung in einer großzügigen Formensprache als Einzelhausbebauung mit einem Anger und einem Quartiersplatz zu entwickeln.

Das ganze Gebiet wird landschaftlich u. a. durch Eingrünungsmaßnahmen am geplanten Standort in die Umgebung integriert.

Im Südosten sind Flächen für erneuerbare Energien (Freiflächen-Solarenergieanlagen mit den erforderlichen Nebenanlagen) sowie im Nordosten an der Straße An den Sportanlagen, eine öffentliche Grünfläche als ergänzendes Angebot an Freiflächen zur Steigerung der Aufenthalts- und Grünfunktion.

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 pot. notwendig werdende Lärmschutzmaßnahme in Form eines bepflanzten Walls berücksichtigt.

Innerhalb der Grünfläche werden Flächen für Retentionsmaßnahmen (Sicker- und Verdunstungsmulden) und die Löschwasserbevorratung berücksichtigt. Sicker- und Verdunstungsmulden sind auch in der anbaufreien Zone der B 96 möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen soll durch extensive Dachbegrünung mit Speicherfunktion zurückgehalten und soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung und Verdunstung gebracht. Alternativ können sie gemeinsam mit dem sonstigen Niederschlagswasser der geplanten Erschließungsanlagen vorrangig in den Flächen für Retentionsmaßnahmen zur Versickerung und Verdunstung gebracht, resp. der Löschwasserbevorratung zugeführt werden.

Wegeführungen stellen Verbindungen innerhalb des Gebietes und Verbindungen zu den angrenzenden Räumen her. Aufenthaltsbereiche sollen die Qualität für die dort wohnenden und beschäftigten Menschen erhöhen.

Zwischen der anbaufreien Zone der B 96 und den Einzelhandelsstandorten und Gewerblichen Nutzungen sind die Stellplatzanlagen vorgesehen, die mit Grünflächen gegliedert und mit heimischen Laubbäumen überstellt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll für die Sonderbauflächen und gewerblichen Flächen von der B 96 aus über die bestehende Einmündung an der Schweinemastanlage erfolgen, die für diesen Zweck ausgebaut werden muss.

Im nördlichen Bereich ist eine zusätzliche Anbindung der Stellplatzbereiche vorgesehen. Die Anbindung der Erschließungsstraßen für das rückwärtige Wohngebiet erfolgt im Nordosten von der Straße am Sportplatz sowie über eine Anbindung an die Einmündung zur B 96.

Im nördlichen Bereich der B 96 ist ein Haltepunkt für den ÖPNV Richtung Neschwitz geplant. Südlich davon kann auch eine Anbindung des Fuß- und Radweges an den überörtlichen Radweg westlich der B 96 erfolgen.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

- Klima und Luft,
 - Landschaft,
 - Mensch und Gesundheit sowie
 - Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- mit Hinweisen zu Belastungen und Wechselwirkungen, soweit sie erkennbar und bedeutsam sind.

Die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten sowie an den Inhalten der Bauleitplanung (hier B Plan Aufstellung und Flächennutzungsplanänderung) und wird auf die erforderlichen Angaben beschränkt.

Grundlage der Zustandsbeschreibung sind örtlich vorgenommene Erfassungen des aktuellen Landschaftszustandes sowie sonstige verfügbare Projektinformationen.

3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Naturraum

Der Geltungsbereich samt Umgebung gehört nach der klassischen naturräumlichen Landschaftsgliederung zum Naturraum „Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet“.

Dieser erstreckt sich in einer Länge von 60 km von der Linie Wittichenau-Kamenz in West-Ost-Richtung bis zur Neiße.

An das „Oberlausitzer Gefilde“ und die „Östliche Oberlausitz“ sowie im Norden an die „Muskauer Heide“ und das „Oberlausitzer Bergbaurevier“ angrenzend, dehnt es sich in einer Breite von ca. 15 bis 20 km aus.

Die naturräumliche Einheit bildet den Übergang zwischen dem gebirgigen Teil der Oberlausitz und der Niederlausitz.

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation bezeichnet man die Pflanzengesellschaft, die sich einstellen würde, wenn der Mensch keinen weiteren Einfluss nähme.

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

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

An diesen Vegetationseinheiten – hier insb. den typischen Kiefern-Eichenwäldern - hat sich die Pflanzenauswahl für landschaftsorientierte Pflanzungen im Maßnahmenkonzept zu orientieren.

Im Bereich der mehr siedlungsorientierten Entwicklungen sind bei der Pflanzenauswahl bevorzugt Bäume und Sträucher zu verwenden, die nach der KlimaArtenMatrix für Stadtbaumarten und –sträucher (KLAM-Stadt) hinsichtlich der Trockentoleranz und Winterhärte als sehr geeignet und geeignet eingestuft sind.

Biotopeausstattung des Planungsgeländes

Grundlage für die Umweltprüfung sind die durch Mitarbeiter des Büros im Oktober 2024 örtlich durchgeführten Kartierungen des derzeitigen Landschaftszustandes und seines Inventars, die für den Geltungsbereich in der Karte „GOEP2404 B-01 (03) Grünordnungsplan / Bestandsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbewertung“ entsprechend dargestellt sind.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Darüber hinaus sind in der Karte „GOEP2404 B-02 Ökokontomaßnahme / Bestandsplan“ die dort kartierten Biotop- und Nutzungstypen dargestellt.

Eine Überprüfung der geometrischen Eindeutigkeit erfolgte einschl. der Alleebäume beidseits der B 96 auf Grundlage der örtlichen Vermessung durch das Büro ÖBVI Dipl.-Ing. Matthias Garten, Radeberg. Im Bereich der B 96 wurden die Baumstandorte zusätzlich mit dem Baumkataster des Landesamts für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Bautzen, Stand Juni 2025 abgeglichen.

Die Einteilung der Biotoptypen erfolgte nach den Grundlagen für die Anlage zur sächsischen Kompensationsverordnung.

Da die Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung an Hand der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (2017) erfolgen soll, wird im Geltungsbereich die dem Bewertungsverfahren der Handlungsempfehlung zugrunde liegende Einteilung der Biotoptypen (Biotoptypencode: BTC und Biotoptypenbezeichnung BTB) samt Zuordnung nach der Biotopwertliste Sachsen (2017) mit herangezogen.

Ergebnisdarstellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. direkt angrenzender Flächen wurden folgende Biotoptypen kartiert und in den Bestandsplänen zum Grünordnungsplan und der Ökokontomaßnahme dargestellt.

Tabelle 1 Biotoptypen Bestand Geltungsbereich B Plan und FNP-Änderung

Plangebiet, Bestand, Oktober 2024			
BTC	BTB Bezeichnung	Erläuterung Biotoptyp und Ausprägung	BW Biotopwert Bestand
01.08.000	Nadelholzforste		
01.08.100	Kiefernforst	Kiefernbestand mittleren Alters mit StU 50 – 80 cm	14
02.01.000	Gebüsche		
02.01.200	Gebüsch frischer Standorte	Straucharten und junge Bäume, meist zwischen 2 – 4 m Wuchshöhe, Einzelgebüsche oder Gebüschgruppen. Standortbedingt in verschiedenen Varianten mit drei Untertypen:	
	A – auf Vegetationsflächen	Gebüsche, vornehmlich an Randflächen der Anlage in breiten Vegetationsstreifen mit ausreichendem Entwicklungsraum einschließlich Wurzelbereich, meist gepflanzt	23
	B – in Plattenfugen	Gebüsche im Bereich von Fugen oder offenen Kleinstflächen zwischen Betonplatten oder befestigten Flächen, ca. max. 10% Flächenanteil der Befestigungsflächen, teils auch aus Wiederaustrieb nach Rückschnitt, keine nachhaltige Entwicklungsmöglichkeit, aus Gehölzanflug	4
	C –an Gebäude-Rändern	Entwicklungsbereich von Gebüschen und jungen Bäumen an Gebäudefassaden aus Fugen, Kiesstreifen,	6

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

		schmalen Zierbeeten, arbeitstechnisch nicht maschinell mähbare Gebäude- oder Mauerränder, ca. max. 20% Flächenanteil der Befestigungsflächen, keine nachhaltige Entwicklungsmöglichkeit, aus Gehölzanflug	
02.02.000	Hecken und Gehölze		
02.02.110	Baumhecke	Hecke aus Bäumen und Sträuchern im Unterstand, 2 Ausprägungen im Untersuchungsgebiet:	25
		Ehem. Mastanlage: Westliche Abpflanzung des Geländes, durch Wegeflächen zerteilt und auch kleinere Abschnitte gleicher Ausprägung, Bäume mit 30 – 110 cm StU.	
		Ortsrand Königswartha zwischen Acker und Garagenhof (außerhalb Plangebiet): Baumbestand mit 80 – 100 cm StU, Strauchbestand vor ca. 2 Jahren auf den-Stock gesetzt, Wiederaustrieb bis ca. 2 m Höhe; weitere Baumhecke dort zwischen Straße „an den Sportanlagen“ und Acker, Strauchschicht z.T. lückig	
02.02.200	Feldgehölz	Kleinere Teilflächen am nördlichen Grenzzaun der ehem. Mastanlage mit Bäumen und Sträuchern im Unterstand	25
02.02.400	Einzelbaum, Baumreihe, Baumgruppe		
02.02.410	Allee und Baumreihe	Straßenbäume entlang der B 96 (Ostseite im Untersuchungsgebiet) mit Altholz (StU. 120 – 160), Nachpflanzungen (StU. 50 cm), jüngeren Nachpflanzungen (StU 16-20 cm)	25
02.02.430	Einzelbaum, Baumgruppe	An verschiedenen Stellen im Plangebiet in unterschiedlicher Ausprägung:	25
		- Entlang des Waldrandes im Süden, Einzelbäume und Gruppen in unterschiedlichen Abständen, Altholz (StU 90 – 160 cm)	
		- An den Außenrändern der ehem. Mastanlage und Vereinzelt in Anlehnung an Gebäude im Innern, in verschiedene Altersklassen (Jung, Mittel, Alt mit StU 30-160 cm, siehe Baumliste)	
06.03.000	Artenarmes Intensivgrünland		
06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte	Wiesenähnliche Freiflächen der ehemaligen Schweinemastanlage, jeweils ein Mulchschnitt am Ende der ersten Wachstumsphase im Mai/Juni und am Ende des Sommers September/Oktober	8
07.03.000	Ruderalfluren		
07.03.200	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	Meist grasreiche Staudenfluren an Gehölzrändern, auf Schuttflächen und	15

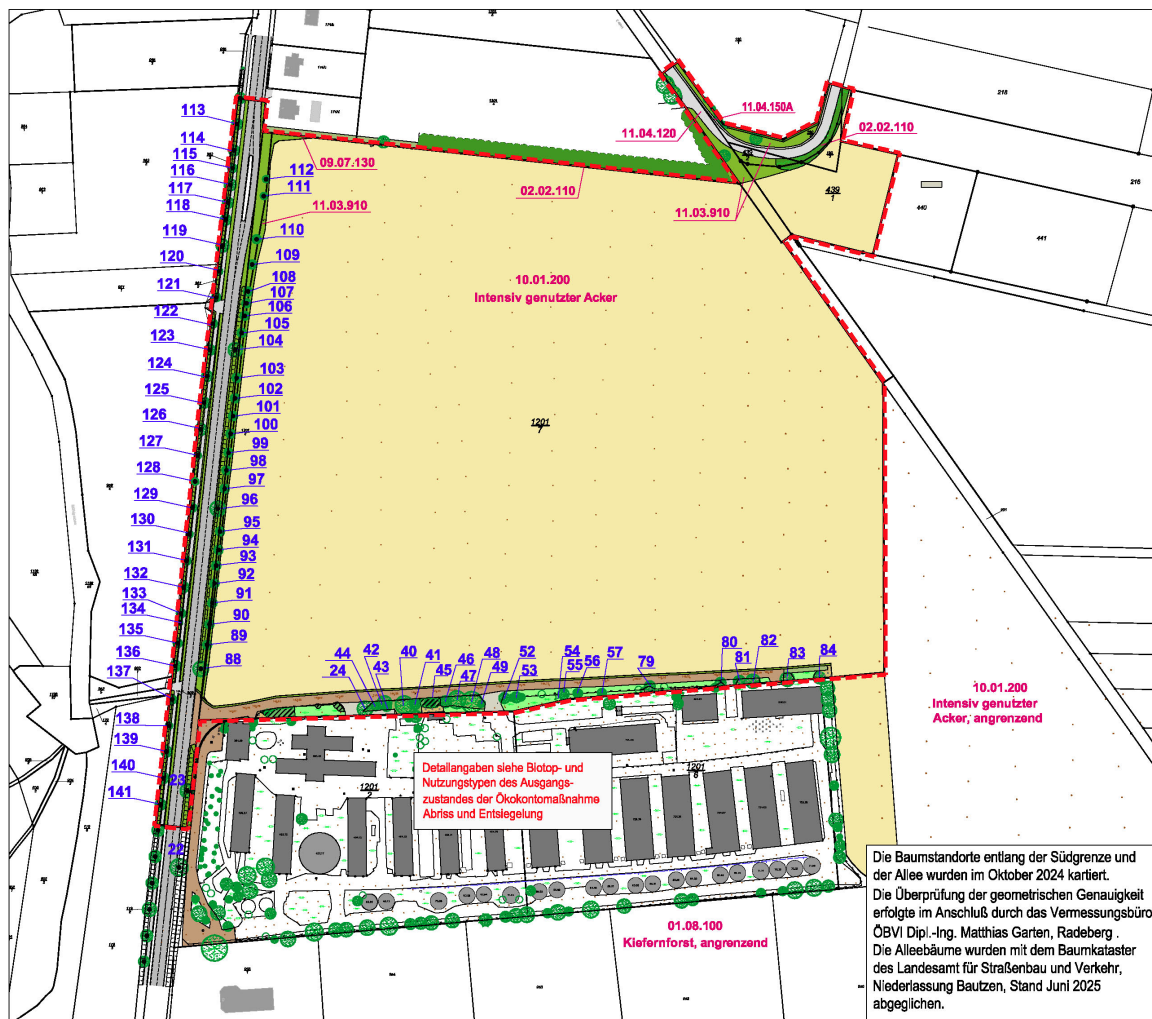
Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

		aufgelassenen Rasenflächen, oft mit jüngerem Gehölzanflug	
07.03.400	Artenarme Ruderalflur	Dominanzbestände meist von Brennessel und Quecke im Bereich der eingelassenen Güllebehälter, Flächenzuschnitt für maschinelle Mahd nicht geeignet	10
09.07.000	Wege, Steinrücken, Natursteinmauern		
09.07.130	Sonstiger unbefestigter Weg/Fläche, Schotterrasen	Schotterfläche mit Vegetation im Anschluss an die mittlere Zufahrt der ehem. Mastanlage neben mittlerer Einfahrt und an östlicher Einfahrt zur Fahrzeughalle sowie in Verlängerung des Zufahrtsweges. (Außerhalb Plangebiet) Abschnitt am Ortsrand Königswartha parallel der Gärten	6
10.01.000	Ackerland		
10.01.200	Intensiv genutzter Acker	Großflächiger Acker (z. Zt. Senfsaat) überwiegend ohne Begleitflora, geringfügig an Rändern und (wenigen) Fahrspuren	5
11.03.900	Abstandsfläche		
11.03.910	Krautartiger Bewuchs auf Straßennebenflächen	Seitenflächen der B 96 und der nördlichen Geländezufahrt (ehem. Mastanlage), und am östlichen Ortsrand von Königswartha, häufiger gemähte Grasflur	7
11.04.000	Verkehrsflächen		
11.04.110	Autobahn u. Bundesstraße	B 96	0
11.04.130	Befestigter Wirtschaftsweg	Erschließungsweg (Beton, Asphalt) westlich und nördlich der Anlage	0
11.04.150	Sonstiger befestigter Weg	Erschließungswege und Plätze innerhalb der Anlage mit drei Untertypen:	(0)
A	„	Betonplattenwege und -Flächen mit Fugenvegetation unter ca. 10% Anteil	0
B	Vergleichstyp für B: 11.06.130 Einzelgebäude mit extensiver Dachbegrünung BW 9, Anteilsmäßig gering, ca. 35%	Betonplattenwege und -Flächen mit Fugenvegetation unter ca. 35 %, Moose, Gräser, Kräuter	3
C	Vergleichstyp für C: 11.06.130 Einzelgebäude mit extensiver Dachbegrünung BW 9, Anteilsmäßig mittel, ca. 70%	Betonplattenwege und -Flächen mit Fugenvegetation unter ca. 70% Zusätzlich Sukkulente wie Sedum acre, Sedum reflexum	6
11.05.000	Anthropogen genutzte Sonderflächen		
11.05.300	Sonstige Sonderfläche, (Vegetationsfrei)	Bauschutt- und Lagerflächen für Betonteile, Gehölzschnitt, Wurzelstubben etc. , ohne oder mit beginnender Vegetation	3
11.06.000	Sonstige Bebauungsstrukturen, Bauteile		
11.06.110	Einzelgebäude ohne Begrünung	- Gebäude der ehem. Mastanlage (Stallungen und sonstige	0

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

		Betriebsgebäude, Stützmauern für Lagerplätze)	
11.06.200	Sonstige Bebauungsstruktur / sonstiges Bauteil mit vollversiegelnder Wirkung	- Güllebecken (Beton) mit und ohne Abdeckung, großes offenes Speicherbecken (Gülle, Schlamm) - Gebäude der ehem. Mastanlage (Stallungen und sonstige Betriebsgebäude, Stützmauern für Lagerplätze)	

Abbildung 9 Biotop- und Nutzungstypen Bestand



Quelle: Eigene Erhebungen

Eine detaillierte Beschreibung der Biototypen des Geltungsbereiches, der Ökokontomaßnahme und des Planungsumfeldes einschließlich des Artenbestandes und der Baumliste sind der Anlage zum Umweltbericht: Erfassung und Bewertung der Biototypen, Baumliste Stand: 13.11.2024, Fortschreibung im Bereich der Allee September 2025, im Anhang zu entnehmen.

Vorbelastungen

Mögliche Lebensraumfunktionen für die Pflanzenwelt und Biotopstrukturen werden durch folgende Aspekte eingeschränkt:

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

- Intensive landwirtschaftliche Nutzung
- Verkehrsaufkommen auf der B 96.

Bewertung

Durch die geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes ist insbesondere der intensiv genutzte Acker in seinem Bestand mit einem Biotopwert von 5 Biotoppunkten betroffen. Ggf. auch Krautartiger Bewuchs auf Straßennebenflächen mit einem Biotopwert von 7 Biotoppunkten im Bereich der Anbindung des Vorhabens an die B 96 und am südlichen Rand der Ackerfläche

Die randlichen Gehölz- und Biotopstrukturen werden erhalten.

Insgesamt ist der Standort hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope von **geringerer** Bedeutung und Empfindlichkeit.

Hinweis:

Für den Bereich der Schweinemastanlage, die zur Entwicklung einer Ökokonto-maßnahme abgerissen und entsiegelt wird, erfolgt die Bewertung im Rahmen des bereits gestellten Antrages auf Zustimmung einer Kompensationsmaßnahme (Maßnahmen für das Ökokonto) nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (SächsNatSchG) und Bewertung dieser Kompensationsmaßnahme nach § 3 Sächs. Ökokonto Verordnung (SächsÖKoVO).

Schutzgut Tiere

Von der Artenausstattung her gibt es relativ wenige dokumentierte Artenvorkommen für den Standort und in der direkten Umgebung (siehe Diskussion Arterhebungen im Bereich des Schlossparks Königswartha im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum NATURA 2000 Gebiet „Hoyerswerdaer Schwarzwasser, Stand Oktober 2025).

Die Ergebnisse der im Rahmen der im Oktober 2024 örtlich durchgeführten Kartierungen des derzeitigen Landschaftszustandes und seines Inventars lassen aber Artenvorkommen erwarten, deren potenzielle Beeinträchtigung im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Gutachtens zu untersuchen sind.

Die für den Umweltbericht zum **Geltungsbereich des Bebauungsplanes** zu beurteilenden Flächen (intensiver Ackerbau, Straßenbegleitgrün) sind insb. hinsichtlich potenzieller Arten wie Brutvogelvorkommen zu erfassen.

Im Bereich der **Schweinemastanlage** sind gebäude- und gehölzbewohnende Arten, wie Vogel- und Fledermausarten besonders relevant und zu berücksichtigen sowie Amphibien und Reptilien.

Aus den Ergebnissen der Kartierung sollen ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet werden, die sukzessive mit dem stufenweisen Abbruch der Anlagen abzustimmen sind und erfolgen sollen. Dazu gehört auch die frühzeitige Identifizierung und Einrichtung von Ersatzlebensräumen.

Der **Artenschutzbeitrag** wurde durch das Büro MEP Plan GmbH, Naturschutz, Forst- & Umweltplanung, Dipl.-Ing. (FH) Ronald Pausch Dresden erarbeitet und kommt zu folgendem Ergebnis (Stand Oktober 2025):

Ergebnisse Gehölzkontrolle

Innerhalb des Vorhabengebietes, tlw. im und in Benachbarung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wurden sechs potenzielle Habitatbäume erfasst, an denen sich Habitatstrukturen wie Baumhöhlen, Spalten oder Rindentaschen befinden, die

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Habitatpotenzial für Höhlenbrüter sowie Sommer- bzw. Zwischenquartiere für gehölbewohnende Fledermäuse bieten.

Die Bäumen B3 und B4 im Gehölzbestand an der nördlichen Grenze der Schweinemastanlage bieten zudem Habitatpotenzial für xylobionte Käfer (Eremit). Ein Besatz durch geschützte Arten wurde zum Zeitpunkt der Begehung nicht festgestellt. Grundsätzlich stellen diese Gehölze sowie alle weiteren im Vorhabengebiet vorkommenden Gehölze ein Potential für Freibrüter dar.

Ergebnisse Gebäudekontrolle

Die Gebäude befinden sich im Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage **außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**.

Verwaltungsgebäude im Westen: Wegen defekter Fensterscheiben und offenen Kellerfenstern besteht Einflugpotential in das Gebäude. An den Giebelseiten ist Sommerquartierpotential für Kleinfledermäuse vorhanden, ebenso wie an der südwestlichen Ecke des Gebäudes. Die Eignung als Sommerquartier für Fledermäuse ist möglich, wird aber als gering eingestuft.

Östlich des Verwaltungsgebäudes befindet sich ein Gebäudekomplex, der aus Speicherräumen, Aufenthaltsbaracken, Werkstatträumen und Fahrzeugunterständen besteht. In den Gebäudeanbauten sind offene Mauerwerksfugen vorhanden, die Sommer- und Zwischenquartierpotential für Fledermäuse bieten. Potenzielle Einflugbereiche in die Dachstrukturen sind vorhanden, damit sind potenzielle Einzelhangplätze für Fledermäuse gegeben.

Die zahlreichen baugleichen Stallgebäude, die aus einem unterem Stallbereich und einem Dachbereich bestehen, bieten potenzielle Habitatstrukturen und Einflugmöglichkeiten.

Westlich der Stallungen befinden sich Klärbecken sowie Absatzbecken der Kläranlage. Diese stellen grundsätzlich Potential für Amphibien dar, bieten jedoch keine Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten für die Tiere.

Bestand und Betroffenheit der europäischen Vogelarten

Im **Vorhabengebiet** (Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Schweinemastanlage) wurden im Rahmen der Begehungen insgesamt 43 Vogelarten nachgewiesen. Davon sind 17 Brutvögel und 22 Nahrungsgäste und 4 Gäste.

Nach der Tabelle der regelmäßig in Sachsen auftretenden Vogelarten (LFULG 2024a) können die 43 Vogelarten in 22 Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung und 21 häufige Vogelarten unterteilt werden.

Im Folgenden werden Bestand und Betroffenheit der im **Vorhabengebiet** nachgewiesenen Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung sowie der häufigen Vogelarten beschrieben.

Für die Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung werden zudem die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft und im Berichtspunkt 4.2.1 diskutiert.

Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung

Im Vorhabengebiet wurden folgende Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung ermittelt, von denen jedoch nur die **Feldlerche** auf der Ackerfläche des **Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** nachgewiesen wurde.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Brutvogelarten

Feldlerche

Im Vorhabengebiet wurden 2 Brutplätze bzw. -reviere der Feldlerche nachgewiesen. Diese befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans, im Zentrum der Ackerfläche und im nördlichen Drittel des **Geltungsbereiches des Bebauungsplans**.

Heidelerche

Innerhalb des Vorhabengebietes wurden 2 Brutplätze bzw. -reviere der Heidelerche nachgewiesen.

Die beiden Brutplätze befinden sich **außerhalb des Geltungsbereiches** im Bereich der Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage im südlichen Teil des Vorhabengebietes.

Neuntöter

Innerhalb des Vorhabengebietes wurde ein Brutrevier des Neuntöters nachgewiesen. Der Brutplatz befindet sich an der **nördlichen Grenze** der ehemaligen Schweinemastanlage **zum Geltungsbereich des Bebauungsplans**, in den dortigen lockeren Gehölz- bzw. Gebüschstrukturen.

Rauchschwalbe

Im Vorhabengebiet wurden **außerhalb des Geltungsbereiches** 3 Brutplätze bzw. -reviere von Rauchschwalben erfasst. Diese befinden sich im westlichen Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage im Bereich der oben beschriebenen Gebäude.

Nahrungsgäste und Gäste

An **Nahrungsgästen** mit hervorgehoben artenschutzrechtlicher Bedeutung wurden nahrungssuchend im Vorhabengebiet während der Begehungen die Arten **Gartenrotschwanz, Grauspecht, Grünspecht, Kuckuck, Mantelmöwe, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Mittelmeermöwe, Rotmilan, Schafstelze, Schwarzmilan, Steppenmöwe, Stockente, Turmfalke** erfasst.

Als **Gäste** mit hervorgehoben artenschutzrechtlicher Bedeutung, die das Gebiet überfliegen ohne zu rasten, wurden die Arten **Seeadler, Singschwan, Weißstorch und Wiedehopf** im Rahmen der Begehungen erfasst.

Häufige Vogelarten

Die nachgewiesenen **häufigen Brutvogelarten** weisen einen günstigen Erhaltungszustand in Sachsen auf.

Als Brutvögel wurden die Arten **Amsel, Bachstelze, Bluthänfling, Buchfink, Feldsperling, Goldammer, Hausrotschwanz, Kernbeißer, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Stieglitz und Zilpzalp** nachgewiesen.

Die Brutplätze bzw. -reviere befinden sich im **Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage**, an den dortigen Gebäuden und Stallungen sowie auch an den umliegenden Gehölzen, insbesondere an dem südlichen Waldrand.

Zudem wurden die Arten **Blaumeise, Eichelhäher, Haussperling, Kiebitz, Klappergrasmücke, Schwanzmeise, Trauerschnäpper und Waldbaumläufer** als **Nahrungsgäste** nachgewiesen.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-RL

Fledermäuse

Insgesamt wurden während der Begehungen 5 Fledermausarten sowie 2 Artengruppen erfasst.

Fledermäuse werden in **gehölz- und gebäudebewohnende Arten** eingeteilt.

Gebäudebewohnende Fledermausarten nutzen – wie oben beschrieben - Strukturen an Gebäuden wie abblättrender Putz, schadhafte Stellen im Mauerwerk oder Dachbereich, Spalten in der Fassade sowie Holzverkleidungen als Quartierlebensraum.

Gehölbewohnende Fledermäuse suchen bevorzugt Baumhöhlen, wie z.B. alte Spechthöhlen, durch Ausfäulung oder Blitzeinschlag entstandene Höhlungen, aber auch Spaltenquartiere unter abstehender Rinde auf.

Die **Nahrungssuche** erfolgt bei den meisten Fledermäusen strukturgebunden entlang von Baumreihen, Alleen, Waldrändern, Waldwegen, etc. Eine Ausnahme stellt hier der Große Abendsegler dar, welcher überwiegend strukturgebunden fliegt.

Vorkommen im Vorhabengebiet

An den **nördlichen Randstrukturen** des Vorhabengebietes in **Angrenzung** an den **Geltungsbereich des Bebauungsplans** konnten vereinzelt Fledermäuse der Art **Zwergfledermaus** sowie der **Artengruppe Nyctaloide Fledermaus** fliegend erfasst werden.

Der **Schwerpunkt** der Nachweise befindet sich im **Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage**. Vor allem im südwestlichen Teil um die Verwaltungsgebäude und östlich davon gelegenen Gebäudekomplex wurden zahlreiche Fledermausarten und Artengruppen erfasst, darunter auch die **Artengruppe Mausohrfledermäuse**.

Die Tiere wurden fliegend und bei der Nahrungssuche nachgewiesen.

Im Bereich der Giebelverkleidung wurden Nachweise der Arten **Mückenfledermaus** und **Zwergfledermaus**, sowie der **Artengruppe Mausohrfledermäuse** erfasst.

Weitere Individuen wurden an der **südlichen Grenze** des Vorhabengebietes **entlang der dortigen Gehölzränder** des Waldes erfasst. Dazu zählen die Arten **Großer Abendsegler**, **Mückenfledermaus**, **Zwergfledermaus** und die Artengruppe **Nyctaloide Fledermaus**.

Reptilien

Im Vorhabengebiet wurde im Zuge der Reptilienerfassungen die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) mehrfach nachgewiesen.

An der **nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** wurden im April 3 subadulte Zauneidechsen an den Randstrukturen der Ackerflächen erfasst.

Alle weiteren Zauneidechsen wurden im südlichen Teil des Vorhabengebietes, im **Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage** nachgewiesen. Dort bestehen geeignete Habitatstrukturen wie besonnte Flächen und Versteckstrukturen für die streng geschützte Reptilienart.

In diesem Teil der Fläche konnten im Zuge der Kartierungen 13 Individuen der Zauneidechse nachgewiesen werden, darunter 4 Alttiere, 6 Subadulte und 3 Individuen unbestimmter Altersklasse.

Die Gutachter weisen darauf hin, dass je nach Ausprägung des Habitats davon ausgegangen wird, dass im Zuge solcher Erfassungen nur "ein vergleichsweise geringer

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Teil der tatsächlich anwesenden Tiere beobachtet werden kann“, da sich die Tiere häufig im Schutz der Vegetation aufhalten oder gar nicht aktiv sind.

Amphibien

Innerhalb des Vorhabengebietes wurde als Amphibienart des Anhang IV der FFH-Richtlinie die Wechselkröte zweimal im **Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage** nachgewiesen.

Ein Nachweis erfolgte in der Nähe eines Bauschutthaufens westlich der Stallungen in der Nähe der Klärbecken, ein weiterer auf einer Betonfläche nördlich der Stallungen.

Weitere besonders geschützte Arten

Zur artenschutzfachlichen Einschätzung eines möglichen Vorkommens von Fischotter, Nachtkerzenschwärmer und hügelbauenden Waldameisen im Vorhabengebiet wurde eine Potentialabschätzung mit Worst-Case-Betrachtung durchgeführt.

Ausgehend von den örtlichen Gegebenheiten und geeigneten Habitatstrukturen wurden dazu das mögliche Vorkommen der Arten innerhalb des Vorhabengebietes ermittelt. Dabei wurden artspezifische Verhaltensweisen sowie die Habitatansprüche und die Ergebnisse der weiteren Begehungen berücksichtigt.

Vorkommen von **Fischotter und Nachtkerzenschwärmer** wurden im Rahmen der Begehungen **nicht** festgestellt.

Während der Begehungen wurden mehrere Individuen der Schreckenart **Feldgrille** als besonders geschützte Arten nachgewiesen.

So z.B. an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie nördlich der Stallungen im Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage.

Dazu kommt der Nachweis von 4 Nestern einer Art aus der Artengruppe der **Hügelbauenden Waldameisen**. Zwei Nester befinden sich an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches, ein weiteres Nest im Westen des Geltungsbereiches (Baumbestand an der B 96) und das vierte Nest liegt nördlich der Stallungen südöstlich im Vorhabengebiet.

Vernetzungs- und Austauschfunktionen

Als ökologische Leitlinie fungiert das westlich der B 96 angrenzende Fließgewässersystem des Hoyerswerdaer Schwarzwasser und des Mühlgrabens, das in das Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet 126 Hoyerswerdaer Schwarzwasser) eingebunden ist.

Insb. für flugfähige Arten ergeben sich somit potenziell Austauschbeziehungen zu diesen Strukturen und den begleitenden Nutzungen.

Hinweis:

Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum NATURA 2000 Gebiet „Hoyerswerdaer Schwarzwasser (Stand Oktober 2025) wurde eine Beurteilung potenzieller Auswirkungen auf die im Teilabschnitt 3.5 möglicherweise vorkommenden Arten (Fischotter, Großes Mausohr, Mopsfledermaus, Eremit) vorgenommen.

Wirkungen des Planvorhabens

Durch das geplante Vorhaben wird die landwirtschaftlich genutzte Fläche bis auf die randlichen Strukturen im Norden, Süden und Westen überplant.

Die Schweinemastanlage wird im Rahmen der Einrichtung einer Ökokontomaßnahme komplett zurück gebaut und renaturiert.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Unter dem Aspekt Artenschutz sind folgende Auswirkungen zu berücksichtigen:

Anlagebedingte Wirkungen

- Verlust von Lebensräumen und Beeinträchtigung deren Funktionen durch Inanspruchnahme von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung,
- Barrierewirkung / Zerschneidung
- Kollisions- und Unfallrisiko durch Vogelschlag (Verglasung)
-

Baubedingte Auswirkungen

- Auswirkungen durch Lärm, Ausstoß von Schadstoffen, Erschütterungen und Staubeentwicklung, Beleuchtung und Bewegungsunruhe durch den Baustellenbetrieb.
- Barrierewirkung durch Bauzäune und Baugruben, temporäre Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung
- Unfallrisiko und Zerstörung von Lebensstätten

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Störungen durch nutzungsbedingte Geräuschentwicklungen wie Pflegemaßnahmen, Fahrzeug-, Anlieger- und Kundenbewegungen und die Beleuchtung der Erschließungseinrichtungen und Gebäude.
- Kollisions- und Unfallrisiko für wenig mobile Arten.

Hinweis:

Durch die Lage des Geltungsbereiches und der Schweinemastanlage mit Angrenzung an Straßen und Bebauung sind die vorkommenden Tierarten bereits mit einem Großteil der Gegebenheiten vertraut (siehe auch Bestehende Vorbelastungen).

Bestehende Vorbelastungen

Das Geltungsbereich ist hinsichtlich der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen wie folgt vorbelastet.

- intensive landwirtschaftliche Nutzung,
- Barrierewirkung durch Versiegelung und Fahrzeugbewegungen auf der B 96,
- Störungspotenzial durch optische Blendwirkung) und akustische Reize (Verlärmung) durch den Verkehr auf der B 96.

Bewertung

Durch die geplanten Maßnahmen im **Geltungsbereich des B-Planes** sind nur relativ wenige Tierarten betroffen, die an die intensiv genutzte Ackerfläche und die Randstrukturen gebunden sind, resp. diese Bereiche zur Nahrungssuche aufsuchen. Dabei handelt es sich bei der **Avifauna** um Brutvorkommen der **Feldlerche** und um **Nahrungsgäste**, welche rastend und nahrungssuchend im Bereich der Ackerfläche angetroffen worden sind, sowie den **Neuntöter**, der in dem Gehölzstreifen zwischen Geltungsbereich und Schweinemastanlage nistet.

Fledermäuse wurden fliegend an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches entlang der als Leitlinie fungierenden Bepflanzung der nördlich angrenzenden Grundstücke kartiert und auch im Kontaktbereich zur Schweinemastanlage entlang des Gehölz- und Biotopkomplexes festgestellt.

Beide Bereiche weisen auch Vorkommen von **Zauneidechsen**, **hügelbauenden Waldameisen** und von **Habitatbäumen** auf.

Da diese randlichen Gehölz- und Biotopstrukturen nicht nur erhalten, sondern zur Bestandssicherung entlang der Nordgrenze mit Gehölzpflanzungen gegenüber

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

den baulichen Maßnahmen unter Freihaltung besonnener Bereiche, abgeschirmt werden und im Süden in extensiv gepflegte Wiesenstrukturen eingebunden werden, können potenzielle Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere bereits im Vorfeld der Realisierung vermieden, resp. zumindest vermindert werden.

Unabhängig davon ist der Standort hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere von **mittlerer** Bedeutung und Empfindlichkeit.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff biologische Vielfalt oder auch Biodiversität werden folgende Aspekte verstanden:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Auf Grund der oben beschriebenen und im Anhang dokumentierten Nutzungs- und Biotopstrukturen des Plangebietes und des pot. Arteninventars sind diese Strukturen nur teilweise von Bedeutung für die Aspekte, die bei der Bewertung der Biologischen Vielfalt zu berücksichtigen sind.

Eine Biotopverbundfläche ist nicht betroffen.

Insgesamt ist der Standort hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt von **geringerer** Bedeutung und Empfindlichkeit.

3.2 Schutzgut Boden und Fläche

Schutzgut Boden

Zentrales Anliegen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 1 BBodSchG) ist die nachhaltige Erhaltung bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen soweit wie möglich vermieden werden.

§ 1a des Baugesetzbuches (BauGB)²⁷ schreibt vor, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen sparsam mit dem Boden umzugehen ist.

Der Schutz der Bodenfunktionen steht dabei im Fokus der Abwägung hinsichtlich folgender Wirkfaktoren:

- Bodenabtrag (Erdaushub),
- Bodenversiegelung,
- Umlagerung (Auftrag/Überdeckung),
- Verdichtung,
- Schadstoffeintrag - Veränderung des Bodenwasserhaushaltes,
- Erosion.

Bestand

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse nach DIN 4020 wurden durch M.U.T. Meißner Umwelttechnik GmbH Rammkernsondierungen DN 36-80 mm durchgeführt, deren Ergebnisse im Baugrundgutachten vom 30.10.2024, 13.10.2025, 26.2.2026 und 03.03.2026 dokumentiert worden sind.

Danach liegt der Baustandort nördlich des Lausitzer Granitmassives im Bereich eines pleistozän überprägten Gebietes. Über dem Grundgebirge lagern tertiäre Sedimente als

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

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 Tallehm gebildet.

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

Das Plangebiet tangiert im Osten das auf Kiese und Kiessande verliehene Bergwerksfeld „Hahnenberg-Nord“ (Feldnummer 3200). Bergwerkseigentümer ist die MARA Silva GmbH aus 46487 Wesel.

Baugrundgutachten

Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung (Stand 03.03.2026) ist im untersuchten Flächenabschnitt mit folgender Baugrundsichtung zu rechnen:

Unter vorliegend 0,20 m bis 0,50 m mächtigem Mutter- bzw. Oberboden (Schicht 0) folgen pleistozäne schwach- bis nichtbindige Talsande (Schicht 1) bis in Tiefen von mindestens 6 m unter GOK.

In der Mehrzahl der Aufschlüsse wurde im Tiefenintervall von vorliegend ca. 0,4 m bis 3,0 m pleistozäner Tallehm bis starklehmige Sande (Schicht 2) erkundet, die durch Sande der Schicht 1 unterlagert werden.

Teilweise wurde eine Wechsellagerung der beiden Schichten vorgefunden.

Im Rahmen der Gründungstechnischen Schlussfolgerungen erfolgte im Hinblick auf die allgemeine Gründungssituation und Gründungsmaßnahmen und –bemessungen, Baugruben- und Böschungswinkel, Wiederverwendbarkeit sowie hinsichtlich möglicher Frost- und Wasserschutzmaßnahmen eine detaillierte Auseinandersetzung mit potenziellen Auswirkungen auf Hochbauten, Verkehrsflächen/Wohnstraßen und Leitungen.

Es wurden jedoch keine außergewöhnlichen Risiken festgestellt und keine über das übliche Maß hinausgehenden Anforderungen gestellt.

Hinweis:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird vom LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE eine geotechnische Baubegleitung empfohlen, die sicherstellt, dass die Gründungen im tragfähigen Baugrund abgesetzt werden. Die angetroffenen Baugrundverhältnisse sollen auf Tragfähigkeit überprüft, bewertet und dies dokumentiert werden.

Versickerung

Im Rahmen einer Fachtechnischen Stellungnahme zur Versickerungseignung des Untergrundes zur Klärung, ob bei einer Bebauung des Gebietes eine Versickerung insbesondere des Niederschlagswassers aus der Dachflächenentwässerung und weiteren befestigten Flächen in den Untergrund grundsätzlich möglich ist, wurden in 2026 weitere Rammkernsondierungen durchgeführt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass bei der Herstellung von Versickerungsanlagen die erforderliche Sickerstrecke von 1 m ab Unterkante der Versickerungsanlage (z.B. Sicker-rigole, Mulde, ...) zum Grundwasserspiegel selbst bei hohen Grundwasserständen grundsätzlich einhaltbar ist.

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

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

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 138-1(2024).

Hinweis:

Im Rahmen der Beteiligung hat das LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE darauf hingewiesen, dass für den Nachweis der Schadlosigkeit der Versickerungsmaßnahmen die fachlichen Anforderungen an den Untergrund nach DWA-A 138-1 [6] standortkonkret zu beachten sind.

U.a. wird bezüglich der Untersuchungen der hydraulischen Durchlässigkeit darauf hingewiesen, „dass die aus Korngrößenverteilungen ermittelten kf-Werte mit dem Faktor 0,1 anstelle von 0,2 zu multiplizieren sind (vgl. gültige Auflage des DWA-Regelwerkes von Oktober 2024 [6]). Folglich ergeben sich Bemessungs-kf-Werte im Bereich von $2,8 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $2,5 \cdot 10^{-5}$ m/s“.

Eine Überprüfung der Hinweise durch M.U.T. (Gutachten vom 03.03.2026) hat unter Berücksichtigung der mathematischen Ansätze gemäß Seelheim, Mallet-Pacquand und Beyer bestätigt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Betrachtungsraum als grundsätzlich möglich eingeschätzt wird.

Nach Prüfung des Gutachtens durch das LfULG wurde festgestellt, dass die im Abstimmungsgespräch vom 16.02.2026 besprochenen hydrogeologischen Sachverhalte in der überarbeiteten Version des Gutachtens berücksichtigt wurden.

Unter der Bedingung, dass folgende Punkte in die Planunterlagen (Teil B und C) ergänzend aufgenommen werden, können die Bedenken aus der Stellungnahme des LfULG vom 21.01.2026 (Gz.: 21-2511/135/8) als ausgeräumt betrachtet werden:

- Grundsätzlich hat die geplante Versickerung schadlos unter Beachtung der fachlichen Anforderungen an den Untergrund gemäß dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt 138-1 (DWA-A 138-1) zu erfolgen.
- Eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser wird auf der Grundlage der Ergebnisse aus dem Versickerungsgutachten als prinzipiell möglich eingeschätzt.
- Aufgrund der Heterogenität der ermittelten Verteilung der hydraulischen Durchlässigkeit im Plangebiet sind am geplanten Bauwerksstandort für die Versickerungsanlagen unbedingt Versickerungsversuche vorzunehmen und die dabei ermittelten Durchlässigkeitswerte für die Dimensionierung zu verwenden.
- Die Versickerungsversuche sollen aufgrund der festgestellten Heterogenität in Probeschürfen mit erforderlichen Mindestanforderungen in Bezug auf die Größe durchgeführt werden.

Hinweis:

Weiterhin wurde amtsseits darauf hingewiesen, dass es sich bei den in dokumentierten Tageswasserständen im Oktober 2024 um Grundwasserstände im Niedrigwasserbereich (hydrologisches Jahr) innerhalb einer anhaltenden Grundwasser-Dürre (Klimawandel) handelt.

Schwankungen des Grundwasserstandes sind durch die Messreihe der staatlichen GMM „Königswartha“ (MKZ: 46511391) historisch dokumentiert und betragen maximal 2,0 m. Dies ist vor dem Hintergrund, dass sich der Vorhabenstandort in direkter Nähe zur Ge-

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

wässeraue des Hoyerswerdaer Schwarzwassers/Mühlgrabens (festgesetztes Überschwemmungsgebiet U-5381007; U-5381008; U-5381009; U-5381004) befindet sowie lokal auch gering durchlässige Tallehme angetroffen wurden, zu berücksichtigen.

Sollte die Niederschlagswasserversickerung festgesetzt werden, so ist unabhängig von der Versickerungsart auf die Einhaltung der fachlichen Anforderungen gemäß DWA-A 138-1(2024) hinzuweisen.

Darüber hinaus wird seitens des Landratsamts Bautzen, Bereich Wasser / Abwasser „Die Variante der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung durch Regenrückhaltung, Dachbegrünung und Versickerung über Mulden aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt und steht überdies im Einklang mit dem Grundsatz der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung aus § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 5 WHG“. Und es wird darauf hingewiesen, dass „die Niederschlagswasserversickerung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes nur unter den Voraussetzungen der §§ 3 bis 6 Erlaubnisfreiheits-Verordnung als erlaubnisfrei eingestuft werden kann, sofern die Versickerungsfähigkeit an dem Ort des Anfalls gegeben ist. Für den Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers der einzelnen Wohngrundstücke kann die Errichtung von Zisternen empfohlen werden und lediglich die Versickerung des Zisternenüberlaufs.“

Morphologie

Das Geländere relief des untersuchten Grundstücks 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 142,8 m im Westen.

Bestehende Vorbelastungen

Folgende Vorbelastungen des Schutzgutes Boden treten im Geltungsbereich auf:
- versiegelte und gestörte Flächen im Bereich des befestigten Wirtschaftsweges am südlichen Rand des Geltungsbereiches.

Ergebnisse der Bodenuntersuchungen nach LAGA TR (2004)

Zur ersten orientierenden Einschätzung des Belastungsgrades der Bodenschichten innerhalb des üblichen Aushubniveaus wurden im Geltungsbereich insgesamt 5 Bodenmischproben auf die Parameter des Mindestuntersuchungsprogrammes nach LAGA untersucht.

Die Aufschlüsse zeigten innerhalb des Erkundungsniveaus keine Auffüllungen oder andere Hinweise auf anthropogene Beeinflussungen.

Die untersuchten Bodenmischproben können in die Kategorie Z0 eingeordnet werden und sind damit als kontaminationsfrei anzusprechen.

Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Aushub ist in den Abfallschlüssel: 170504 Boden und Steine einzuordnen.

Bodenkundliche Baubegleitung

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

Begründung:

Gemäß § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

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

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

Weitergehende Ausführungen werden in den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Altlasten, resp. Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Für die angrenzende stillgelegte Schweinemastanlage liegt folgende Altlastenauskunft vor:

Laut schriftlicher Auskunft des Abfallamtes des Landkreises Bautzen vom 18.9.2024 ist das Gelände der Schweinemastanlage im Sächsischen Altlastenkataster unter der **Altlastenkennziffer 72200366** mit der Bezeichnung „**Schweinemastanlage Königswartha**“ als Altstandort erfasst.

Demnach liegt der Behörde aus dem Jahr 1998 die Formale Erstbewertung der Fläche Schweinemastanlage 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 Schweinemastanlage erfolgte nicht.

Die Schweinemastanlage 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.

Auf Grundlage umfangreicher Hinweise zu den bodenschutzrechtlichen und abfallrechtlichen Forderungen, die beim Rückbau der Anlage zu beachten sind, wurde die **M.U.T. Meißner Umwelttechnik GmbH** mit einem Gutachten zu den Abbrucharbeiten und Untersuchungen zur Deklaration von Abbruchmassen beauftragt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis (Auszug):

„Die geprüften Wand- und Fußbodenaufbauten lassen sich zumeist nach Ersatzbaustoffverordnung (EBV) den mineralischen Ersatzbaustoffen RC-1 bis RC-3 zuordnen und sind damit hinsichtlich ihrer Schadstoffbelastung grundsätzlich wiederverwertbar.

Ausnahme im Untersuchungsumfang bildet der in Haus 17 im Wandaufbau festgestellte Porenbeton (Yton, Probe 75) aufgrund seines auffälligen PAK-Gehaltes. Dieses Material ist zu separieren und einem gesonderten Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg entsprechend den spezifischen Bestimmungen des Entsorgers zuzuführen.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Generell sind eine Reihe von Beton-Materialien aus dem Wand- und Fußbodenaufbau durch einen basischen pH-Wert in Verbindung mit einer erhöhten elektrischen Leitfähigkeit gekennzeichnet.

Aus gutachterlicher Sicht stellt die als erhöht festgestellte Leitfähigkeit eine für Beton materialtypische Eigenschaft dar, die auf die noch nicht vollständige Reaktion von hauptsächlich Kalziumhydroxid zu wasserunlöslichem Kalziumcarbonat zurückzuführen ist (Leitfähigkeit durch Hydroxid-Ionen). Diese Reaktion kann abhängig von der Betonart mehrere Jahre andauern. Beim Recycling wird die Restreaktion durch die Materialzerkleinerung stark gefördert, sodass von einer Normalisierung des pH-Wertes und einer sinkenden Leitfähigkeit innerhalb kürzester Zeitabstände auszugehen ist. Das Material kann damit grundsätzlich einer Aufbereitung zugeführt werden, wobei eine entsprechende Abstimmung mit dem Entsorgungsunternehmen vorzunehmen ist.

Funde von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW o. KW) und Vanadium sind sehr wahrscheinlich durch die anthropogene Nutzung im Kraftfahrzeugbereich verursacht wurden. Werden Überwachungswerte überschritten (z. B. für MKW), sind die Abbruchmassen separat zu erfassen und zu behandeln.

Die in den Fußböden angetroffenen Trennlagen bzw. die beim Dachaufbau verwendeten Dachpappen sind teerhaltig und enthalten zum Teil Asbestbestandteile. Inwieweit sich die Trennlagen beim Rückbau flächig lösen lassen, kann mit den punktuellen Aufschlüssen nicht eingeschätzt werden. Bei größeren Anhaftungen von Trennlagen kann sich ggf. die Baustoffklasse verschlechtern und eine wiederholende Kontrollanalytik für die mineralischen Abbruchmaterialien erforderlich werden.

Die verwendete Mineralwollendämmung in den Stallungen enthält die als krebserzeugend eingestuftes länglichen Fasern künstlicher Mineralwolle (WHO-Fasern). Bei den Rückbauarbeiten und bei der Entsorgung der Mineralwollisolierung, die krebserzeugende Fasern freisetzen können, sind generell die Anforderungen der GefStoffV, der TRGS 521 sowie dem berufsgenossenschaftlichen Merkblatt Nr. 341 „Umgang mit Mineralwolle-Dämmstoffen (Glaswolle, Steinwolle)“ Rechnung zu tragen.

Der in den Stallungen großflächig eingesetzte Dämmschaum wurde als Probe separiert, aber aufgrund des bindenden Auftrages auf asbesthaltige Materialien, dessen Kombination mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht wirtschaftlich trennbar sein wird, nicht gesondert analytisch behandelt.

Die an verschiedenen Stellen nachgewiesene unkritische Sulfatbelastung sowohl im Gebäudeaufbau als auch im Boden, kann mit dem angrenzenden Anbau und der ehemaligen Futtermittelnutzung von schwefelhaltigen Pflanzenbestandteilen zusammenhängen. Eine weitere Möglichkeit für einen Sulfateintrag kann die Verwendung von Desinfektionsmitteln sein.

Das bei Abbrucharbeiten anfallende Holz ist nach Altholzverordnung der Kategorie A4 zuzuordnen:

Die anfallenden Abbruch- und Entkernungsmassen sind Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes.

Abfälle sind vorrangig zu verwerten; nicht verwertbare Abfälle sind zu entsorgen.

Sämtliche Abfälle sind nur von zugelassenen Unternehmen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Nach Ausschreibung und Vergabe der Arbeiten sind durch den Auftragnehmer die Entsorgungswege in Form eines Entsorgungskonzeptes vorab zu benennen.

Sollten im Rahmen der Abbrucharbeiten bisher nicht erkannte Auffälligkeiten oder Materialien festgestellt werden, ist eine begleitende Kontrollanalytik zur Präzisierung der Einstufung vorzunehmen.

Gleiches gilt, wenn sich festgestellte Materialverbindungen im Rahmen der Ausbau- und Abbrucharbeiten nicht oder nicht wirtschaftlich sinnvoll trennen lassen (z. B. Trennlagen, Verklebungen u. weitere).“

Bewertung

Die Bewertung der Böden erfolgt gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2003).

Dementsprechend ergibt sich die Bedeutung der Böden aus deren Funktion innerhalb der Landschaft bzw. des Naturhaushaltes.

Daneben spielen die Biotische Lebensraumfunktion, die Funktion im Wasserhaushalt, die Seltenheit der Böden (Archivfunktion) sowie die Funktion als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen eine Rolle (natürliche Ertragsfähigkeit).

Geodynamische Prozesse spielen im Untersuchungsgebiet keine Rolle.

Außer im Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage, bei deren Böden es sich um Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs- und Industriegebieten handelt, werden die Böden in den angrenzenden Bereichen nach der Bodenkarte M 1:50.000 als erodierte Gleye aus Hochflutablagerungen eingestuft.

Hinweise auf Altbergbau und/oder unterirdische Hohlräume gem. § 7 der Sächsischen Hohlraumverordnung (SächsHohlVO) sind nicht bekannt

Nach der Karte der Frosteinwirkungszonen befindet sich der Standort in der Frosteinwirkungszone III.

Altlasten sind nur im Bereich der Schweinemastanlage zu erwarten. Beim Rückbau der Gebäude und befestigten Flächen sind die Ergebnisse des Gutachtens zu den Abbrucharbeiten und Untersuchungen zur Deklaration von Abbruchmassen zu beachten.

Insgesamt ist der Standort hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bodeneigenschaften des Schutzgutes Boden von **geringer bis mittlerer** Bedeutung und Empfindlichkeit.

Schutzgut Fläche

Mit Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde das Schutzgut „Fläche“ neu in die Liste der Schutzgüter der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden wie in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen in enger Verquickung mit anderen Schutzgütern, insbesondere dem Schutzgut Boden und Wasser.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Königswartha sieht für das Plangebiet Sonderbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen vor.

Die Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage soll zur Entwicklung einer Ökokontofläche entsiegelt und in eine Maßnahmenfläche gem. § 5 Abs. 2a BauGB geändert werden.

3.3 Schutzgut Wasser

Generell hat das Schutzgut Wasser durch seine Funktion als Lebensgrundlage, Hilfsmittel und Träger in der Produktion und in Abhängigkeit von der Größe als Transportmittel für den Menschen eine große Bedeutung.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Auch alle anderen Lebensformen und insb. Flora und Fauna in ihren Lebensräumen sind auf eine nachhaltige Wasserversorgung angewiesen.

Im Vordergrund steht dabei die Sicherung der Qualität und Quantität von Grundwasservorkommen, die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer und die Erhaltung des Landeswasserhaushaltes.

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Still- und Fließgewässer und sind keine Wassergewinnungsgebiete ausgewiesen.

Das nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiet liegt westlich von Königswartha.

Oberflächengewässer

Westlich der B 96 befindet sich das Gewässersystem des „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“ und des Mühlgrabens, das in den in Abbildung 6 dargestellten Grenzen als Überschwemmungsbereich ausgewiesen ist.

Das Niesendorfer Wehr, dessen Aufgabe die Wasserteilung des Hoyerswerdaer Schwarzwassers in das Hoyerswerdaer Schwarzwasser und den Mühlgraben ist, wurde 2017 neu errichtet.

Durch die konstruktive Änderung der Anlage wurde die Wassermengenverteilung im Hochwasserfall so optimiert, dass der Hochwasserschutz für die Ortslage Königswartha wesentlich verbessert werden konnte.

Gleichzeitig wurde eine neue Fischaufstiegsanlage in Beckenform in naturnaher Bauweise hergestellt. 2021 wurde die hydraulische Anlagenfunktionsfähigkeit und damit die Durchwanderbarkeit für aquatische Lebewesen im Hoyerswerdaer Schwarzwasser optimiert.

Das Hoyerswerdaer Schwarzwasser ist ein Gewässer erster Ordnung und gehört zum Gewässereinzugsgebiet der Schwarzen Elster.

Geohydrologische Situation / Grundwasser

Im Rahmen der Untersuchung der Untergrundverhältnisse nach DIN 4020 wurden durch M.U.T. Meißner Umwelttechnik GmbH bei Ausführung der Aufschlüsse am 24.09. und 08.10.2024 in Tiefen zwischen 2 m und 4,30 m (im Mittel bei 3 m) unter GOK Grund-/Schichtenwasser angetroffen.

Die genannten Verhältnisse repräsentieren im Hinblick auf die vorangegangene Witterungsperiode eine Situation im Frühherbst mit gelegentlichen Niederschlägen und Grundwasserständen im Bereich der langjährigen Mittelwerte.

Die hydrogeologische Situation am untersuchten Baustandort lässt sich auf Grundlage der Ergebnisse wie folgt beschreiben:

Bis zu der maximal erreichten Aufschlusstiefe von 6 m wurden 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.

Vorliegend ist je nach Lage im Gelände von mittleren Grundwasserflurabständen bei 2 m bis > 3,5 m unter GOK auszugehen.

Unabhängig vom zusammenhängenden Grundwasser ist aufgrund des Vorkommens unterschiedlich durchlässiger Zwischenlagen (z.B. stärker bindiger Partien der Sande in Schicht 1, Lehm der Schicht 2) in allen Tiefen mit zeitweiser Schichten- bzw. Stauwasserbildung zu rechnen. Dies gilt immer, vorrangig jedoch während und nach niederschlagsreichen bzw. Tauwetterperioden.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Die Grundwasserneubildungsrate wird in der Karte der Mittleren Grundwasserneubildung für den Berichtszeitraum 2021 – 2050 für den östlichen Teil des Geltungsbereiches mit 50 – 100 mm/a und für den westlichen Bereich mit 0 – 50 mm/a angegeben.

Im Rahmen der Beteiligung hat das LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE darauf hingewiesen, dass für den Nachweis der Schadlosigkeit der Versickerungsmaßnahmen die fachlichen Anforderungen an den Untergrund nach DWA-A 138-1 [6] standortkonkret zu beachten sind.

U.a. wird bezüglich der Untersuchungen der hydraulischen Durchlässigkeit darauf hingewiesen, „dass die aus Korngrößenverteilungen ermittelten kf-Werte mit dem Faktor 0,1 anstelle von 0,2 zu multiplizieren sind (vgl. gültige Auflage des DWA-Regelwerke von Oktober 2024 [6]). Folglich ergeben sich Bemessungs-kf-Werte im Bereich von $2,8 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $2,5 \cdot 10^{-5}$ m/s.

Eine Überprüfung der Hinweise durch M.U.T. (Gutachten vom 03.03.2026) hat unter Berücksichtigung der mathematischen Ansätze gemäß Seelheim, Mallet-Pacquand und Beyer bestätigt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Betrachtungsraum als grundsätzlich möglich eingeschätzt wird.

Die Boden- und hydrogeologischen Verhältnisse entsprechen in weiten Arealen den Anforderungen der DWA-A 138-1(2024).

Auf Grund der Heterogenität des Untersuchungsgebietes sind am geplanten Bauwerksstandort für Versickerungsanlagen unbedingt Versickerungsversuche vorzunehmen und die dabei ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte für die Dimensionierung zu verwenden.

Unter Berücksichtigung der Hinweise sind derzeit im zentralen Flurstück keine Einschränkungen hinsichtlich der zu wählenden Versickerungsanlage bekannt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den in dokumentierten Tageswasserständen im Oktober 2024 um Grundwasserstände im Niedrigwasserbereich (hydrologisches Jahr) innerhalb einer anhaltenden Grundwasser-Dürre (Klimawandel) handelt.

Eine detailliertere Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf die Thematik Versickerung erfolgt unter dem Berichtspunkt 3.2 Schutzgut Boden.

Starkregengefahr

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 (blassblau) teilweise flächig entlang der Ost- und Westgrenze und ein schmaler Streifen entlang der Nordgrenze auf.

Potenzielle Überflutungstiefen von 30 – 50 cm (hellblau) und 50 – 100 cm (mittelblau) befinden sich nur im Bereich der Nordost Erschließung und parallel zur B 96, insb. im Nordwestlichen Abschnitt (siehe Abbildung 10 Screenshot Hinweiskarte Starkregengefahren Überflutungstiefen Extremes Ereignis).

Die Ausdehnung der Flächen bei außergewöhnlichen Regenereignissen fällt entsprechend geringer aus.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Abbildung 10 Screenshot Hinweiskarte Starkregengefahren Überflutungstiefen Extremes Ereignis



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

Vorbelastung

Die von den geologischen Strukturen abhängige Grundwasserüberdeckung weist aufgrund der Durchlässigkeit der Bodensubstrate (vorwiegend grusreicher Lösslehm sowie Grus- u. Schuttlehm verwitterter Festgesteine) ein eher ungünstiges Schutzpotenzial auf.

Bewertung

Gewässer liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht betroffen

Die Prognosewerte der Grundwasserneubildung sind gering.

Die Deckschichten (Oberboden, Talsande und -lehme) weisen durch ihre geringe Durchlässigkeit ein günstiges Schutzpotenzial auf.

Während der Erkundungsarbeiten wurde kein Grundwasser festgestellt.

Eine Empfindlichkeit für den Geltungsbereich im Hinblick auf Wassergewinnungsgebiete und potenzielle Überflutungsflächen ist nicht gegeben.

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

Bei den Außenanlagen der SO- und Gewerbegebiete und des Wohngebietes (Stellplatz- und Erschließungsanlagen) sollten Versiegelungen auf das notwendigste Maß reduziert und mit durchlässigen Materialien und entsprechenden Entwässerungseinrichtungen für einen gelenkten Abfluss von Starkregenmengen gesorgt werden.

Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens kann durch Pflanzmaßnahmen und die damit verbundene Auflockerung des Bodens erhöht werden.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Durch die Begrünung von Dachflächen und die Auswahl durchlässiger Materialien für die Stellplätze und Erschließungsanlagen wird die Überflutungsgefahr durch Starkregen minimiert bzw. der Niederschlagswasserabfluss verlangsamt.

Falls erforderlich sind bei der Realisierung zusätzlich geeignete Maßnahmen wie Abflusslenkung, Notwasserwege oder die Anlage multifunktionaler Flächen wie begrünte Versickerungsmulden vorzusehen.

Insgesamt ist der Standort wenig empfindlich und hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser von **geringerer** Bedeutung und Empfindlichkeit.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei diesem Schutzgut steht der Klimaschutz und damit die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen im Fokus der Betrachtung.

Wesentliche Ziele sind die Vermeidung von Emissionen und der daraus resultierenden Luftverunreinigungen sowie die Verringerung der auf weitere Schutzgüter (Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser) einwirkenden Immissionen sowie die lokale Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Bestand

Das Klima im Naturraum „Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet“ ist kontinental beeinflusst und wird dem subkontinentalen Binnenklima zugeordnet. Die mittlere Jahrestemperatur 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 Jahrgänge 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.

Bedeutung für den Luftaustausch

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für den Luftaustausch sowie die bioklimatische Funktion wird eher als gering eingestuft. Die Ackerflächen des Geltungsbereiches und angrenzenden Grünlandflächen des Gewässersystems dienen der Kaltluftentstehung, die infolge der Geländetopografie nach Süden abzieht.

Die Wertigkeit der Fläche für die Lufthygiene in benachbarten Siedlungsgebieten ist eher als gering einzuschätzen.

Ausgeprägte Kalt- oder Frischluftabflussbahnen berühren den Geltungsbereich nicht.

Bestehende Vorbelastungen

Durch den angrenzenden Straßenverkehr der B 96 ist bereits eine Luftbelastung in Form von Staub und Verbrennungsabgasen gegeben.

Klimawandel

Die Klimaschutz-Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom Juli 2011 und die Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007 (zuletzt geändert am 18.11.2013) bilden die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“.

Bewertung

Insgesamt ist der Geltungsbereich aus Sicht des Schutzgutes Klima/Luft als **gering bedeutend** und als **gering empfindlich** einzustufen.

Unabhängig davon ist durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung eine Beeinträchtigung des Mikroklimas zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaft

Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft in ihrer natürlichen oder kulturhistorisch geprägten Form und die Erhaltung der Erholungseignung sowie die Erhaltung der Landschaft in ihrer für ihre Funktionsfähigkeit genügenden Größe im unbesiedelten Raum stehen normalerweise im Fokus der Untersuchung der Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild.

Dabei sind Landschaften Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, Erholungsraum sowie Zeugnisse kulturellen Erbes.

Bestand

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 Schweinemastanlage zwischen den Waldflächen und einer lockeren Eingrünung das Landschaftsbild.

Im Gegensatz zu der westlich angrenzenden Tallandschaft des Gewässersystem des „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“ und des Mühlgrabens hat der Geltungsbereich für das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion und den Menschen aufgrund ihrer Lage und Ausstattung nur geringe bis keine Bedeutung.

Vorbelastung

Die Nutzbarkeit des Standortes zu Erholungszwecken ist durch das Fehlen geeigneter Wirtschafts- und Wanderwege, die landwirtschaftliche Nutzung und die durch die Einzäunung nicht zugängliche Schweinemastanlage eingeschränkt und wegen Störfaktoren wie der unmittelbaren Lage an der B 96 wenig attraktiv.

Die Nutzbarkeit des Radweges, der parallel zur B 96 verläuft, wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt.

Bewertung

Insgesamt ist der Geltungsbereich aus Sicht des Schutzgutes Landschaft eher von **geringer** Bedeutung und Empfindlichkeit.

3.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Hier steht die Erhaltung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Menschen im Fokus der Schutzziele „Wohnen“ und „Erholen“, die gegenüber den folgenden Wirkfaktoren empfindlich sind:

- Verkehr,
- Lärm,
- Abgasbelastung und Gerüche,

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

- Störfälle und Altlasten,
- Zerschneidung von Funktionsbeziehungen,
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Bestand

Der von der Bauleitplanung betroffene Bereich ist aktuell als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen FNP-Änderung sollen Sonderbauflächen, gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Die Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage soll zur Entwicklung einer Ökokontofläche in eine Maßnahmenfläche gem. § 5 Abs. 2a BauGB geändert werden. Der nördlich angrenzende Ortsrand der Gemeinde Königswartha ist geprägt durch einzelne Wohngebäude an der B 96, eine Garagenanlage parallel zum Geltungsbereich sowie einigen Sportanlagen.

Planung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll für die Sonderbauflächen und gewerblichen Flächen von der B 96 aus über die bestehende Einmündung an der Schweinemastanlage erfolgen, die für diesen Zweck ausgebaut werden muss.

Südlich der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine zusätzliche Anbindung der Stellplatzbereiche über einen Linksabbieger vorgesehen.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches erfolgt auch eine Anbindung der Fuß- und Radwege an den Fußweg auf der Ostseite und den überörtlichen Radweg westlich der B 96.

Eine Anbindung des rückwärtigen Wohngebietes soll von der Straße am Sportplatz erfolgen. In diesem Rahmen sind die Auswirkungen der Mehrverkehre, besonders bei Veranstaltungen auf den Sportstätten zu prüfen und zu beurteilen.

Verkehr

Nach Angaben des Ingenieurbüro Horst Alte GmbH ist auf Grund der Verkehrszählung 2021 im Streckenabschnitt der B 96 vor dem künftigen Quartier von einer Verkehrsbelastung DTV = 5.627 Kfz / 24 h bei einem Anteil Schwerverkehr = 10,5% auszugehen.

Für die innere Erschließungsstraße wird dabei von einer Verkehrsbelastung deutlich unter 400 Kfz/h ausgegangen.

Insofern verbindet sich mit der Entwicklung des Quartiers keine signifikante Erhöhung oder Verschiebung bestehender Verkehrsverhältnisse.

Lärm

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 schalltechnische relevant.

Um die Situation der unterschiedlichen Immissionen festzustellen und zu bewerten, wurde durch das Büro Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur- und Umweltplanung mbH, Chemnitz (Februar 2026) ein Schall-Immissionsgutachten erstellt.

Im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen wurde ermittelt, inwieweit die gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 11 empfohlenen Orientierungswerte eingehalten werden.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Diese 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.

Nach Hartig (2026) werden die Immissionsorientierungswerte (IOW) für Allgemeinen Wohngebiete (WA) 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.

Die B-Planfläche ist hinsichtlich der Verkehrslärmsituation als konfliktbehaftet einzustufen.

Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebietes sind mehrere relevante Gewerbebetriebe ansässig. Hierzu zählen im Norden des Plangebietes der Standort der Regionalbus Oberlausitz GmbH und ein metallverarbeitender Betrieb.

Weiterhin befindet sich dort eine Pkw-Garagenanlage mit ca. 140 Stellplätzen sowie im Süden ein Fahrzeugservicebetrieb im Einzugsbereich des Bebauungsplans.

Die Gewerbe des metallverarbeitenden Betriebes und der Automechanik-Betrieb südlich des Plangebietes werden als nicht immissionsrelevant eingestuft.

Die Schallemissionen des Busbetriebes (Regionalbus Oberlausitz GmbH) setzen sich aus den Parkplatzbewegungen der Bus-Fahrzeugflotte des Unternehmens und den Privatfahrzeugen der Mitarbeiter zusammen.

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).

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.

Die B-Planfläche ist hinsichtlich der bestehenden Gewerbelärmimmissionen als konfliktfrei einzustufen.

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass in der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 zu den Teilflächen und den zugehörigen Emissionskontingenten die Flächengröße mit angegeben werden müssen und dass das Sondergebiet SO 3

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

(Freiflächensolaranlage) wegen möglicher relevanter Geräuschimmissionen durch Wechselrichter, Transformatoren und Lüfter in die schalltechnischen Betrachtungen einzubeziehen ist.

Die schalltechnische Untersuchung ist unter Einbeziehung des Sondergebietes SO 3 durch das Büro Hartig (2026) entsprechend angepasst worden (siehe auch 4.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit).

Freizeitlärm

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

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).

Hinsichtlich der Freizeitlärmimmissionen in das B-Plangebiet hinein besteht Konfliktfreiheit.

Ergebnis Gesamtimmission

Im gesamten B-Plangebiet 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 Gesamtimmissionspegel 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.

Abgasbelastung, Staub und Gerüche

Eine Abgasbelastung ist bereits durch das Verkehrsaufkommen auf der B 96 gegeben. Eine Staubbelastung und emittierende Gerüche aus dem ordnungsgemäßen Betrieb benachbarter Gewerbebetriebe sind nicht bekannt und i.d.R. auch nicht zu erwarten.

Saisonale Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen sind zu erwarten, aber auch zu tolerieren.

Störfälle

Im unmittelbaren Umfeld des Bauleitplanverfahrens gibt es keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen.

Abfall / Altlasten / Bodenschutz

Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt. Laut schriftlicher Auskunft des Abfallamtes des Landkreis Bautzen vom 18.9.2024 ist jedoch das südlich angrenzende Gelände der Schweinemastanlage im Sächsischen Altlastenkataster unter der Altlastenkennziffer 72200366 mit der Bezeichnung „Schweinemastanlage Königswartha“ als Altstandort erfasst (siehe Schutzgut Boden). Die Notwendigkeit der Kampfmittelbeseitigung muss im Verfahren geprüft werden.

Erholung

Das Plangebiet selber hat durch die bisherige Nutzung keine Bedeutung für die Erholung, da die Nutzbarkeit des Standortes zu Erholungszwecken durch das Fehlen geeigneter Wirtschafts- und Wanderwege und die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt und wegen Störfaktoren wie der unmittelbaren Lage an der B 96 wenig attraktiv ist.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Vorbelastungen

Es bestehen derzeit geringe Beeinträchtigungen der ansässigen Bevölkerung durch Lärm- und Schadstoffemissionen der angrenzenden B 96.

Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes

Das örtliche Erscheinungsbild wird durch die landwirtschaftliche Nutzung und die randlichen Gehölzbestände geprägt.

Bewertung

Insgesamt ist der Geltungsbereich aus Sicht des Schutzgutes Mensch und Gesundheit von **geringer** Bedeutung und Empfindlichkeit einzustufen.

3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bestand

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

Im Rahmen des Scoping Termines wurde aber darauf hingewiesen, dass unabhängig davon sich die frühzeitige Einschaltung der Denkmalschutzbehörde wegen pot. Bodendenkmäler empfiehlt.

Das Landesamt für Archäologie weist auf folgenden Sachverhalt hin:

„Die **archäologische Relevanz** des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (*bronzezeitliches Gräberfeld [D-15130-03], mittelalterliche Befestigung [D-15130-02], mittelalterliche Wüstung [15130-D-05]*).“

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 Benachbarung zum Planungsvorhaben 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),

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)].

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

auszugehen, dass die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung weiterhin stattfindet und der Bestand der ehemaligen Schweinemastanlage erhalten bleibt.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass wegen der günstigen ortsnahen Lage von Dritten versucht wird, die Fläche mittelfristig einer andersartig ausgeprägten Bebauung zuzuführen.

4 Beschreibung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Bauleitplanung

4.1 Methodik

Im Rahmen der Ermittlung voraussichtlicher vorhabenspezifischer Umweltauswirkungen werden die Wirkfaktoren und falls vorhanden, die durch sie verursachten Folgewirkungen betrachtet.

Die von dem Planungsvorhaben ausgehenden Wirkfaktoren werden nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Faktoren unterschieden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Bei Realisierung des Vorhabens sind anlagebedingte Beeinträchtigungen zu erwarten:

- Flächeninanspruchnahme und Veränderung von Bodenflächen,
- Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen durch Flächenverlust, Barrierewirkung und Zerschneidung,
- Kollisions- und Unfallrisiko (Vogelschlag durch Verglasungen),
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes.

Baubedingte Auswirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt sich i. d. R. um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung des Bauvorhabens beendet sind.

Im Einzelnen sind folgende Beeinträchtigungen möglich oder zu erwarten:

- Zeitweilige Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung,
- Barrierewirkung durch Baugruben und Bauzäune,
- Erhöhtes Unfallrisiko für wenig mobile Tierarten,
- der Betrieb von Baumaschinen und der Zulieferverkehr für Baustoffe ist während der werktäglichen Arbeitszeit mit akustischen und visuellen Störreize (z.B. Baulärm, Beleuchtung, Bewegungsunruhe) und Erschütterungen verbunden,
- der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen kann zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen und zu Staubbelastigungen führen,
- das Landschafts- und Ortsbild wird durch den Baustellenbetrieb temporär gestört.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die potenziell zu erwartenden Auswirkungen ergeben sich aus dem Kunden- und Lieferverkehr, der Beleuchtung der Stellplätze und Gebäude sowie aus der Pflege der gewerblichen und privaten Außenanlagen (Grünflächen und Stellplätze).

Dabei kann es während der täglichen Betriebszeiten und Zeiten der Pflege der gewerblichen Außenanlagen, der öffentlichen und privaten Grünflächen und der Gärten potenziell zu Störungen der Anlieger und störungsempfindlicher Tierarten der Umgebung kommen kann.

Wobei ein Aufkommen letzterer aufgrund der Nutzungsstruktur der Umgebung und der Trennwirkung durch die B 96 nur eingeschränkt zu erwarten ist.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

4.2 Beschreibung und Auswirkungen auf biotische und abiotische Schutzgüter (gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7a BauGB)

4.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Naturschutzrechtlich relevante Biotop- und Strukturverluste

Innerhalb des Geltungsbereiches müssen als Folge des Vorhabens im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude, Stellplatzanlagen und Erschließungswege folgende Nutzungs- und Biotopstrukturen ganz oder teilweise in Anspruch genommen werden:

BTC	BTB Bezeichnung	Erläuterung Biototyp und Ausprägung	BW Biotopwert Bestand
10.01.000	Ackerland		
10.01.200	Intensiv genutzter Acker	Großflächiger Acker (z. Zt. Senfsaat) überwiegend ohne Begleitflora, geringfügig an Rändern und (wenigen) Fahrspuren	5
11.03.900	Abstandsfläche		
11.03.910	Krautartiger Bewuchs auf Straßennebenflächen	häufiger gemähte Grasflur der Seitenflächen der B 96 und der Geländezufahrt nördlich der ehem. SMA und am östlichen Ortsrand von Königswartha	7

Insgesamt bedeutet dies einen Struktur- bzw. Lebensraumverlust sowie einen Verlust an Nahrungsangeboten für die daran gebundene Tierwelt. Unabhängig davon ist festzuhalten, dass bei der Biotopkartierung keine floristischen Besonderheiten festgestellt wurden.

Der Gehölz- und Baumbestand einschl. der Biotopstrukturen, in die der Gehölz- und Baumbestand eingebunden ist, ist bis auf einen Alleebaum (Linde), der im Bereich der nördlichen Anbindung entfällt - von der Maßnahme nicht betroffen und wird einschl. der im Artenschutzbeitrag kartierten Habitatbäume in ihrem Bestand erhalten und gesichert.

Dies betrifft die Gehölz- und Biotopstrukturen entlang der B 96 und den Randstreifen der Schweinemastanlage, der zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört.

Die Lebensraumfunktion kann hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen als wenig wertvoll (**gering**) eingestuft werden, da ein Vorkommen an seltenen oder gefährdeten Arten oder Lebensgemeinschaften nicht vorhanden ist.

Der Verlust des Alleebaumes ist in Anlehnung an die Vorgaben der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Königswartha in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger auszugleichen.

Eine Auseinandersetzung mit den pot. Struktur- bzw. Lebensraumverlusten, die im Rahmen der **Herrichtung der ehemaligen Schweinemastanlagen** zu einer Ökokontomaßnahme entstehen können, fand im Rahmen des Antrages auf Zustimmung einer Ökokontomaßnahme statt.

Als Beurteilungsgrundlage dient die Erfassung und Bewertung der Biototypen, nebst Baumliste Stand: 13.11.2024.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Auswirkungen auf die Tierwelt

Avifauna

Von den Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung wurde nur die **Feldlerche** auf der Ackerfläche des **Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** nachgewiesen.

Der Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bau-, anlage- und betriebsbedingt unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen mit keiner Tötung von Individuen und keiner erheblichen Störung der lokalen Population der **Feldlerche** zu rechnen ist.

Im Zuge der bau- und anlagebedingten Flächeninanspruchnahme gehen jedoch zwei Brutreviere der **Feldlerche** direkt verloren. Daher ist mit einer bau- und anlagebedingten Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der **Feldlerche** zu rechnen.

Durch **Vermeidungs- und die CEF-Maßnahme „CEF1 Ausgleich der Feldlerchenbrutplätze und Anlage Blüh-/ Brachestreifen“** kann diesem Schädigungsrisiko begegnet werden, so dass mit keiner Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der **Feldlerche** und deren ökologischer Funktionsfähigkeit zu rechnen ist. Der Tatbestand der Tötung, Störung und der Schädigung ist nicht erfüllt.

Der Brutplatz des **Neuntöters** befindet sich in den lockeren Gehölz- bzw. Gebüschstrukturen an der **nördlichen Grenze der ehemaligen Schweinemastanlage** zum Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bau-, anlage- und betriebsbedingt unter **Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen** weder mit einer Tötung von Individuen und einer erheblichen Störung der lokalen Population des **Neuntöters**, noch mit einer Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen ist. Der Tatbestand der Tötung, Störung und Schädigung ist nicht erfüllt.

Brutplätze der **Heidelerche und Rauchschnalbe** befinden sich im **Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage**, letztere im Bereich der Gebäude.

Der Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bau-, anlage- und betriebsbedingt unter **Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen** mit keiner Tötung von Individuen und keiner erheblichen Störung der lokalen Population der **Heidelerche** zu rechnen ist.

Ebenso ist unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen mit keiner Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der **Heidelerche** und deren ökologischer Funktionsfähigkeit zu rechnen. Dazu trägt auch die **CEF-Maßnahme „CEF2 – Artenfreundliche Gestaltung der Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage“** bei. Der Tatbestand der Tötung und Störung, sowie der Schädigung ist somit nicht erfüllt.

Das Gleiche gilt – bis auf das Erfordernis eine CEF-Maßnahme - für die Vorkommen der **Rauchschnalbe**, insb. vor dem Hintergrund, dass mit der **Vermeidungsmaßnahme V5** „Schaffung von Nisthilfen und Ersatzstrukturen“ vor den Abbruchmaßnahmen an einem geeigneten Standort im Bereich der Schweinemastanlage ein Rauchschnalbenhaus errichtet wird.

Bei den **Nahrungsgästen und Gästen** kommt der Artenschutzbeitrag zu dem Ergebnis, dass bau-, anlage- und betriebsbedingt unter **Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen** – hier insb. „V9 – Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen „ - mit keiner Tötung von Individuen, keiner erheblichen Störung der lokalen Population und keiner Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten insb. der nachgewiesenen Nahrungsgäste sowie deren ökologischer Funktionsfähigkeit zu rechnen ist.

Der Tatbestand der Tötung, Störung und Schädigung wird nicht erfüllt.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Die **nachgewiesenen Brutplätze** bzw. -reviere der „häufig auftretenden Vogelarten“ befinden sich nur im Bereich der ehemaligen **Schweinemastanlage**. Dazu kommen einige Nahrungsgäste.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens sind Abrissarbeiten vorgesehen, zudem sind ggf. Fällarbeiten oder Gehölzrückschnitte notwendig. Daher kann es innerhalb der Brutzeit der in und an Gehölzen sowie an Gebäuden brütenden häufigen Brutvogelarten zu einer Tötung von Individuen kommen. Darüber hinaus ist von einer Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden häufigen Brutvogelarten auszugehen.

Durch die geplanten Abrissarbeiten der Gebäude im Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage können jeweils 3 Brutplätze der Art Hausrotschwanz, 2 Brutplätze der Art Bachstelze und ein Brutplatz der Art Feldsperling betroffen sein.

Durch entsprechende **Vermeidungsmaßnahmen** – hier insb. „V5 – Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren“ kann diesen Verbotstatbeständen entgegengewirkt werden.

Eine Störung der lokalen Populationen der häufigen Brutvogelarten ist unwahrscheinlich. Der Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der von dem Eingriff bzw. Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt und durch geeignete **Vermeidungsmaßnahmen** die ökologische Funktion gesichert wird.

Fledermäuse

Insgesamt wurden während der Begehungen 5 Fledermausarten sowie 2 Artengruppen erfasst.

Durch die bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahme und die Gebäudeabrissarbeiten kann eine Verletzung oder Tötung von gebäudebewohnenden Fledermausarten im **Bereich der Schweinemastanlage** aufgrund der geeigneten Quartierstrukturen nicht ausgeschlossen werden.

Durch entsprechende **Vermeidungsmaßnahmen**, hier insb. V2 - Bauzeitenreglung und V3 – Baubegleitung Artenschutz kann diesem baubedingten Tötungsrisiko begegnet werden. Bau- und betriebsbedingte Kollisionen mit Kraftfahrzeugen können aufgrund der Umgebungsbedingungen, welche gemäßigte Fahrgeschwindigkeiten voraussetzen, im Vorhabengebiet ausgeschlossen werden.

Durch die bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahme werden – potenziell auch in Randlage zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes - **Nahrungshabitate** der nachgewiesenen Fledermausarten beeinträchtigt.

Die Flächeninanspruchnahme hat jedoch **keine signifikanten Auswirkungen** auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der vorkommenden Fledermausarten, da diese auf umgebende Flächen zur Nahrungssuche ausweichen können und das Gebiet nach der Bauphase wieder zur Nahrungssuche nutzen.

Eine **Lichtempfindlichkeit** ist bei den im Gebiet vorkommenden Fledermausarten Mücken-, Rauhaut- und Zwergfledermaus sowie beim Großen Abendsegler und der Artengruppe Nyctaloid gering, sodass für diese Arten durch Beleuchtungen nicht mit optischen Störungen zu rechnen ist. Die nachgewiesenen Art Braunes Langohr sowie die Mausohrfledermäuse weisen jedoch eine höhere Empfindlichkeit gegenüber Lichtimmissionen aus.

Durch entsprechende **Vermeidungsmaßnahmen**, hier insb. V8 – Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel kann diesem Störungsrisiko begegnet werden.

Durch die bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahme und die Gebäudeabrissarbeiten kann es zu einer Zerstörung oder Beschädigung potenzieller und vorhandener Habitatstrukturen und Quartiere kommen.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Daher kommt es zu einer Schädigung von **Fortpflanzungs- und Ruhestätten** gebäudebewohnender Fledermausarten im **Bereich der Schweinemastanlage**.

Durch entsprechende **Vermeidungsmaßnahmen**, hier insb. V4 – Erhalt und Schaffung von Gehölzstrukturen und V5 – Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren kann diesem Schädigungsrisiko begegnet werden.

Der Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bau-, anlage- und betriebsbedingt unter Berücksichtigung von **Vermeidungsmaßnahmen** weder mit einer Tötung von Fledermausindividuen zu rechnen ist, noch mit einer Störung der lokalen Populationen. Ebenso ist mit keiner Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und deren ökologischer Funktionsfähigkeit zu rechnen.

Der Tatbestand der Tötung, Störung und Schädigung wird nicht erfüllt.

Reptilien

Im Vorhabengebiet wurde im Zuge der Reptilienerfassungen die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) mehrfach nachgewiesen, so an der **nördlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** an den Randstrukturen der Ackerflächen sowie im südlichen Teil des Vorhabengebietes im **Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage**.

Bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahmen, Rückbauarbeiten der Gebäude oder die Entsiegelung der Fläche die damit verbundenen Erdarbeiten mit schweren Baumaschinen sowie der Baustellenverkehr können insb. im **Bereich der Schweinemastanlage** eine Tötung von Zauneidechsenindividuen nach sich ziehen.

Dem baubedingten Tötungstatbestand kann durch entsprechende **Vermeidungsmaßnahmen** – hier insb. „V6 – Reptilien- und Amphibienschutzzaun“ und „V7 – Bergung und Umsetzung von Reptilien und Amphibien“ sowie **CEF-Maßnahmen**, hier insbesondere „CEF2 – Artenfreundliche Gestaltung der Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage“ begegnet werden, wobei eine Tötung von Einzelindividuen nicht vollständig auszuschließen ist.

Der Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der entsprechenden **Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen** das durch die Realisierung des Vorhabens eintretende **Tötungs- und Verletzungsrisiko** für die Zauneidechsen auf der Fläche **nicht signifikant erhöht** wird.

Im Zuge einer Baufeldfreimachung und der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme gehen **Lebensraumstrukturen** der Zauneidechse im Vorhabengebiet verloren. Durch Baustelleneinrichtungsflächen und im Zuge der Bauarbeiten notwendige Erdarbeiten werden potenzielle Lebensräume zerschnitten oder unüberwindliche Barrieren aufgebaut.

Der Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der oben beschriebenen **Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen** bau-, anlage- und betriebsbedingt **nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes** der lokalen Population der Zauneidechse zu rechnen ist.

Durch die baubedingte Flächeninanspruchnahme geht der Bereich der ehemaligen **Schweinemastanlage** als Lebensraum und somit die **Fortpflanzungs- und Ruhestätten** der Zauneidechse verloren.

Der Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der entsprechenden **CEF-Maßnahme** zur Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang, **dieser Schädigung begegnet werden kann**. Anlagebedingt ist mit keiner Schädigung zu rechnen.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Der Tatbestand der Tötung, Störung und / oder Schädigung wird nicht erfüllt.

Amphibien

Innerhalb des Vorhabengebietes wurde außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Amphibienart des Anhang IV der FFH-Richtlinie im **Bereich der Schweinemastanlage** an zwei Stellen die Wechselkröte nachgewiesen.

Bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahmen, Rückbauarbeiten der Gebäude oder die Entsiegelung der Fläche und die damit verbundenen Erdarbeiten mit schweren Baumaschinen sowie der Baustellenverkehr können eine Tötung von Individuen der Wechselkröte nach sich ziehen.

Dem baubedingten Tötungstatbestand kann durch entsprechende **Vermeidungsmaßnahmen** – hier insb. „V6 – Reptilien- und Amphibienschutzzaun“ und „V7 – Bergung und Umsetzung von Reptilien und Amphibien“ sowie **CEF-Maßnahmen**, hier insbesondere „CEF2 – Artenfreundliche Gestaltung der Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage“ begegnet werden, wobei eine Tötung von Einzelindividuen nicht vollständig auszuschließen ist.

Die vorhandenen (Klär-) Becken eignen sich aufgrund der technischen und bauwerksbedingten Gegebenheiten **nicht** als Laichgewässer.

Stein- und Bauschutthaufen oder auch frostfreie Keller der Gebäude stellen aber Überwinterungshabitate für die Wechselkröte dar, die durch die baubedingte Flächeninanspruchnahme und den Rückbau der Gebäude und Anlagen der ehemaligen Schweinemastanlage verloren gehen können.

Der Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bau,- anlage- und betriebsbedingt unter Berücksichtigung der oben beschriebenen **Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen** das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht wird und auch nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population oder einer Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und deren ökologischer Funktionsfähigkeit zu rechnen ist.

Der Tatbestand der Tötung, Störung und / oder Schädigung wird nicht erfüllt.

Weitere besonders geschützte Arten

Während der Begehungen wurden an besonders geschützte Arten mehrere Individuen der Schreckenart **Feldgrille** nachgewiesen. Davon eine Fundstelle an der **nördlichen Grenze des Geltungsbereiches** sowie eine weitere nördlich der Stallungen im Bereich der ehemaligen **Schweinemastanlage**.

Weiterhin wurden 4 Nester einer Art aus der Artengruppe der **Hügelbauenden Waldameisen** nachgewiesen. Angrenzend an die **nördliche Grenze des Geltungsbereiches** befinden sich **2 Nester, ein weiteres Nest** im Geltungsbereich **parallel zur B 96** und das **vierte Nest liegt im Bereich der Schweinemastanlage** nördlich der Stallungen.

Unter Einhaltung und Durchführung von Artenschutzmaßnahmen, hier insb. der weitere **Empfehlung E1** – Umsiedlung und Schutz von Waldameisen, kann einer möglichen Betroffenheit durch das Vorhaben begegnet werden.

Fazit

Auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen können potenzielle Auswirkungen auf Säugetiere (Fledermäuse), die Avifauna, Reptilien und Amphibien relevant sein.

Der **Schwerpunkt der Artnachweise** befindet sich im Bereich der **Schweinemastanlage außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanverfahrens**.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Im **Geltungsbereich des Bebauungsplanes** ist der Verlust an Brutmöglichkeiten für die **Feldlerche** zu kompensieren. Dies wird über entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und die Anlage von Lerchenfenstern als CEF-Maßnahme ermöglicht.

Durch die Anlage von Grünflächen und die Eingrünung der Flächen für Einzelhandel und Gewerbe einschl. der Stellplatzanlagen und der Erschließung sowie des Wohngebietes mit entsprechenden Pflanzbindungen für Bäume und Gehölzflächen entstehen neue Habitatstrukturen (z.B. für Gehölz- und Baumbrüter).

Der dauerhafte Verlust des Nahrungshabitats stellt für potenziell betroffene Fledermaus- und Vogelarten nur ein geringes Problem dar, da ihnen für die Nahrungssuche in der Umgebung ausreichend große Ausweichräume zur Verfügung stehen.

Eine Auseinandersetzung damit, wie sich die pot. Struktur- bzw. Lebensraumverlusten, die mit der Herrichtung der **ehemaligen Schweinemastanlagen** zu einer Ökokontomaßnahme entstehen können, auf die heimische Tierwelt auswirken, findet im Rahmen des Antrages auf Zustimmung einer Ökokontomaßnahme statt.

Als Beurteilungsgrundlage dienen neben der „Erfassung und Bewertung der Biotoptypen, nebst Baumliste vom 13.11.2024, Fortschreibung im Bereich der Allee September 2025“ die aktuellen Bestandskartierungen der MEP Plan GmbH zu den gebäude- und gehölzbewohnenden Arten, wie Vögel und Fledermäuse sowie Amphibien und Reptilien einschl. der im benachbarten FFH-Gebiet pot. vorkommender Arten (Fischotter, Großes Mausohr, Mopsfledermaus, Eremit) sowie Nachtkerzenschwärmer und hügelbauende Waldameisen.

Ergebnis

Potenzielle Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung müssen abgemildert bzw. kompensiert werden.

Dazu sind die im Berichtspunkt 4.7.1 beschriebenen Konfliktvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und weiteren Empfehlungen durchzuführen und zusätzliche Maßnahmen wie die Eingrünung der Flächen für Einzelhandel und Gewerbe und des Wohngebietes durch die Neupflanzung heimischer, standortgerechter Laubbäume und Sträucher vorzusehen.

Da die Lebensraumverluste schützenswerter Tierarten kompensiert werden können, sind die Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere** unter Einbeziehung und Realisierung der im Berichtspunkt IV beschriebenen landschaftspflegerischen und grünordnerischen Festsetzungen von **geringer - mittlerer Erheblichkeit**.

Biologische Vielfalt

Auf Grund der oben beschriebenen Biotopstrukturen des Geltungsbereiches und seines Arteninventars sind die Strukturen nur von nachgeordneter Bedeutung für die Aspekte, die bei der Bewertung der Biologischen Vielfalt zu berücksichtigen sind.

Eine Betroffenheit dieses Schutzgutes ist nicht gegeben.

4.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

Schutzgut Boden

Anlagebedingt gehen mit der Bebauung die natürlichen Funktionen des Bodens innerhalb der neu versiegelten Bereiche vollständig verloren.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Baubedingt kann zusätzlich eine zeitweilige Flächeninanspruchnahme durch die Baustelleneinrichtung und die Zwischenlagerung von Böden und Materialien erfolgen.

Zusätzliche Betriebsbedingte Belastungen sind nicht zu erwarten.

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zu berücksichtigen, dass die Bodeneigenschaften der anstehenden erodierenden Gleye aus Hochflutablagerungen überwiegend von geringer bis mittlerer Qualität sind, und dementsprechend die Auswirkungen auch als **gering bis mittel erheblich** einzustufen sind.

Schutzgut Fläche

Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen, gewerblichen Bauflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen im Flächennutzungsplanentwurf im Anschluss an die Ortsrandbebauung ist eine sinnvolle städtebauliche Abrundung als zusammenhängend wirkender Ortsteil verbunden.

Die Entwicklung einer Ökokontofläche auf Flächen der ehemaligen Schweinemastanlage in eine Maßnahmenfläche gem. § 5 Abs. 2a BauGB ermöglicht einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft.

4.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die anlagebedingten Auswirkungen sind im engen Sachzusammenhang mit den Einflüssen auf das Schutzgut Boden zu sehen.

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung sind als Folge der Flächenbefestigungen durch die Gebäude und Verkehrsflächen der Sonderbauflächen, gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes zu erwarten, da auf den versiegelten Flächen zukünftig keine Versickerung mehr stattfindet. Jedoch ist nach Angaben der M.U.T. Meißner Umwelttechnik GmbH eine Versickerung der auf den befestigten Flächen (Dach- und Verkehrsflächen) anfallenden Niederschläge in oberflächennahen Versickerungsanlagen (Mulden) möglich. Die Hinweise des LfULG (SV vom 7. April 2026) zur schadlosen Versickerung sind zu beachten (siehe auch 3.3).

Direkte Auswirkungen durch Flächenentzug, Veränderungen des Bodens bzw. des Untergrundes und direkte Veränderungen der Vegetations- bzw. Biotopstrukturen sind bezogen auf die Gewässerdynamik des Hoyerswerdaer Schwarzwasser und des Mühlgrabens nicht zu erwarten.

Indirekte Auswirkungen durch Flächenversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die zu Veränderungen in der Grundwasserneubildung und der Gewässerqualität sowie zu erhöhtem Oberflächenabfluss führen können, sind nicht in einem Maße zu erwarten, dass sie zu erheblichen Beeinträchtigungen der hydrologischen Abflussverhältnisse führen.

Dafür sorgen auch die im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wie

- Verwendung sickerfähiger Bodenbeläge in Teilbereichen, z.B. bei den Stellplätzen und auf allen als Fuß-/ Radwege genutzten Wegen durch die Verwendung von sickerfähigem Drainpflaster mit feinporiger Oberfläche, mit der eine temporäre Versickerung in die Dränschicht ermöglicht wird.
- Nutzung der Flachdächer zur Retention von Niederschlagswasser,
- Anlage von oberflächennahen Versickerungs- und Verdunstungsmulden,

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

- umfangreiche Begrünungsmaßnahmen, die die Retentionsfähigkeit des Bodens und die Verdunstung fördern,
- Behandlung und gedrosselte Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers in den Verlauf des Hoyerswerdaer Schwarzwassers, resp. Mühlgrabens in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag ist auf Grund der Grundwasserverhältnisse baubedingt nicht zu erwarten und betriebsbedingt bei Sammlung und Ableitung, ggf. Vorreinigung des Oberflächenwassers von befestigten Flächen nicht zu erwarten.

Da weder Oberflächengewässer noch Schutzgebietsausweisungen betroffen sind, können die Auswirkungen als **gering erheblich** eingestuft werden.

4.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Anlagebedingte kleinklimatische Veränderungen können sich durch den Verlust von Vegetationsflächen ergeben.

Da hier agrarische Produktionsflächen in Anspruch genommen werden, die nicht ganzjährig mit Vegetation bedeckt sind und aufgrund fehlender direkter Funktionsbezüge zu potenziell belasteten Siedlungsräumen, wird die Schwelle der Erheblichkeit jedoch nicht überschritten, da diese nördlich der Fließrichtung der Kaltluft liegen.

Gleichzeitig wird das Plangebiet durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen und die extensive Dachbegrünung mit klimatisch positiv wirksamen Strukturen angereichert, die auch geeignet sind, Effekte eines potenziell zu erwartenden Klimawandels abzumildern. Unabhängig davon, dass das Vorhaben nur einen geringen Anteil eines Kaltluftentstehungsgebietes einnimmt, kann mit strukturellen Anreicherungen und der Gebäudestellungen längs zur Fließrichtung der Kaltluft die Funktion des Kaltluftentstehungsgebietes unterstützt werden.

Baubedingt kann es während der Baumaßnahme zu einer temporären Belastung der Luftqualität im näheren Umfeld des Geltungsbereiches durch zusätzliche Staubentwicklung und einen erhöhten Anteil an Feinstaub und Nebenprodukte der Kraftstoffverbrennung kommen.

Betriebsbedingt sind durch die Zunahme des Anliefer- und Nutzeraufkommens geringfügige zusätzliche lufthygienische Beeinträchtigungen durch einen erhöhten Anteil an Feinstaub und Nebenprodukte der Kraftstoffverbrennung zu erwarten.

Insgesamt sind bei Durchführung der Planung nur **gering erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

4.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf das genehmigte Bestandsmaß in der Umgebung nicht erwartet.

Mit den erforderlichen Eingrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass sich das Planvorhaben in das bestehende Orts- und Landschaftsbild eingliedert und harmonische Übergänge in die freie Landschaft generiert werden.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Dazu trägt auch der **Rückbau der Gebäude der Schweinemastanlage** und die Entsiegelung der Flächen mit dem Ziel Landschaftsbild fördernde Gehölzbestände (Laubwaldparzellen, Streuobstwiesen) zu entwickeln bei.

Damit ist gewährleistet, dass keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft im Vergleich zu der aktuellen Nutzung entstehen.

Insgesamt sind bei Durchführung der Planung nur Auswirkungen von **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

4.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit

Verkehr

Die Ingenieurbüro Horst Alte GmbH geht davon aus, dass sich mit der Entwicklung des Quartiers keine signifikante Erhöhung oder Verschiebung bestehender Verkehrsverhältnisse ergeben.

Hinsichtlich der Verkehrssicherheit ist mit einer Verbesserung zu rechnen.

Das geplante neue Quartier mit Mischbebauung grenzt unmittelbar an die Ortsbebauung Königswartha. Im Süden endet das geplante Gebiet an der ehemaligen Schweinemast.

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

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

Damit würde die zulässige Höchstgeschwindigkeit für Ortschaften bereits ab ca. 360 m vor dem heutigen Standort der Ortstafel für den gesamten Parallelverlauf der B96 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten.

Lärm

Das Büro Hartig & Ingenieure, Gesellschaft für Infrastruktur- und Umweltplanung mbH, Chemnitz (Februar 2026) kommt in der Schalltechnischen Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

„Bezüglich der Immissionen aus bereits bestehenden, umliegenden Gewerbe- und Freizeitflächen ist das B-Plangebiet als konfliktfrei einzustufen.“

Jedoch lassen die schalltechnischen Untersuchungen 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. Dies trifft auf den Westrand der westlichen Gewerbe- und Sondergebietsflächen (SO 1-2, GE 1-2) 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.

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:

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Teilfläche	Größe*	Emissionskontingent LEK in Lw“ 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.*

Der innerhalb des geplanten Wohngebietes auftretende Anliegerverkehr ist schalltechnisch nicht von Relevanz.

Mit den Angaben zum SO 3 ist das Sondergebiet SO 3 (Freiflächensolaranlage) wegen möglicher relevanter Geräuschimmissionen durch Wechselrichter, Transformatoren und Lüfter in die schalltechnischen Betrachtungen einbezogen worden.

Den Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte 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 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 man entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen unter Beachtung und Umsetzung der DIN 4109 festlegt. Außerdem könnte eine 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).

Ein auf der „Abstandsfläche“ avisierter Schallschutzwall hätte auf Grund der räumlichen Lage insbesondere unter Beachtung der lärmbezogenen Vorbelastung keine signifikante Wirkung. Dem Aspekt psychologischer Lärminderung sollte jedoch Augenmerk gelten: Hier könnte jedoch ein dichter Bewuchs auf der „Abstandsfläche“ hinreichende Wirkung erzielen.

Eine Voruntersuchung nach TA Lärm zeigte die Möglichkeit einer konfliktfreien Nutzung der Teilfläche SO 1 durch einen Verbrauchermarkt auf, ersetzt aber keine konkrete, vorhabenbezogene Untersuchung nach TA Lärm im Rahmen der Genehmigung eines solchen Gewerbes.“

Bauphase

Während der Bauphase ist davon auszugehen, dass es zu zeitlich begrenzten akustischen und visuellen Störreizen, z.B. durch Baulärm, Beleuchtung, Bewegungsunruhe

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

und Erschütterungen kommen kann, die von den Anwohnern als störend empfunden werden.

Abgasbelastung, Staub und Gerüche

Das unter Lärm ausgeführte gilt sinngemäß auch für Beeinträchtigungen während der Bauzeit und durch den Betrieb.

Emittierende Gerüche sind bei einem ordnungsgemäßen des Einzelhandels und Gewerbe nicht zu erwarten.

Während des Baustellenbetriebs kann es zu temporären Beeinträchtigungen durch Staub, Gerüche und Luftschadstoffe für die Anwohner in direkter Benachbarung kommen.

Abfall / Altlasten / Bodenschutz

Durch die Aufstellung eines Verwertungs- und Entsorgungskonzeptes für den Rückbau der Schweinemastanlage wird dafür Sorge getragen, dass **keine negativen Auswirkungen** auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten sind.

Erholung

Der Geltungsbereich hat durch die bisherige Nutzung keine Bedeutung für die Erholung.

Sicherheit

Vom Baustellentrieb sind möglicherweise temporäre Auswirkungen durch An- und Abfahrt der Bau- und Lieferfahrzeuge und offene Baugruben zu erwarten.

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und der im Baugeschehen üblichen SIGEKO (Sicherheits- und Gesundheitskoordination) sind für Personen, die mit einer Gefahrenquelle während des Baubetriebes in Berührung kommen können, Schutzvorkehrungen zu treffen.

Gefahrenträchtige Bereiche der Baustelle sind durch geeignete Maßnahmen abzusichern.

Insgesamt sind bei Durchführung der Planung insb. unter Berücksichtigung der unter „Lärm“ beschriebenen Möglichkeiten der Verringerung der Verkehrslärmbelastung nur **gering erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.

4.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Potenzielle Kultur- und Sachgüter mit Schutzcharakter sind im Rahmen der Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen zu berücksichtigen.

Sollten bei Bodeneingriffen kulturgeschichtliche Bodenfunde, wie z.B. Mauerwerk, Reste von Steinwällen, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dies der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

Bei Durchführung der Planung sind unter Beachtung der Auflagen nur **gering erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten.

4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Über die in den einzelnen Schutzgütern hinaus beschriebenen Auswirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

4.2.9 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7b BauGB) sowie andere Schutzkategorien

Natura 2000 Gebiete und andere Schutzgebiete, bzw. –objekte sind vom Planvorhaben nicht direkt betroffen.

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

Das nächst gelegene Natura 2000 Schutzgebiet befindet sich westlich der B 96. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“, das ein Bindeglied zwischen mehreren gewässerdominierten Natura 2000 Gebieten, wie den „Teichen zwischen Neschwitz und 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 im Abschnitt des Geltungsbereiches nachgewiesen worden, u.a. die Mopsfledermaus, und das Große Mausohr; für den Eremit als prioritäre Art können potenzielle Wirtsbäume vorhanden sein.

Eine Auseinandersetzung mit potenziellen Auswirkungen auf die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie erfolgte im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Stand Oktober 2025) unter Einbeziehung der Ergebnisse des Artenschutzgutachtens.

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Stand Oktober 2025) kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„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 Abstände zum Verlauf des Gewässers und seiner Uferbereiche nicht zu erwarten.

Im Verbund mit den im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (siehe Umweltbericht Kapitel 4.7.1) 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.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Betriebsbedingte Auswirkungen sind für die **Fledermausarten** durch die Entwicklung der Schweinemastanlage 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.

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

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

4.2.10 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7e BauGB)

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann nicht umfassend während der Bauphase und des Betriebs durch die Bauleitplanung gesteuert werden.

Festgelegte Immissionsrichtwerte für Schall- und Luftschadstoffimmissionen tragen dazu bei, die Erzeugung von Emissionen möglichst gering zu halten und sind auf der Ebene der Bauanträge zu prüfen.

Der beim Betrieb der Einzelhandels- und Gewerbebetriebe anfallende Abfall – es handelt sich dabei vorrangig um Verpackungsabfälle - wird gemäß den bestehenden rechtlichen Vorgaben verwertet und entsorgt.

Bei einer sachgerechten Behandlung von Abfällen sind keine erheblichen Einwirkungen zu erwarten.

Die Schmutz- und Niederschlagwasserbeseitigung ist mit dem zuständigen Abwasserzweckverband abzustimmen.

Die auf den befestigten Flächen (Dach- und Verkehrsflächen) anfallenden Niederschläge können einschl. der Stellplätze, die mittels sickerfähigem Drainpflaster mit feinporiger Oberfläche eine Versickerung in die Drainschicht ermöglichen, zur Versickerung und Verdunstung in Bodenmulden eingeleitet werden.

Es wird geprüft, ob überschüssiges gereinigtes Niederschlagswasser dem Gewässersystem des Hoyerswerdaer Schwarzwassers zugeführt werden kann und somit im Naturhaushalt verbleibt.

Das Schmutzwasser wird dem Abwasserkanalsystem der Gemeinde Königswartha zugeführt.

Die Notwendigkeit zusätzlicher abwassertechnischer Anlagen ist zu prüfen. Diese sind ggf. im Bebauungsplan festzusetzen.

Sonstige Emissionen sind nicht bekannt, resp. nicht zu erwarten.

Die Richtwerte der TA-Lärm sind bei dem zu erwartenden Andienungs- und Nutzerverkehr einzuhalten.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

4.2.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7f BauGB)

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zukünftigen gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bleibt durch die im Bauleitplanverfahren möglichen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ausdrücklich unberührt.

Die Anlage von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen in Kombination mit Gründächern ist beabsichtigt und wird in den Festsetzungen berücksichtigt.

Darüber hinaus ist südlich des Wohngebietes im Geltungsbereich auf einer angrenzenden Fläche bis zur ehemaligen Schweinemastanlage eine solare Nutzung vorgesehen. Hierzu ist 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.

Weiterhin sind die notwendigen Zu- und Umfahrten in wassergebundener Bauweise vorgesehen.

Die Flächen, die mit den Solaranlagen überstellt werden, sind Einsaatblühstreifen einzusäen und als extensives Grünland zu bewirtschaften.

4.2.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7g BauGB)

Siehe hierzu die Ausführungen unter 1.5.2 „Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung bzw. Planänderung“.

Die dort beschriebenen allgemeinen Grundsätze und Ziele, die für die Belange des Umweltschutzes innerhalb der zuständigen Gesetze und der zu berücksichtigenden Fachplanungen formuliert und dargestellt sind, wurden entsprechend berücksichtigt.

4.2.13 Luftqualität in besonderen Gebieten (gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7h BauGB)

Da die beabsichtigte Umsetzung der Bauleitplanung voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben wird, ist davon auszugehen, dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden, bestmöglichen Luftqualität führen wird.

4.2.14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7i BauGB)

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden soweit möglich und erfassbar nicht nur die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgüter erfasst, sondern es wurden auch die Auswirkungen berücksichtigt, die darüber hinaus direkte, indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Einflüsse bei der Umsetzung der Bauleitplanung haben können.

Die durch ein Planvorhaben hervorgerufenen Umweltbeeinträchtigungen wirken sich in der Regel nicht nur auf ein Schutzgut aus, sondern können sich gegenseitig beeinflussen.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Unter Wechselwirkungen sind erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen und auch innerhalb der Schutzgüter zu verstehen, die sich in ihrer Wirkung gegenseitig verstärken können oder auch verringern oder sich gegenseitig aufheben können.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern können sich vor allem durch die Zusammenhänge zwischen Grundwasser, Boden und Klima sowie die Abhängigkeit der Tier- und Pflanzenwelt von diesen abiotischen Standortverhältnissen ergeben.

Mit der Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung kann neben dem zusätzlichen Bodenverlust nicht nur ein direkter Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere verbunden sein, sondern durch die verminderte Niederschlagsversickerung und damit verbundene geringere Grundwasserneubildung können auch die mikroklimatischen Verhältnisse durch Temperaturerhöhung und Reduzierung der relativen Luftfeuchte infolge verringerter Verdunstung betroffen sein.

Eine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch sich gegenseitig negativ beeinflussende Wechselwirkungen ist im Geltungsbereich aber nicht zu erwarten.

Unabhängig davon sind für die oben genannten Umweltauswirkungen Konfliktvermeidungs- und Ausgleichsstrategien zur Verringerung der Eingriffssituation zu berücksichtigen.

4.2.15 Auswirkungen der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sein können, die von der vorliegenden Bauleitplanung ausgehen können bzw. denen die Festsetzungen der Bauleitplanung ausgesetzt sind.

Das Geltungsbereich liegt nicht im Nahbereich von Betriebsanlagen, die der Störfallverordnung (12. Bundesimmissionsschutzverordnung) unterliegen.

Insofern sind bei Umsetzung der Planung überschaubare Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

4.3 Zusammenfassende Prognose bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Umweltprüfung wurden die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens dargestellt. Auf der Basis der Erhebungen unter 4.2 sind zusammenfassend folgende Auswirkungen zu erwarten und in ihrer Erheblichkeit einzustufen:

Tiere und Pflanzen

Anzeichen einer Umweltrelevanz, da potenzielle Lebensräume in Anspruch genommen werden.

Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, verbleibende Beeinträchtigungen können kompensiert, resp. extern ausgeglichen werden.

Boden und Fläche

Anzeichen einer Umweltrelevanz, da mit der Versiegelung ein zwar überschaubarer, aber unwiederbringlicher Verlust von Boden verbunden ist.

Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, verbleibende Beeinträchtigungen können kompensiert werden.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Wasser

Anzeichen einer Umweltrelevanz, da sich die Grundwasserneubildungsrate wegen der Versiegelung – wenn auch in einem überschaubaren Rahmen – verringert.

Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, verbleibende Beeinträchtigungen können kompensiert werden.

Klima und Luft

Keine Anzeichen einer Umweltrelevanz, da keine Veränderungen in dem Maße vorgenommen werden, dass sie sich grundlegend auf das Klima auswirken können.

Landschaft

Geringe Anzeichen einer Umweltrelevanz durch die Anbindung in das örtliche Erscheinungsbild und Begrünung der Einzelhandels- und Gewerbebetriebe einschl. der Stellplatzanlagen und Erschließungsstraßen sowie des Wohngebietes.

Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, verbleibende Beeinträchtigungen können kompensiert, resp. extern ausgeglichen werden.

Mensch und Gesundheit

Keine Anzeichen einer Umweltrelevanz, da sich die Struktur und Nutzung des Geltungsbereiches nicht grundsätzlich ändert.

Temporäre Beeinträchtigungen während der Bauphase.

Vermeidbare Beeinträchtigungen in den Betriebsabläufen werden vermieden.

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Keine Anzeichen einer Umweltrelevanz.

Wechselwirkungen

Anzeichen einer Umweltrelevanz durch die mit der Inanspruchnahme potenzieller Lebensräume und der zusätzlichen Versiegelung verbundenen Wirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser.

4.4 Kumulative Vorhaben

Kumulierende Vorhaben im Sinne z.B. des § 3b (2) UVPG, d.h. „mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen“, sind hier derzeit nicht bekannt.

4.5 Planungsalternativen

Unter Berücksichtigung der Ziele des Bauleitplanverfahrens und der aktuellen Situation des räumlichen Geltungsbereiches erschließen sich aktuell keine anderen vergleichbaren Planungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet von Königswartha.

4.6 Prognose über die Entwicklung der Umweltzustände bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Wie unter 3.8 Szenario bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben, ist von folgender Situation auszugehen:

Die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung kann weiterhin stattfinden.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass wegen der günstigen ortsnahen Lage und die Ausweisungen im Flächennutzungsplan die Möglichkeit von Dritten genutzt wird, die Fläche mittelfristig einer andersartig ausgeprägten Bebauung zuzuführen und dass der Bestand der ehemaligen Schweinemastanlage erhalten bleibt.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

4.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.7.1 Konfliktvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Artenschutzbeitrag zur Quartiersentwicklung Königswartha-Süd (Landkreis Bautzen) (MEP Stand 10/2025) schlägt als Ergebnis der Kartierungen für die potenziell betroffenen Artengruppen folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität vor:

Vermeidungsmaßnahmen

- 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

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- CEF1 – Ausgleich der Feldlerchenbrutplätze und Anlage von Blüh-/Brachestreifen
- CEF2 – Artenfreundliche Gestaltung der Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage

Weitere Empfehlungen

- E1 – Umsiedlung und Schutz von Waldameisennestern

Hinweis:

Die Vermeidungsmaßnahmen V1 – V4, V6 sowie V8 und V9, die CEF-Maßnahme CEF1 und die Empfehlung E1 betreffen den **Geltungsbereich des Bebauungsplanes**.

Für den **Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage** gelten im Rahmen der Rückbau- und Entwicklungsmaßnahmen auf der Ökokontofläche ebenso die Vermeidungsmaßnahmen V1 – V4 und V6.

Darüber hinaus sind die Vermeidungsmaßnahme V5 und V7 sowie die CEF-Maßnahme CEF2 zu berücksichtigen.

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ist dem Artenschutzbeitrag zu entnehmen und ist Gegenstand des Maßnahmenkonzeptes im Berichtspunkt Teil IV LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE UND GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN.

Schutzgut Boden und Fläche

Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten, z.B. durch separates Abtragen und Lagern außerhalb des Baustellenbereichs gemäß DIN 18915 und Wiederverwendung für vegetationstechnische Zwecke.

Anfallender nicht verunreinigter Bodenaushub (z.B. bei Abgrabungen, Gründungen o.ä.) ist möglichst innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Verunreinigter Bodenaushub und Überschussmengen müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.

Beschränkung der Flächenversiegelung auf das Mindestmaß sowie Vermeidung von Bodenverdichtung durch Baumaschinen auf zukünftigen Vegetationsflächen. Die Durchführung der Maßnahmen ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung zu überwachen.

Schutzgut Wasser

Vermeidung der Kontamination des Vorhabengebiets insb. während der Bauphase mit Schadstoffen zum Schutz des Grundwassers durch sorgfältige Baudurchführung gemäß dem Stand der Technik. Verwendung sickerfähiger Bodenbeläge in Teilbereichen.

Die Gebäude der gewerblichen Flächen und des Nahversorgers sollen ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach erhalten. Die Dachflächen werden zu mindestens 80 % begrünt und zur Retention von Niederschlagswasser genutzt.

Das Niederschlagswasser der Dach-, Wege- und Verkehrsflächen wird auf den Grundstücken des SO- und Gewerbegebietes, im Abstandstreifen zur B96 und den Grünflächen in naturnah ausgebildeten Bodenmulden zur Versickerung und Verdunstung gebracht.

Überschüssiges Niederschlagswassers wird behandelt und – falls möglich - in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserzweckverband und der Gemeinde Königswartha im gereinigten Zustand in den Verlauf des Mühlengrabens verbracht.

Im Wohngebiet wird für den Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers der einzelnen Wohngrundstücke die Errichtung von Zisternen empfohlen, so dass lediglich der Zisternenüberlauf zur Versickerung ansteht.

Die Durchführung der Maßnahmen ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung zu überwachen.

Schutzgut Landschaft

Durch Sicherung und Erhalt der angrenzenden Strukturen (Ortsrandlage Königswartha, Eingrünung Schweinemastanlage, Allee der B 96) ist sicherzustellen, dass sich das Planvorhaben in das bestehende Orts- und Landschaftsbild eingliedert.

Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an Gebäuden und auf Parkplätzen, eine intensive Durchgrünung des Wohngebietes mit Abpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft sowie eine extensive Dachbegrünung im Bereich der Einzelhandels- und Gewerbebetriebe wird ein zu dominantes Erscheinungsbild der zukünftigen Bebauung vermieden, resp. zumindest gemindert.

Schutzgut Mensch und Gesundheit

Während der Bauzeit sind ggf. zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen emissionsmindernde Maßnahmen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind gemäß Verkehrssicherungspflicht für Personen, die mit einer Gefahrenquelle in Berührung kommen können, Schutzvorkehrungen zur Vermeidung von Unfällen zu treffen.

Gefahrenträchtige Bereiche der Baustelle werden durch geeignete Maßnahmen abgesichert.

Schutzgut Klima und Luft

Mit der Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen einschl. einer extensiven Dachbegrünung der Einzelhandels- und Gewerbebetriebe werden potenzielle Auswirkungen auf das Kleinklima im Verbund mit der Verwendung sickerfähiger Bodenbeläge auf den Stellplätzen vermieden, resp. zumindest gemindert.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Die Dachbegrünung wirkt sich mindernd auf Hitzebelastungen aus, vermindert weiterhin die Aufheizung der Dachflächen und sorgt für Kühlung der Umgebung durch Verdunstung.

Eine potenzielle Beeinträchtigung der Funktionen des Kaltluftentstehungsgebietes kann durch eine entsprechende Gebäudestellung parallel zum Kaltluftabfluss vermieden, resp. zumindest verringert werden.

Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das Auftreten Archäologischer Bodenfunde und/oder Bodendenkmäler wird im Rahmen der Bauarbeiten sofort der Unteren Denkmalbehörde gemeldet.

Allgemein

Mit der Festsetzung und Überwachung von Ausführungsfristen im Rahmen eines optimierten Baustellenmanagement können baubedingte Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter so gering wie möglich gehalten werden.

4.7.2 Bewertungsverfahren

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 Bilanzierung sind die von der Planung betroffenen allgemeinen Lebensraumfunktionen (Biotoptypen) und deren Werte und Funktionen besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt zu ermitteln und in der Bewertung zu berücksichtigen.

Anhand der Gegenüberstellung des Biotopausgangswertes mit dem Biotopplanungswertes nach Umsetzung des Vorhabens bzw. nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen gemäß der oben zitierten Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen kann die Wertverbesserung und / oder Wertminderung ermittelt werden.

Somit kann der rechnerische Nachweis erbracht werden, ob die Kompensation des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild qualitativ und quantitativ gesichert ist. Diese Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zielt darauf ab, den notwendigen Umfang an Kompensationsmaßnahmen gestützt auf einheitliche Bezugsgrößen (Werteinheiten) zu bestimmen.

4.7.3 Eingriffs- / Ausgleichsberechnung

Beschreibung und Bewertung der Nutzungs- und Biotoptypen des Geltungsbereiches (Bestand)

Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, befindet sich der räumliche Geltungsbereich des B Plan innerhalb des Gemeindegebietes von Königswartha, südlich des Ortskerns, und östlich der B 96, die im weiteren Verlauf nach Neschwitz führt.

Der überwiegende Teil des Vorhabengebietes wird intensiv als Ackerfläche genutzt.

Der Ortsrand von Königswartha bildet im Norden die Grenze des Untersuchungsgebietes. Im Nordwesten befindet sich ein Komplex mit Einzelhäusern und größeren Gärten mit älterem Gehölzbestand. Östlich davon erstreckt sich eine Baumhecke, welche die Eingrünung eines größeren Garagenhofes bildet.

Im Osten bildet weiteres, intensiv genutztes Ackerland sowie partiell eine Rinderweide die Abgrenzung.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Im Westen befindet sich die B 96 mit begleitendem Grünstreifen und Alleebäumen (Altbestand und zahlreiche Neuanpflanzungen).

Im Südwesten erstreckt sich außerhalb des Geltungsbereichs die ehemalige Schweinemastanlage mit Stallungen, Funktionsgebäuden und Maschinenhallen, umfangreichen Befestigungsflächen und Güllebehältern (als Erd- und Hochbehälter).

Im Südwesten grenzt das Betriebsgelände eines Autohauses mit Werkstatt an.

Das weitere Gelände im Süden wird von einem Kiefernforst als Teilfläche eines größeren Waldkomplexes eingenommen.

Die kartierten Nutzungs- und Biototypen werden im Berichtspunkt 3.1 tabellarisch zusammengefasst (Tabelle 1) und im „Grünordnungsplan/Bestandsplan zum Bebauungsplan GOEP2404 B-01 (03)“ sowie im Plan „Ökokontomaßnahme /Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen des Ausgangszustandes GOEP2404 B-02“ dargestellt.

Eine detaillierte Beschreibung der Biototypen des Geltungsbereiches und der Biototypen des Planungsumfeldes einschließlich des Artenbestandes sind der Anlage zum Umweltbericht „Erfassung und Bewertung der Biototypen, Baumliste Stand: 13.11.2024, Fortschreibung im Bereich der Allee September 2025“ zu entnehmen.

Der Kompensationsbedarf für den Bestand wird entsprechend der Tabelle 2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs Ausgangszustand ermittelt.

Dabei werden Werteinheiten (WP) auf der Basis von Flächenangaben in m² ermittelt.

Tabelle 2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs Ausgangszustand

Bewertung Ausgangszustand					Stand 08.10.2025	
Naturhaushalt - Bewertung allgemeine Lebensraumfunktion (Biototypen)						
BTC	Nutzungs- / Biototyp			Fläche / m ²	WP / m ²	Biotopwert
02.01.200	Gebüsch frischer Standorte					
	a – auf Vegetationsflächen			185	23	4.255
02.02.110	Baumhecke			390	25	9.750
02.02.200	Feldgehölz			355	25	8.875
02.02.410	Allee und Baumreihe			1.004	25	25.100
02.02.430	Einzelbaum, Baumgruppe			940	25	23.500
06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte			1.110	8	8.880
07.03.200	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte			215	15	3.225
09.07.130	Sonstiger unbefestigter Weg/Fläche, Schotterrasen			60	6	360
10.01.200	Intensiv genutzter Acker			105.950	5	529.750
11.03.910	Bewuchs auf Straßenebenenflächen			4.483	7	31.381
11.03.910	Anbindung Nordost			940	7	6.580
11.04.110	Bundesstraße B96			3.340	0	0
11.04.120	Gemeindestraße, Anbindung Ost			784	0	0
11.04.130	Fuß- Radweg			880	0	0
11.04.130	Befestigter Wirtschaftsweg			1.808	0	0
11.04.150	Sonstiger befestigter Weg					
	A Anbindung Nordost			132	0	0
	A Anbindung Mastanlage			296	0	0
				120.928		651.656

Quelle: Eigene Erhebungen

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Da im Ausgangszustand keine Werte und Funktionen von besonderer Bedeutung festgestellt wurden, entfallen diese in der Bilanzierung

Wie unter 2.3 beschrieben soll das Bebauungskonzept für die Quartiersentwicklung Königswartha-Süd der städtebaulichen Arrondierung des Ortsbereichs Königswartha an der Hauptstraße (B 96) zwischen der bestehenden Ortslage im Norden und der ehemaligen Schweinemastanlage im Süden dienen.

Es ist vorgesehen, neben der geplanten Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes und gewerblicher Flächen, direkt an der B 96 eine ergänzende Wohnnutzung in einer großzügigen Formensprache als Einzelhausbebauung im östlich angrenzenden Plangebiet 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, Ver- und Entsorgungsanlagen, Trafostation) und punktuell öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept sieht darüber hinaus 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 auch eine potenziell notwendig werdende aktive Lärmschutzmaßnahme in Form eines landschaftlich integrierten Walls berücksichtigt. Die Flächen für diese Maßnahme werden den zuvor genannten Nutzungen (Einzelhandel und Gewerbe) zugeordnet. Weiterhin werden innerhalb der Grünfläche Flächen für Retentionsmaßnahmen und die Bereitstellung von Löschwasser berücksichtigt.

Wegeführungen stellen Verbindungen innerhalb des Gebietes und Verbindungen zu den angrenzenden Räumen her. Aufenthaltsbereiche sollen die Qualität für die dort wohnenden und beschäftigten Menschen erhöhen. Die Grünflächen und Abstandsflächen zur B 96 (Anbaufreie Zone) sollen über Versickerungs- und Verdunstungsmulden Versickerungsfunktion für das anfallende Oberflächenwasser übernehmen.

Grundlage der Bilanzierung ist das Städtebauliche Konzept (siehe Abbildung 8) und der Bebauungsplanentwurf von März 2026.

Da durch die Planung keine Funktionsaufwertungen begründet sind, entfallen diese in der Bilanzierung.

Tabelle 3 beinhaltet die dem städtebaulichen Entwurf zu entnehmenden Nutzungs- und Biotoptypen.

In Tabelle 4 werden die darüber hinaus möglichen überbaubaren Flächen im Rahmen der jeweils zu Grunde gelegten Grundflächenzahlen in Korrespondenz mit den Einschränkungen durch die Baugrenzen zu Grunde gelegt.

Die in den Tabellen gelisteten Nutzungs- und Biotoptypen sind bei der Bewertung des Planungswertes und einer potenziellen Wertminderung und / oder Wertmehrung der Biotoptypen zu berücksichtigen.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

In den Tabellen wird unterschieden zwischen Bestandserhaltung und den Bereichen, die überplant werden (Planung).

Unter Bestandserhaltung werden insb. die Gehölz- und Biotopstrukturen im Grenzbereich zur Schweinemastanlage und die Baum- und Alleestrukturen entlang der B 96 mit dem begleitenden Bewuchs berücksichtigt.

Hier werden dementsprechend auch die Bestandswertpunkte zugrunde gelegt.

Im Planungsteil der Tabelle werden entsprechend den Vorgaben der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung im Freistaat Sachsen“ unter Berücksichtigung der „Überarbeiteten“ Version mit Stand vom 25.1.2017 die niedrigeren Biotopwerte angesetzt.

Tabelle 3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs Planungszustand auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfes

Bewertung Planungszustand Grundlage Städtebauliches Konzept				Stand 30.04.2026		
Naturhaushalt - Bewertung allgemeine Lebensraumfunktionen (Biototypen)						
BTC	Nutzungs- / Biototyp			Fläche / m ²	WP / m ²	Biotopwert
Bestandserhaltung						
02.02.410	Allee und Baumreihe			984	25	24.600
02.02.430	Einzelbaum, Baumgruppe			940	25	23.500
02.01.200	Gebüsche frischer Standorte					
	a – auf Vegetationsflächen			185	23	4.255
02.02.110	Baumhecke			391	25	9.775
02.02.200	Feldgehölz			355	25	8.875
07.03.200	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte			215	15	3.225
11.03.910	Bewuchs auf Straßenebenenflächen			3.808	7	26.656
11.03.910	Anbindung Nordost			675	7	4.725
11.04.110	Bundesstraße B96			3.290	0	0
11.04.120	Anbindung Nordost			929	0	0
11.04.130	Fuß- Radweg			880	0	0
Zwischensumme Bestandserhaltung				10.728		57.511
Planung						
02.02.200	Feldgehölz auf begrüntem LS Wall			6.386	21	134.106
02.02.520	Fläch. Gehölzpflanzung Einbindung Siedlungsgebiet und PV			5.224	16	83.584
02.02.430	Einzelbaum, Baumgruppe Stellplatzanlage (100 St. x 30m ²)			3.000	21	63.000
02.02.430	Einzelbaum, Obstbaum, Gliederung Siedlungsgärten (37St.x20r			740	21	15.540
02.02.320	fläch. Gehölzpflanzung, überw. nicht heimisch, Stellpl.			2.857	9	25.713
06.02.210	Sonst. ext. gem. Frischwiese zur Einbindung der SMA Biotope			2.090	23	48.070
11.03.120	Ext. gepflegte Parkanlage mit Baum- und Strauchgruppen			6.521	20	130.420
11.03.110	Intensiv gemähte Frischwiese mit Baum- und Strauchgruppen			4.019	15	60.285
	in der anbaufreien Zone mit Versickerungsmulden					
11.03.110	Intensiv gepfl. Öff. Grünanlage mit Baum- und Strauchgruppen			4.343	15	65.145
11.03.910	Quartiersplatz, Scherrasen mit Gehölzen			543	7	3.801
11.03.110	Intensiv gepfl. Einbindungsbereiche SO und GE			4.065	15	60.975
11.06.130	Einzelgebäude mit extensiver Dachbegrünung			5.557	9	50.013
11.06.110	Einzelgebäude ohne Dachbegrünung			7.368	0	0
11.03.740	Ziergarten ohne Altbaumbestand			20.315	8	162.520
11.03.910	Scherrasenflächen ohne Gehölze im Leitungstreifen			3.423	7	23.961
11.04.130	Anbindung Fuß- Radweg Richtung Königswartha			79	0	0
11.04.120	Erschliessung SO und Gewerbegebiet, einschl. Anbindung B96			11.415	0	0
11.04.150	Stellplätze und Gebäudeumfelder (SO und GE), unversiegelt			6.023	2	12.046
11.04.120	Erschliessung Siedlungsgebiet einschl. Anbindung Ost			5.008	0	0
11.04.160	Bankett Erschliessung Siedlungsgebiet			1.440	1	1.440
11.04.150	Fuss-, Stichwege, Stellplätze im Siedlungsgebiet, unversiegelt			1.956	2	3.912
11.04.150	Fuß- / Radweg der Grünanlagen, wassergebunden			1.122	2	2.244
11.02.451	Freiflächen PV Anlage auf ext. gemähter Frischwiese			8.038	8	64.304
11.04.150	Erschließung PV Anlage, wassergebunden			1.668	2	3.336
Zwischensumme Planung				110.200		1.014.415
Gesamtsumme Bestandserhaltung und Planung				120.928		1.071.926

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Die räumliche Verteilung der in Tabelle 3 aufgelisteten Biotoptypen und Gehölzstrukturen ist dem Plan Grünordnungsplan/Maßnahmenplan zum Bebauungsplan GOEP2404 M-03 (04) zu entnehmen (siehe auch Abbildung 13).

Eine detaillierte Beschreibung der Biotoptypen befindet sich im Maßnahmenkonzept des Kapitel IV.

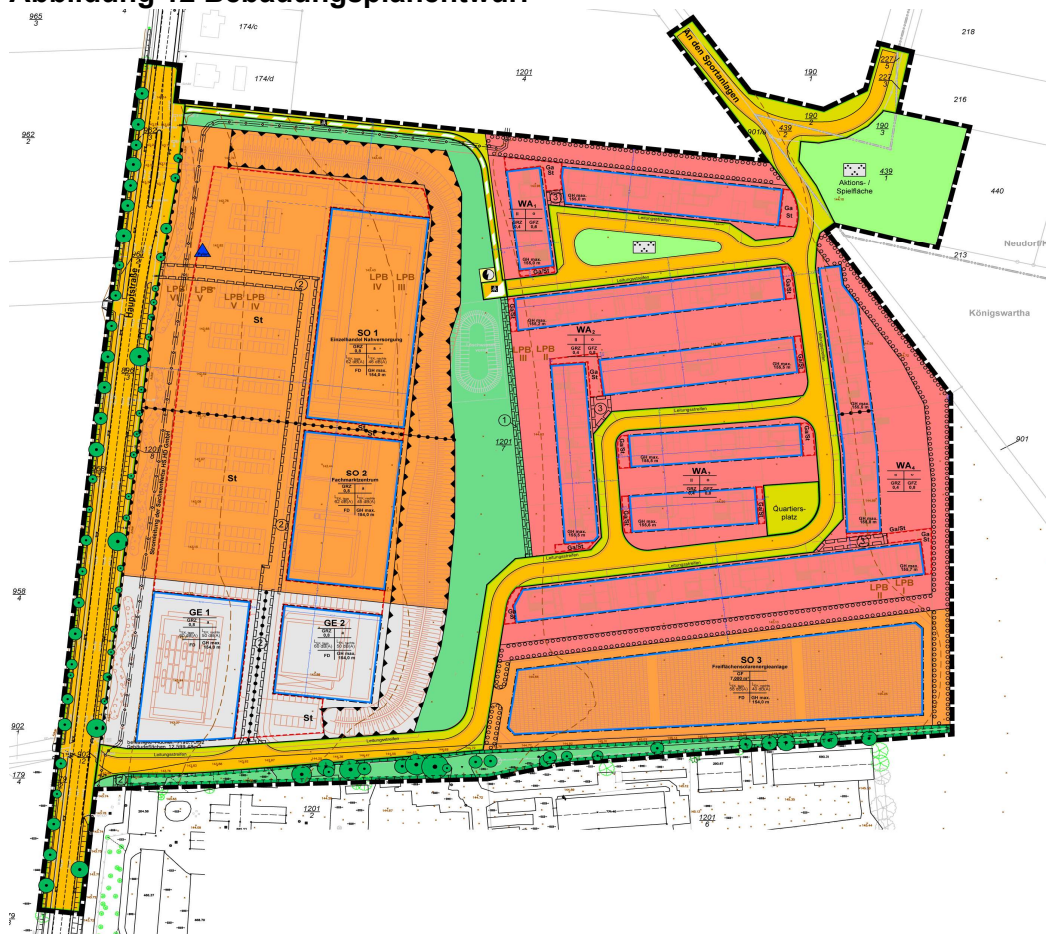
Entsprechend den Vorgaben der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung im Freistaat Sachsen“ unter Berücksichtigung der „Überarbeiteten“ Version mit Stand vom 25.1.2017 werden die Gebäude des SO- und Gewerbegebietes mit extensiver Dachbegrünung mit 9 Wertpunkten / m² berücksichtigt.

Dies wird damit begründet, dass es sich hierbei **nicht** um eine landschaftsästhetisch begründete Maßnahme handelt.

Vielmehr sind mit der extensiven Dachbegrünung folgende positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Umwelt verbunden:

- Erhöhung des Nahrungsangebotes für heimische flugfähige Insekten und damit der Biodiversität in der weiteren Nahrungskette,
- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, wie Senkung der Umgebungstemperaturen einschl. positiver thermischer Effekte für die Gebäude,
- Verringerung der Umgebungsgeräusche,
- Reduzierung von Feinstaub und Umwandlung von CO² in Sauerstoff,
- Verbesserung der Speicher- und Rückhaltungsmöglichkeiten des Regenwassers durch Förderung der Verdunstung, Abflussminderung durch Drosselung.

Abbildung 12 Bebauungsplanentwurf



Quelle: Entwurf ASH Stand 04/2026

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Tabelle 4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs Planungszustand auf Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans

Bewertung Planungszustand Grundlage Bebauungsplan				Stand 30.04.2026		
Naturhaushalt - Bewertung allgemeine Lebensraumfunktionen (Biotoptypen)						
BTC	Nutzungs- / Biotoptyp			Fläche / m ²	WP / m ²	Biotopwert
Bestandserhaltung						
02.02.410	Allee und Baumreihe			984	25	24.600
02.02.430	Einzelbaum, Baumgruppe			940	25	23.500
02.01.200	Gebüsche frischer Standorte					
	a – auf Vegetationsflächen			185	23	4.255
02.02.110	Baumhecke			391	25	9.775
02.02.200	Feldgehölz			355	25	8.875
07.03.200	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte			215	15	3.225
11.03.910	Bewuchs auf Straßennebenflächen			3.808	7	26.656
11.03.910	Anbindung Nordost			675	7	4.725
11.04.110	Bundesstraße B96			3.290	0	0
11.04.120	Anbindung Nordost			929	0	0
11.04.130	Fuß- Radweg			880	0	0
Zwischensumme Bestandserhaltung				10.728		57.511
Planung						
02.02.200	Feldgehölz auf begrüntem LS Wall, alt. 02.02.520			6.386	16	102.176
02.02.520	Fläch. Gehölzpflanzung Einbindung Siedlungsgebiet und PV			5.224	16	83.584
02.02.430	Einzelbaum, Baumgruppe Stellplatzanlage (100 St. x 30m ²)			3.000	21	63.000
02.02.430	Einzelbaum, Obstbaum, Gliederung Siedlungsgärten (37Stx20			740	21	15.540
02.02.320	fläch. Gehölzpflanzung, überw. nicht heimisch, Stellpl.			2.857	9	25.713
06.02.210	Sonst. ext. gem. Frischwiese zur Einbindung der SMA Biotope			2.090	23	48.070
11.03.120	Ext. gepflegte Parkanlage mit Baum- und Strauchgruppen			6.521	20	130.420
11.03.110	Intensiv gemähte Frischwiese mit Baum- und Strauchgruppen in der anbaufreien Zone mit Versickerungsmulden			4.019	15	60.285
11.03.110	Intensiv gepfl. Öff. Grünanlage mit Baum- und Strauchgruppen			4.343	15	65.145
11.03.910	Quartiersplatz, Scherrasen mit Gehölzen			543	7	3.801
11.06.130	Einzelgebäude mit extensiver Dachbegrünung			5.557	9	50.013
11.06.110	Einzelgebäude ohne Dachbegrünung, SO und GE Gebiet			7.809	0	0
11.06.110	Einzelgebäude ohne Dachbegrünung, Wohngebiet			7.368	0	0
11.03.740	Ziergarten ohne Altbaumbestand			17.311	8	138.488
11.03.910	Scherrasenflächen ohne Gehölze im Leitungstreifen			3.423	7	23.961
11.04.130	Anbindung Fuß- Radweg Richtung Königswartha			79	0	0
11.04.120	Erschliessung SO und Gewerbegebiet, Gebäudezuwegung			11.415	0	0
11.04.150	Stellplätze und Gebäudeumfelder (SO und GE), unversiegelt			6.023	2	12.046
11.04.120	Erschliessung Siedlungsgebiet einschl. Anbindung Ost und Trafo und Bankett			6.448	0	0
11.04.150	Fuss-, Stichwege, Stellplätze im Siedlungsgebiet, unversiegelt			1.956	2	3.912
11.04.150	Fuß- / Radweg der Grünanlagen, wassergebunden			1.122	2	2.244
11.02.451	Freiflächen PV Anlage auf ext. gemähter Frischwiese			8.038	8	64.304
11.04.150	Erschließung PV Anlage, wassergebunden			1.668	2	3.336
Zwischensumme Planung				110.200		896.038
Gesamtsumme Bestandserhaltung und Planung				120.928		953.549

Abweichend von den Ergebnissen der Tabelle 3 kommt es bei der Tabelle 4 auf Grund des höheren Versiegelungsanteiles durch Ausschöpfung der möglichen überbaubaren Flächen im Rahmen der jeweils zu Grunde gelegten Grundflächenzahlen in Korrespondenz mit den Einschränkungen durch die Baugrenzen zu einem niedrigeren Gesamtbiotopwert.

Dieser Biotopwert in Höhe von **953.549** Wertpunkten wird in Tabelle 5 dem Ausgangszustand gegenübergestellt.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

In der Tabelle 5 erfolgt die Gegenüberstellung des Ausgangszustandes mit dem Planungszustand und den Auswirkungen auf die allgemeine Lebensraumfunktion (Biotoptypen) im Geltungsbereich im Sinne einer Wertminderung und / oder Wertmehrerung nach Umsetzung des Vorhabens, bzw. nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen.

Die quantifizierende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zielt darauf ab, den notwendigen Umfang an Kompensationsmaßnahmen gestützt auf einheitlichen Bezugsgrößen (Werteinheiten) zu bestimmen.

Tabelle 5 Eingriffs-Ausgleichs-Berechnung

Ermittlung des Kompensationsbedarfs			
Bewertung Ausgangszustand			
Naturhaushalt - Bewertung allgemeine Lebensraumfunktion (Biotoptypen)			
		Summe	651.656
Bewertung Planungszustand auf Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan			
Naturhaushalt - Bewertung allgemeine Lebensraumfunktion (Biotoptypen)			
		Summe	953.549
			301.893

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 25.1.2017, von externen Entsiegelungsmaßnahmen abzusehen.

Es sollte darüber hinaus geprüft werden, ob diese Biotopmehrerung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde als Ökokontomaßnahme eingestuft werden kann und für weitere Vorhaben der Gemeinde Königswartha oder darüber hinaus genutzt werden kann. Dazu muss eine Aufnahme in das Kompensationskataster in Abstimmung mit dem zuständigen Referat erfolgen.

III ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Schwierigkeiten und Defizite bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die Sachverhalte, die nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethothen sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung in angemessener Weise ermittelt und dargestellt werden können.

Entsprechend dem Detaillierungsgrad auf dieser Ebene der Bauleitplanung konnten bei der Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen der Schutz-

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

güter sowohl qualitative als auch quantitative Aussagen zu möglichen umwelterheblichen Beeinträchtigungen getroffen werden.

Technische Verfahren und sonstige Untersuchungen

Im Umweltbericht erfolgt eine systematische Zusammenstellung der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend § 1a BauGB.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand.

Neben einer Auswertung vorhandener Planungen und Grundlagendaten erfolgte als Grundlage für die Eingriffs- / Ausgleichsberechnung und Ermittlung der notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich eine bürointerne Biotoptypenkartierung und eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch die MEP Plan GmbH:

GOEP-LA Ltd: Erfassung und Bewertung der Biotoptypen, (Stand: 13.11.2024),
Baumliste (Stand: 13.11.2024, Fortschreibung im Bereich der Allee September 2025).
MEP Plan GmbH: Artenschutzbeitrag (ASB) Quartiersentwicklung Königswartha-Süd,
Dresden Oktober 2025.

Darüber hinaus wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum NATURA 2000 Gebiet „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“ durchgeführt.

Diese Untersuchungen und Dokumentationen sind Grundlage der Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und der qualitativen Wirkungsabschätzung für die einzelnen Schutzgüter und deren Bewertung.

Die Biotoptypenkartierung mit Baumliste, der Artenschutzbeitrag sowie die Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung werden dem Umweltbericht als Anlage beigelegt.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten oder Unsicherheiten bei der Zusammenstellung der Angaben durch technische Lücken und fehlende Kenntnisse sind nicht aufgetreten.

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen umweltbezogenen Wirkungen sind in der Tendenz beschrieben.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern können nur generalisierend dargestellt werden.

Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen und innerhalb verschiedener Schutzgüter sind nur vom Grundsatz her und nicht qualitativ oder in quantitativ ermittelbar.

6 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Plan zum Monitoring (§ 4 c BauGB) zu erarbeiten, der u. a. die Umsetzung der artenschutzrechtlichen, landschaftspflegerischen und grünordnerischen Festsetzungen zum Inhalt hat.

Dabei sind die Vorgaben des § 10 Abs. 2 Satz 3 SächsÖkoVO zur Übermittlung der digitalen Daten zu den Funktionskontrollen für die festgesetzten Kompensationsflächen zu beachten.

Der zu erarbeitende Plan hat auch die für Einzelvorhaben erforderlichen nachfolgenden Gestattungsverfahren und die Rolle der planenden Kommune in diesen Verfahren zu würdigen (vgl. auch § 36 BauGB).

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Dementsprechend wird die Ausführung der Maßnahmen des B-Planes gemäß § 4c in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 3b BauGB durch die Gemeinde erstmalig 1 Jahr nach Verwirklichung der jeweiligen Planung überprüft und dokumentiert.

Eine erneute Prüfung erfolgt nach weiteren 3 Jahren. Dieses sogenannte (Umwelt-) Monitoring geschieht durch eine Ortsbesichtigung und Protokollierung.

Dies kann auch für die Überprüfung von Immissionsbelastungen aus Verkehr und von Betrieben nach BImSchV gelten.

Mit der Überprüfung können von der Gemeinde Fachplaner oder Gutachter beauftragt werden.

Nach § 17 (7) BNatSchG prüft die zuständige Behörde zudem die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen.

Hierzu kann sie vom Verursacher der Eingriffe die Vorlage eines Berichtes verlangen.

Das Monitoring soll gemäß § 4 c BauGB sicherstellen, dass erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen oder frühzeitig zu ermitteln sind, um unter Umständen Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Somit wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht aufgestellten Prognosen tatsächlich eingetreten sind und die Festsetzungen und vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren.

Nach Realisierung der Bauleitplanung ist zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen zusätzlich bei den Fachbehörden abzufragen, ob diesbezüglich Erkenntnisse vorliegen. Hierbei gibt es keine zeitliche Festlegung und keine Begrenzung.

Die Umsetzung der potenziell erforderlichen Maßnahmen ist an die Baugenehmigung zu koppeln.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass

Die Gemeinde Königswartha verfolgt das Ziel, für das Gebiet östlich der Hauptstraße (B 96) südlich des Siedlungsgebietes bis zur Schweinemastanlage einen Standort für Handelsnutzungen in Kombination mit gewerblichen Flächenangeboten und im rückwärtigen Bereich mit einem Wohngebiet zu entwickeln.

Das Brachgelände der ehemaligen Schweinemastanlage soll zurückgebaut und im Rahmen einer Ökokontomaßnahme renaturiert werden.

Diese Maßnahme ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Rechtliche Grundlage

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB hat der Umweltbericht die Aufgabe, die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung zu beschreiben und zu bewerten.

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken.

Dabei sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c u. d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, die Landschaft, die biologische Vielfalt, der Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter, auch die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b, e-i BauGB und nach § 1a Abs. 2 u. 3 BauGB zu untersuchen.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Dazu ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung vorgenommen worden, deren Ergebnis in den Umweltbericht eingeflossen ist.

Aktuelle Situation

Der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet sich innerhalb des Gemeindegebietes von Königswartha, südlich des Ortskerns, und östlich der B 96, die im weiteren Verlauf nach Neschwitz führt.

Zur Sicherung der Erschließung ist der Verlauf der B 96 in diesem Teilstück einschl. der beidseitigen Straßenbäume Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Osten schließt sich weiteres, intensiv genutztes Ackerland sowie partiell eine Rinderweide an.

Westlich der B 96 befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen in Angrenzung an das Gewässersystem des Hoyerswerdaer Schwarzwassers und des Mühlgrabens, die im Norden von der Parkanlage von Schloss Königswartha begrenzt werden.

Der Siedlungsbereich mit straßenbegleitenden Einzelhäusern und größeren Gärten und eine Baumhecke, die einen größeren Garagenhof einbindet, bildet im Norden die Grenze des Geltungsbereiches.

Die Südgrenze bildet die ehemalige Schweinemastanlage und die Zufahrt zum Betriebsgelände eines Autohauses mit Werkstatt, an die ein Kiefernforst als Teilfläche eines größeren Waldkomplexes angrenzt.

Vorhabenbeschreibung

Das Baukonzept 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 Schweinemastanlage im Süden.

Es ist vorgesehen, neben der geplanten Ansiedlung parallel zur B 96 von Einzelhandelsstandorten und gewerblichen Flächen im östlichen Plangebiet auf 37 Grundstücken eine ergänzende Wohnnutzung in einer großzügigen Formensprache als Einzelhausbebauung mit einem Anger und einem Quartiersplatz zu entwickeln.

Das ganze Gebiet wird landschaftlich u. a. durch Eingrünungsmaßnahmen am geplanten Standort in die Umgebung integriert.

Weiterhin sind Flächen im Südosten für erneuerbare Energien (Freiflächen-Solarenergieanlagen mit den erforderlichen Nebenanlagen) sowie im Nordosten eine öffentliche Grünfläche vorgesehen.

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 der Grünfläche sowie in der anbaufreien Zone der B 96 sind Flächen für Retentionsmaßnahmen (Sicker- und Verdunstungsmulden) und eine Löschwasserbevoratung (Bereich Grünfläche) berücksichtigt.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll für die Sonderbauflächen und gewerblichen Flächen von der B 96 aus über die bestehende Einmündung an der Schweinemastanlage erfolgen, die für diesen Zweck ausgebaut werden muss.

Die Anbindung der Erschließungsstraßen für das Wohngebiet erfolgt im Nordosten von der Straße am Sportplatz.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Schutzgebiete

Schutzgebiets- und Einzelausweisungen wie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale sind im Geltungsbereich und seiner engeren Umgebung nicht vorhanden. Natura 2000 Gebiete sind vom Planvorhaben nicht direkt betroffen.

Natura 2000

Das nächst gelegene Natura 2000 Schutzgebiet befindet sich westlich der B 96. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“, das ein Bindeglied zwischen mehreren gewässerdominierten Natura 2000 Gebieten, wie den „Teichen zwischen Neschwitz und 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 im Abschnitt des Geltungsbereiches nachgewiesen worden, u.a. die Mopsfledermaus, und das Große Mausohr; für den Eremit als prioritäre Art können potenzielle Wirtsbäume vorhanden sein.

Eine Auseinandersetzung mit potenziellen Auswirkungen auf die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie erfolgte im Rahmen der **FFH-Verträglichkeitsvorprüfung** (Stand Oktober 2025).

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Stand Oktober 2025) kommt dabei zu dem Ergebnis, dass „Direkte Auswirkungen auf den **Lebensraumtyp „Fließgewässer mit Unterwasservegetation (FFH-Code 3260)** bedingt durch die Abstände zum Verlauf des Gewässers und seiner Uferbereiche ebenso wenig zu erwarten sind“ wie unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen Auswirkungen auf die **FFH-Arten** Fischotter, Mops- und Großes Mausohrfledermaus sowie der Eremit.

Somit kann auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsbereiche

Der Geltungsbereich und seine Umgebung liegen nicht in einem ordnungsbehördlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.

Das westlich der B 96 befindliche Gewässersystem „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“ und Mühlgraben ist als Überschwemmungsbereich dargestellt. Auswirkungen auf das Vorhabensgebiet sind aus topografischen Gründen nicht zu erwarten.

Schutzgüter

Die Beschreibung der Umwelt und ihre Bewertung erfolgt für die Schutzgüter mit Hinweisen zu Belastungen und Wechselwirkungen, soweit sie erkennbar und bedeutsam sind.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Durch die geplanten Maßnahmen im **Geltungsbereich des B-Planes** ist insbesondere der intensiv genutzte Acker betroffen. Ggf. auch Krautartiger Bewuchs auf Straßennebenflächen im Bereich der Anbindung des Vorhabens an die B 96 und am südlichen Rand der Ackerfläche. Die randlich angrenzenden Gehölz- und Biotopstrukturen werden bis auf einen Alleebaum (Linde) im Bereich der nördlichen Zufahrt erhalten.

Der **Artenschutzbeitrag** des Büro MEP Plan GmbH, Dresden kommt zum Ergebnis, dass durch die geplanten Maßnahmen im **Geltungsbereich des B-Planes** insbesondere die Tierarten betroffen sein können, die an die intensiv genutzte

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Ackerfläche und die Randstrukturen gebunden sind, resp. diese Bereiche zur Nahrungssuche aufsuchen.

Dabei handelt es sich bei der **Avifauna** um Brutvorkommen der **Feldlerche** und um Nahrungsgäste, welche rastend und nahrungssuchend im Bereich der Ackerfläche angetroffen worden sind, sowie den Neuntöter, der in dem Gehölzstreifen zwischen Geltungsbereich und Schweinemastanlage nistet.

Fledermäuse wurden fliegend an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches entlang der als Leitlinie fungierenden Bepflanzung der nördlich angrenzenden Grundstücke kartiert und im Kontaktbereich zur Schweinemastanlage entlang des Gehölz- und Biotopkomplexes festgestellt.

Beide Bereiche weisen auch Vorkommen von **Zauneidechsen**, **hügelbauenden Waldameisen** und von **Habitatbäumen** auf.

Da diese randlichen Gehölz- und Biotopstrukturen nicht nur erhalten, sondern zur Bestandssicherung entlang der Nordgrenze mit Gehölzpflanzungen gegenüber den baulichen Maßnahmen unter Freihaltung besonderer Bereiche, abgeschirmt werden und im Süden in extensiv gepflegte Wiesenstrukturen eingebunden werden, können potenzielle Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere bereits im Vorfeld der Realisierung vermieden, resp. zumindest vermindert werden.

Potenziell verbleibende Eingriffe werden durch Konfliktvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und weitere Empfehlungen sowie zusätzliche Maßnahmen wie die Eingrünung der Flächen für Einzelhandel und Gewerbe und des Wohngebietes mit gebietsheimischen Laubbäumen und Sträuchern abgemildert bzw. kompensiert.

Schutzgut Boden und Fläche

Außer im Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage, bei deren Böden es sich um Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs- und Industriegebieten handelt, werden die Böden in den angrenzenden Bereichen nach der Bodenkarte M 1:50.000 als erodierte Gleye aus Hochflutablagerungen eingestuft.

Hinweise auf Altbergbau und/oder unterirdische Hohlräume gem. § 7 der Sächsischen Hohlraumverordnung (SächsHohlrvO) sind nicht bekannt

Nach der Karte der Frosteinwirkungszonen befindet sich der Standort in der Frosteinwirkungszone III.

Altlasten sind nur im Bereich der Schweinemastanlage zu erwarten. Beim Rückbau der Gebäude und befestigten Flächen sind die Ergebnisse des Gutachtens zu den Abbrucharbeiten und Untersuchungen zur Deklaration von Abbruchmassen zu beachten.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Still- und Fließgewässer und sind keine Wassergewinnungsgebiete ausgewiesen.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet liegt westlich von Königswartha.

Westlich der B 96 befindet sich das Gewässersystem des „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“ und des Mühlgrabens, das als Überschwemmungsbereich ausgewiesen ist.

Die Gewässer liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht betroffen

Die Prognosewerte der Grundwasserneubildung sind gering.

Die Deckschichten (Oberboden, Talsande und -lehme) weisen durch ihre geringe Durchlässigkeit ein günstiges Schutzpotenzial auf.

Während der Erkundungsarbeiten wurde kein Grundwasser festgestellt.

Das Niederschlagswasser der Dach-, Wege- und Verkehrsflächen wird in naturnah ausgebildeten Mulden zur Versickerung und Verdunstung gebracht.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Eine Empfindlichkeit für den Geltungsbereich im Hinblick auf Wassergewinnungsgebiete und potenzielle Überflutungsflächen ist nicht gegeben.

Schutzgut Klima und Luft

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für den Luftaustausch sowie die bioklimatische Funktion wird eher als gering eingestuft. Die Ackerflächen des Geltungsbereiches und angrenzenden Grünlandflächen des Gewässersystems dienen zwar der Kaltluftentstehung, die aber infolge der Geländetopografie nach Süden abzieht. Die Wertigkeit der Fläche für die Lufthygiene in benachbarten Siedlungsgebieten ist daher eher als gering einzuschätzen.

Ausgeprägte Kalt- oder Frischluftabflussbahnen berühren den Geltungsbereich nicht. Kleinklimatische Veränderungen können sich durch den Verlust von Vegetationsflächen ergeben. Aufgrund fehlender direkter Funktionsbezüge zu belasteten Siedlungsräumen wird die Schwelle der Erheblichkeit nicht überschritten.

Durch die geplanten Gehölzpflanzungen und die extensive Dachbegrünung wird das Plangebiet mit klimatisch positiv wirksamen Strukturen angereichert, die auch geeignet sind, Effekte eines potenziell zu erwartenden Klimawandels abzumildern.

Während der Baumaßnahme kann es zu einer temporären Belastung der Luftqualität im näheren Umfeld des Geltungsbereiches durch zusätzliche Staubentwicklung und einen erhöhten Anteil an Feinstaub und Nebenprodukte der Kraftstoffverbrennung kommen.

Durch die Zunahme des Anliefer- und Nutzeraufkommens sind geringfügige zusätzliche lufthygienische Beeinträchtigungen nicht auszuschließen.

Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des B Planes 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 Schweinemastanlage zwischen den Waldflächen und einer lockeren Eingrünung das Landschaftsbild.

Die Nutzbarkeit des Standortes zu Erholungszwecken ist durch das Fehlen geeigneter Wirtschafts- und Wanderwege, die landwirtschaftliche Nutzung und die durch die Einzäunung nicht zugängliche Schweinemastanlage eingeschränkt und wegen Störfaktoren wie der unmittelbaren Lage an der B 96 wenig attraktiv.

Die Nutzbarkeit des Radweges, der auf der Westseite parallel zur B 96 verläuft, wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf das genehmigte Bestandsmaß in der Umgebung nicht erwartet.

Mit den erforderlichen Eingrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass sich das Planvorhaben in das bestehende Orts- und Landschaftsbild eingliedert und harmonische Übergänge in die freie Landschaft generiert werden.

Schutzgut Mensch und Gesundheit

Verkehr

Die Ingenieurbüro Horst Alte GmbH geht davon aus, dass sich mit der Entwicklung des Quartiers keine signifikante Erhöhung oder Verschiebung bestehender Verkehrsverhältnisse ergeben.

Hinsichtlich der Verkehrssicherheit ist mit einer Verbesserung zu rechnen, da durch die Bebauung ein städtebaulicher Übergang von der freien Strecke bis zur angebauten Ortsdurchfahrt entsteht.

Durch die zusammenhängende Bebauung bis zur ehemaligen Schweinemast wird eine Anpassung der Ortsdurchfahrt möglich, so dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit für Ortschaften bereits ab ca. 360 m vor dem heutigen Standort der Ortstafel gelten würde.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Damit wäre auch eine Reduzierung der Geräusch- und Abgas- und Feinstaubentwicklung verbunden.

Lärm

Das Büro Hartig & Ingenieure, Gesellschaft für Infrastruktur- und Umweltplanung mbH, kommt in der Schalltechnischen Untersuchung zu dem Ergebnis, dass bezüglich der Immissionen aus bereits bestehenden, umliegenden Gewerbe- und Freizeitflächen das B-Plangebiet als konfliktfrei einzustufen ist. Die schalltechnischen Untersuchungen lassen erkennen, dass jedoch der Verkehrslärm der B 96 dominiert und signifikante Überschreitungen der Orientierungswerte (IOW) gemäß DIN 18005 an den schutzbedürftigen Bebauungen im B-Plangebiet verursacht.

Die geplante Senkung der Höchstgeschwindigkeiten von 50 km/h können die IOW-Überschreitungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vollständig beheben.

Während der Bauphase ist davon auszugehen, dass es zu zeitlich begrenzten akustischen und visuellen Störreizen, z.B. durch Baulärm, Beleuchtung, Bewegungsunruhe und Erschütterungen kommen kann, die von den Anwohnern als störend empfunden werden.

Abgasbelastung, Staub und Gerüche

Emittierende Gerüche sind bei einem ordnungsgemäßen Betrieb des Einzelhandels und der Gewerblichen Flächen nicht zu erwarten.

Während des Baustellenbetriebs kann es zu temporären Beeinträchtigungen durch Staub, Gerüche und Luftschadstoffe für die Anwohner in direkter Benachbarung kommen.

Abfall / Altlasten / Bodenschutz

Durch die Aufstellung eines Verwertungs- und Entsorgungskonzeptes für den Rückbau der Schweinemastanlage wird dafür Sorge getragen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten sind.

Erholung

Der Geltungsbereich hat durch die bisherige Nutzung keine Bedeutung für die Erholung.

Sicherheit

Vom Baustellentrieb sind möglicherweise temporäre Auswirkungen durch An- und Abfahrt der Bau- und Lieferfahrzeuge und offene Baugruben zu erwarten.

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und der im Baugeschehen üblichen SIGEKO (Sicherheits- und Gesundheitskoordination) sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Nach Angaben des Landesamtes für Archäologie begründet sich „Die **archäologische Relevanz** des Vorhabenareals durch Belege archäologischer Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (*bronzezeitliches Gräberfeld [D-15130-03], mittelalterliche Befestigung [D-15130-02], mittelalterliche Wüstung [15130-D-05]*).“

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

Das Auftreten Archäologischer Bodenfunde und/oder Bodendenkmäler wird im Rahmen der Bauarbeiten sofort der Unteren Denkmalbehörde gemeldet.

In der **Liste der Kulturdenkmale in Königswartha** wird in unmittelbarer Benachbarung zum Planungsvorhaben nördlich der Grenze des Geltungsbereiches und westlich der B

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

96 das Kulturdenkmal: **Rittergut und Gutspark Königswartha (Sachgesamtheit)** aufgeführt.

Zum Kulturdenkmal Rittergut und Gutspark Königswartha bestehen jedoch nur eingeschränkte Sichtverhältnisse.

Bewertungsverfahren

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.

Anhand der Gegenüberstellung des Biotopausgangswertes mit dem Biotopplanungswertes nach Umsetzung des Vorhabens bzw. nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen gemäß der oben zitierten Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen kann die Wertverbesserung und / oder Wertminderung ermittelt werden.

Biotopausgangswert

Eine detaillierte Beschreibung der Biotoptypen des Geltungsbereiches und der Biotoptypen des Planungsumfeldes einschließlich des Artenbestandes sind der Anlage zum Umweltbericht „Erfassung und Bewertung der Biotoptypen, Baumliste Stand: 13.11.2024, Baumliste (Stand: 13.11.2024, Fortschreibung im Bereich der Allee September 2025)“ zu entnehmen.

Der Kompensationsbedarf für den Bestand wird entsprechend der Tabelle „Ermittlung des Kompensationsbedarfs Ausgangszustand“ durch die Bildung von Werteinheiten auf der Basis von Flächenangaben in m² ermittelt.

Da im Ausgangszustand keine Werte und Funktionen von besonderer Bedeutung festgestellt wurden, entfallen diese in der Bilanzierung

Biotopplanungswert

Grundlage der Ermittlung des Biotopplanungswertes ist das Städtebauliche Konzept und der Bebauungsplanentwurf von März 2026.

Da durch die Planung keine Funktionsaufwertungen begründet sind, entfallen diese in der Bilanzierung.

Dabei wird zwischen Bestandserhaltung und den Bereichen, die überplant werden (Planung) unterschieden. Unter Bestandserhaltung werden insb. die Gehölz- und Biotopstrukturen im Grenzbereich zur Schweinemastanlage und die Baum- und Alleestrukturen entlang der B 96 mit dem begleitenden Bewuchs berücksichtigt.

Im Planungsteil werden entsprechend den Vorgaben der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung im Freistaat Sachsen“ unter Berücksichtigung der „Überarbeiteten“ Version mit Stand vom 25.1.2017 die niedrigeren Biotopwerte angesetzt.

Entsprechend den Vorgaben der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung im Freistaat Sachsen“ unter Berücksichtigung der „Überarbeiteten“ Version mit Stand vom 25.1.2017 werden die Gebäude des SO- und Gewerbegebietes mit extensiver Dachbegrünung mit 9 Wertpunkten / m² berücksichtigt.

Dies wird damit begründet, dass es sich hierbei **nicht** um eine landschaftsästhetisch begründete Maßnahme handelt.

Vielmehr sind mit der extensiven Dachbegrünung folgende positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Umwelt verbunden:

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

- Erhöhung des Nahrungsangebotes für heimische flugfähige Insekten und damit der Biodiversität in der weiteren Nahrungskette,
- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, wie Senkung der Umgebungstemperaturen einschl. positiver thermischer Effekte für die Gebäude,
- Verringerung der Umgebungsgeräusche,
- Reduzierung von Feinstaub und Umwandlung von CO² in Sauerstoff,
- Verbesserung der Speicher- und Rückhaltungsmöglichkeiten des Regenwassers durch Förderung der Verdunstung sowie Abflussminderung durch Drosselung.

Ergebnis

Abweichend von den Ergebnissen der Ermittlung des Biotopplanungswertes für das Städtebauliche Konzept kommt es bei der Ermittlung des Biotopplanungswertes für den Bebauungsplanentwurf auf Grund des potenziell höheren Versiegelungsanteiles durch Ausschöpfung der möglichen überbaubaren Flächen im Rahmen der jeweils zu Grunde gelegten Grundflächenzahlen in Korrespondenz mit den Einschränkungen durch die Baugrenzen zu einem niedrigeren Gesamtbiotopwert.

Dieser Biotopwert wird dem Biotopwert des Ausgangszustandes und den Auswirkungen auf die allgemeine Lebensraumfunktion (Biotoptypen) gegenübergestellt, um den notwendigen Umfang an Kompensationsmaßnahmen gestützt auf einheitlichen Bezugsgrößen (Werteinheiten) bestimmen zu können.

Das angewandte Bewertungsverfahren schließt mit einer Biotopwertmehrung 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, sollte die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, abweichend von den Vorgaben der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung im Freistaat Sachsen“ unter Berücksichtigung der „Überarbeiteten“ Version mit Stand vom 25.1.2017, von externen Entsiegelungsmaßnahmen abzusehen.

Maßnahmenkonzept

Bei der Bewertung und Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes wird in Maßnahmen, die aus dem Artenschutzbeitrag resultieren, Festsetzungen zur Verbesserung des Kleinklimas sowie landschaftspflegerische, z.B. zur Einbindung des Vorhabens in die Landschaft, und in grünordnerische Maßnahmen unterschieden.

Die Maßnahmen sind im Plan mit dem Konzept der Landschaftspflegerischen und Grünordnerischen Maßnahmen unter den Ziffern M1- M14 verortet und im Detail im Umweltbericht beschrieben.

Die artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungs-, CEF-Maßnahmen und Empfehlungen sind unter den Ziffern V1 – V9, CEF1 und 2 und E1 zusätzlich auf der Karte „Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen“ verortet und werden ebenfalls im Detail beschrieben.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

8 Quellenverzeichnis

Atelier Stadt und Haus: Städtebauliches Konzept und Bebauungsplan, Essen März/April 2026

Atelier Stadt und Haus: Entwurf 3. Änderung des FNP, Essen März 2026

BauGB Baugesetzbuches (BauGB: in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06. 2013 (BGBl. I S. 1548)

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I, 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 9. Dez. 2004 (BGBl. I S. 3214)

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Bunzel, A.: Monitoring in der Bauleitplanung. Interpretation der gesetzlichen Regelung für die Praxis.- In: Naturschutz und Landschaftsplanung 38, (6) 2006 S. 177-181

Bunzel, A.: „Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.), Berlin 2005

EU-Kommission: Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinien, (2007)

Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau FLL: Biotoppflege, Biotopentwicklung – Maßnahmen zur Unterstützung und Initiierung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Bonn 1990

Gellermann, M.: Das besondere Artenschutzrecht in der kommunalen Bauleitplanung, Natur und Recht (2007).

Gemeinde Königswartha: Flächennutzungsplan Stand 2006

Gemeinde Königswartha: Gehölzschutzsatzung (2022)

Gemeinde Königswartha: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes am 22.1.2025

GOEP LA Ltd.: Anlage zum Umweltbericht „Erfassung und Bewertung der Biotoptypen, Baumliste, Stand: 13.11.2024“, Fortschreibung im Bereich der Allee September 2025)

GOEP LA Ltd.: FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum NATURA 2000 Gebiet „Hoyerswerdaer Schwarzwasser, Stand Oktober 2025

Haase, G. & Mannsfeld, K.: Naturraumeinheiten, Landschaftsfunktionen und Leitbilder am Beispiel von Sachsen. Forschungen zur deutschen Landeskunde, Band 250. Deutsche Akademie für Landeskunde, Flensburg 2002

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Hartig & Ingenieure, Gesellschaft für Infrastruktur- und Umweltplanung mbH, Chemnitz; Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 Bebauungsplan „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ in Königswartha (Stand 5.2.2026)

Ingenieurbüro Horst Alte GmbH: Quartiersentwicklung Königswartha Süd, Vorplanung Verkehrstechnische Anbindung, Wittichenau 2025/2026

Kiel, Dr. E.-F.: Ablauf und Inhalte einer Artenschutzprüfung (2015)

Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Bautzen: Auszug aus dem Baumkataster B 96, Stationierung 1.100 – 1.515, Stand Juni 2025

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

MEP Plan GmbH, Quartiersentwicklung Königswartha-Süd, Artenschutzbeitrag (ASB), Dresden Oktober 2025

M.U.T. Meißner Umwelttechnik GmbH: Baugrundgutachten, Meißen, 30.10.2024

M.U.T. Meißner Umwelttechnik GmbH: Baugrundgutachten, Meißen, 3.3.2026

M.U.T. Meißner Umwelttechnik GmbH: Fachtechnischen Stellungnahme zur Versickerungseignung des Untergrundes, Vorabbericht, Meißen 30.09.2024

M.U.T. Meißner Umwelttechnik GmbH: Fachtechnischen Stellungnahme zur Versickerungseignung des Untergrundes, Vorabbericht Fortsetzung, Meißen 30.10.2025

M.U.T. Meißner Umwelttechnik GmbH: Fachtechnischen Stellungnahme zur Versickerungseignung des Untergrundes, Fortsetzung, Meißen 2.3.2026

M.U.T. Meißner Umwelttechnik GmbH: Schadstoffhebung für das Abbruchprojekt Schweinemastanlage 02699 Königswartha, Hauptstr. 1a, Meißen 24.02.2025

ÖBVI Dipl.-Ing. Matthias Garten: Vermessung, Radeberg 2024

Regionalplan Oberlausitz – Niederschlesien (2023)

Roloff, A., et al: Klimawandel und Baumartenwahl in der Stadt – Entscheidungsfindung mit der Klima-Arten-Matrix (KLAM), veröffentlicht durch den Bund deutscher Baumschulen

SächsABG: Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen

SächsNatSchG: Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

SächsDSchG: Sächsisches Denkmalschutzgesetz

SächsUVPg: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen, erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Einführung eines Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen und zur Änderung anderer Gesetze vom 1. September 2003.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Biototypen nach der Biototypen- und Landnutzungskartierung Sachsen 2005, Stand 02.12.2010

Schrödter, W.: Aktuelle Fragen zur städtebaulichen Umweltprüfung nach dem Europaanpassungsgesetz-Bau.- In: LKV, Heft 6: 251-255 Schrödter, W.: Umweltprüfung in der Bauleitplanung.- LKV 2008:109

SMUL: Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003

TU Berlin - Institut für Landschafts- und Umweltplanung:

Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden, Fassung: SMUL, Mai 2009

TU Berlin - Institut für Landschafts- und Umweltplanung:

Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Fassung: SMUL, Januar 2017

IV LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE UND GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

9 Maßnahmenkonzept

9.1 Vorbemerkung

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.

Letztere Maßnahmen, die den **Geltungsbereich des Bebauungsplanes** betreffen, sind im Plan mit dem Konzept der Landschaftspflegerischen und Grünordnerischen Maßnahmen (siehe Abbildung 13) unter den Ziffern **M1- M14** verortet und im Detail in den folgenden Berichtspunkten beschrieben.

Die **artenschutzrechtlich** begründeten Vermeidungs-, CEF-Maßnahmen und Empfehlungen können **sowohl den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch die Schweinemastanlage** betreffen und sind unter den Ziffern **V1 – V9, CEF1 und 2 und E1** zusätzlich auf einer Karte (siehe Abbildung 12 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) verortet und ebenfalls im Detail in den folgenden Berichtspunkten mit jeweiliger **Zuordnung** beschrieben.

9.2 Festsetzungen aus artenschutzrechtlicher Sicht und zur Erhaltung des Baumbestandes

9.2.1 Erhaltung und Schutz des Biotop- und Baumbestandes M8 und M9

Als generelle Konfliktvermeidungsmaßnahme im **Geltungsbereich des Bebauungsplanes** sind die Biotop- und Gehölzflächen entlang der nördlichen Grenze der Schweinemastanlage (**M8**) sowie des Baumbestandes der Allee entlang der B 96 (**M9**)

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

mit dem begleitenden Bewuchs wie unten beschrieben zu schützen und nachhaltig zu pflegen.

Die Erschließung von der B 96 aus, hat so zu erfolgen, dass ein Eingriff in den Gehölzbestand möglichst vermieden werden kann.

Im Detail sind durch die MEP Plan GmbH sechs potenzielle **Habitatbäume** erfasst worden. **Baum B6** befindet sich an der **westlichen Grenze im Geltungsbereich** (Allee B 96).

Baum B5 steht an der **nördlichen Grenze** und die **Bäume B3 und B4** am Rand des Grünstreifens, der die nördliche Grenze der Schweinemastanlage bildet.

Die **Habitatbäume 1 und 2** befinden sich im Bereich der ehemaligen **Schweinemastanlage**.

An allen Habitatbäumen sind Habitatstrukturen wie Baumhöhlen, Spalten oder Rindentaschen mit Habitatpotenzial für Höhlenbrüter sowie Sommer- bzw. Zwischenquartiere für gehölbewohnende Fledermäuse zu finden.

Die Bäume B3 und B4 bieten zudem Habitatpotenzial für xylobionte Käfer.

Ein Besatz durch geschützte Arten wurde zum Zeitpunkt der Begehung nicht festgestellt. Grundsätzlich stellen alle diese Gehölze sowie alle weiteren im Vorhabengebiet vorkommenden Gehölze ein Potential für Freibrüter dar.

Im Vorfeld der Realisierung der Baumaßnahmen sind **Vorsorgemaßnahmen** zum Schutz potenziell betroffener Bäume u. a. im Kronentraufbereich zu ergreifen.

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

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.

Der Verlust des Alleebaumes (Linde) im Bereich der nördlichen Zufahrt ist in Anlehnung an die Vorgaben der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Königswartha in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger auszugleichen.

9.2.2 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen)

Folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind bei der Realisierung des Vorhabens vorsorglich zu beachten und festzusetzen.

Maßnahmen zur Vermeidung

Gemäß Artenschutzbeitrag (MEP Plan GmbH 10/2025) sind unter der Voraussetzung, dass die nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, **keine** artenschutzrechtlichen Konflikte im Rahmen des Vorhabens zu erwarten.

Die Maßnahmen gelten für den **Geltungsbereich des Bebauungsplans** im Norden des Vorhabengebietes **sowie** für den **Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage**, auf der die bereits bewilligte Ökokontomaßnahme (**siehe Hinweise**) umgesetzt wird.

V1 – Baustelleneinrichtung

Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Bei dem Anlegen von Baugruben

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

und allen anfallenden Arbeiten sollten Fallen für Kleintiere, Amphibien und Vögel vermieden werden.

Diese Vermeidungsmaßnahme gilt für alle Baumaßnahmen im **Geltungsbereich des Bebauungsplans** und alle Rückbaumaßnahmen für den **Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage**.

V2 – Bauzeitenregelung

Unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG sind Gehölzentfernungen und die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum von **Anfang Oktober bis Ende Februar** möglich.

Durch die Bauzeitenregelung sollen direkte Beeinträchtigungen planungsrelevanter Vogelarten und weiterer nicht planungsrelevanter europäischer Vogelarten und individuelle Verluste während der Baustellenphase („Tötungsverbot“ nach § 44 (1), Nr. 1 BNatSchG, Zerstörung von Nestern (§44, (1), Nr. 3 BNatSchG sowie Störungen während der Fortpflanzungszeit vermieden werden.

Sollte im Ausnahmefall eine Baufeldräumung außerhalb dieses Zeitraumes nicht zu umgehen sein, muss im Rahmen der Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG die Fläche durch geeignetes Fachpersonal dahingehend überprüft werden, ob dadurch planungsrelevante Vogelarten und weitere nicht planungsrelevante europäische Vogelarten betroffen sein können (**Ökologische Baubegleitung gem. V3**) und ggfls. welche Maßnahmen zu ergreifen sind

Dazu können auch Vergrämungsmaßnahmen gehören, wenn sich die Baumaßnahmen über die üblichen Zeitbeschränkungen für die Baufeldräumung hinauszögern.

In beiden Fällen wird für die Maßnahmen zur Vergrämung bzw. die Umsetzung von Einzeltieren gem. § 45 (7) BNatSchG vor Beginn der Baumaßnahmen ein Antrag auf eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gestellt.

Hinweis:

Auch der Beginn der Abbrucharbeiten der ehemaligen **Schweinemastanlage** sollte in diesem Zeitraum erfolgen.

Vor Abrissarbeiten ist eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Arten durch einen geeigneten Gutachter durchzuführen.

Ein ganzjähriger Abbruchbeginn ist nur unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen der Baubegleitung Artenschutz (vgl. V3) möglich.

Dafür ist die Baubegleitung Artenschutz rechtzeitig über den geplanten Bauablauf zu informieren, um entsprechende Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde einleiten zu können.

V3 – Baubegleitung Artenschutz

Die gesamte Baumaßnahme im **Geltungsbereich des Bebauungsplans** und im **Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage** ist im Rahmen einer „Ökologischen Baubegleitung“ durch einen Fachgutachter zu betreuen, um die Einhaltung und Durchführung der geplanten Maßnahmen des Artenschutzes zu überwachen.

Hinweis:

Des Weiteren ist die „Baubegleitung Artenschutz“ für die Fortschreibung des Artenschutzkonzeptes zuständig, sofern im Zuge der Baubegleitung neue artenschutzrechtliche Ergebnisse festgestellt werden.

Die pot. erforderlichen Maßnahmen sind im **Artenschutzbeitrag** im Berichtspunkt 6.1.3 V3 – Baubegleitung Artenschutz im Detail beschrieben.

V4 – Erhalt und Schaffung von Gehölzstrukturen

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Die Fällung von Gehölzen ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Im gesamten Vorhabengebiet sind möglichst viele Gehölzstrukturen zu erhalten. Siehe auch 9.2.1 Erhaltung und Schutz des Biotop- und Baumbestandes M8 und M9. Die bestehenden Gehölze sind, soweit sie in der Nähe des Baufeldes stehen, vor Verletzungen und Schäden durch Bauarbeiten zu schützen. Erforderliche Rückschnitte an den Gehölzen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen.

Hinweis:

Für die nachgewiesenen an Gehölze gebundenen brütenden Vogelarten, wie die Amsel, Klapper- und Mönchsgrasmücke sowie Zilpzalp, ist ein Ausgleich des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Schaffung von Nisthilfen nicht möglich.

Zur Vermeidung des Schädigungstatbestandes sowie zur Stützung der lokalen Populationen ist daher innerhalb des Vorhabengebietes die Pflanzung von Gehölzbeständen vorzusehen.

Um die Brutreviere von Neuntöter sowie weiterer an Gehölz gebundenen brütender Vogelarten und deren Nahrungshabitate zu erhalten bzw. neu zu erschaffen sind Ersatzpflanzungen bevorzugt mit einheimischen Dornsträuchern in der näheren Umgebung des Vorhabengebietes mit einer Breite von ca. 3-5 m anzulegen.

Die Maßnahmendetails sind im **Artenschutzbeitrag** im Berichtspunkt 6.1.4 V4 – Erhalt und Schaffung von Gehölzstrukturen beschrieben.

V5 – Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren (im Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage)

Hinweis:

Die Vermeidungsmaßnahme V5 **betrifft nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes**, sondern den Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage, wo durch den Abbruch der Gebäude und Stallungen (potenzielle) Fortpflanzungs- und Lebensstätten verschiedener Vogel- und Fledermausarten verloren gehen können.

Die entsprechenden - im ASB im Berichtspunkt 6.1.5 V5 – Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren (im Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage) - im Detail beschriebenen artspezifischen Nisthilfen und Ersatzquartiere sind bereits im Vorfeld der Umsetzung der Ökokontomaßnahme im Rahmen bereit zu stellen.

V6 – Reptilien- und Amphibienschutzzaun

Vor Baubeginn ist an der **Grenze** des Bereichs der ehemaligen Schweinemastanlage **zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes** ein temporärer Reptilien- und Amphibienschutzzaun zu errichten, um ein potenzielles Einwandern von Reptilien (Zauneidechse) und der Kreuzkröte zu verhindern.

Zudem ist ein weiterer temporärer Reptilienschutzzaun am **Rande des Geltungsbereiches des Bebauungsplans an der Nordgrenze** zu errichten, um hier das potenzielle Einwandern von Reptilien (Zauneidechse) ins Baufeld zu verhindern.

Hinweis:

Der genaue Verlauf wird durch einen Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Die Details der Ausbildung des Zaunes sind dem Artenschutzbeitrag im Berichtspunkt 6.1.6 V6 – Reptilien- und Amphibienschutzzaun zu entnehmen.

V7 – Bergung und Umsetzung von Reptilien und Amphibien (im Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage)

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Hinweis:

Die Vermeidungsmaßnahme V7 **betrifft nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes**, sondern den Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage, wo durch den Abbruch der Gebäude und Stallungen (potenzielle) Fortpflanzungs- und Lebensstätten der Zauneidechsen verloren gehen können.

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten auf den Flächen und nach der Errichtung des Reptilien- und Amphibienschutzzauns, sind die Zauneidechsen zu bergen und – wie im Berichtspunkt 6.1.7 des Artenschutzbeitrages im Detail beschrieben - in das zuvor geschaffene Ersatzhabitat umzusetzen.

Das gilt ebenso für im Zuge des Abfangs festgestellte weitere besonders und streng geschützte Arten, wie die Amphibienart Wechselkröte.

V8 – Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel

Durch die Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel im **Geltungsbereich des Bebauungsplanes** können erhebliche Störungen im Vorhabengebiet vermieden werden.

Daher sind für die **Gebäude-, Stellplatz- und Baustellenbeleuchtung** zum Schutz nachtaktiver Vögel, Fledermäuse und Insekten nur tierfreundliche Leuchtstoffe zu verwenden.

Z.B. energiesparende LED-Außenbeleuchtung mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung unter Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 2.700 Kelvin (warmes Weißlicht).

Durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte sollte die Beleuchtungsdauer und Intensität soweit möglich auf ein Mindestmaß reduziert werden.

V9 – Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind **bei einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos** Maßnahmen umzusetzen, die die Erhöhung der Mortalität verhindern.

Bei Glasscheibenkonstruktionen im **Geltungsbereich des Bebauungsplanes** sollte eine Durchsicht auf die dahinterliegende Landschaft vermieden werden.

Z.B. durch Verzicht auf Eckverglasungen, transparente Balkongeländer, verglaste Dachterrassen und Glaskorridore.

Außerdem wird empfohlen, auf die Verwendung von Spiegelfassaden und Glas mit hohem Reflexionsgrad (Außenreflexionsgrad >15%) in Nachbarschaft zu Bäumen und Sträuchern zu verzichten, da durch die Spiegelung nicht vorhandene Habitatstrukturen vorgetäuscht werden.

Zudem sind an Gebäuden mit großen Glasflächen geeignete Maßnahmen zur Verhinderung des Vogelschlags zu ergreifen.

9.2.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF1 – Ausgleich der Feldlerchenbrutplätze und Anlage von Blüh-/ Brachestreifen

Da durch die Flächeninanspruchnahme im **Geltungsbereich des Bebauungsplanes** insgesamt zwei Brutreviere der Feldlerche verloren gehen, müssen diese ausgeglichen werden. Dafür sind produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen in Form von „Lerchenfenstern“ zu realisieren.

Lerchenfenster sind Streifen oder kleine Freiflächen innerhalb von Ackerflächen, die während der Aussaat gezielt ausgespart werden und somit den Bodenbrütern extensiver bewirtschaftete und lückigere Bereiche für die Nestanlage und Jungenaufzucht bieten.

Die Umsetzung der Maßnahme auf einer Fläche von 2 ha wird dabei als Vermeidungsmaßnahme für den Verlust von einem Brutrevier angerechnet. Somit sind

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

zum Ausgleich der 2 Brutreviere der Feldlerche **8 Feldlerchenfenstern auf 4 ha** Fläche anzulegen.

Zusätzlich sind pro Brutrevier der Feldlerche 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen als Ausgleichmaßnahme an den angrenzenden Ackerflächen anzulegen. Für insgesamt 2 Feldlerchenreviere sind **0,4 ha Blüh- und Brachestreifen** erforderlich.

Hinweis:

Die Anlage der Feldlerchenfenster ist vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen und für einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern.

Für diese CEF-Maßnahmen stehen landwirtschaftlich genutzte Flächen in direkter Benachbarung zur Verfügung.

Die Sicherung der Maßnahme wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zur Sicherung eines gesicherten Generationswechsels und der Verhinderung eines Abwanderns der Brutpaare aus dem Gebiet ist die Funktionsfähigkeit der neuen Habitate zu Beginn der auf die Inanspruchnahme folgenden Brutperiode der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

CEF2 – Artenfreundliche Gestaltung der Fläche der ehem. Schweinemastanlage

Hinweis:

Die CEF-Maßnahme CEF2 betrifft **nicht** den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern den **Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage**, wo durch den Abbruch der Gebäude und Stallungen (potenzielle) Fortpflanzungs- und Lebensstätten verschiedener Vogel- und Fledermausarten verloren gehen können.

Die Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage, auf der bereits die Ökokontomaßnahmen geplant und bewilligt sind, ist so zu gestalten, dass sich auf der Fläche nachgewiesene Arten nach Abbruch der Anlagen wieder ansiedeln können.

Die Details zur Herrichtung von Ersatzhabitaten wie für die Zauneidechse, die Wechselkröte sowie die Gestaltung der Fläche für bodenbrütende Vogelarten sind im Berichtspunkt 6.2.2 des Artenschutzfachbeitrages im Detail beschrieben.

Die Planung der Herrichtung der Habitatstrukturen sowie deren Verortung hat nach Vorliegen eines Bauablaufplanes in Abstimmung mit dem Auftraggeber, einem Fachgutachter sowie der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Insbesondere sind dabei die geplanten 3 Rückbauabschnitte im weiteren Verlauf in Kombination mit ggf. notwendigen temporären Habitatbereichen zu berücksichtigen.

9.2.4 Weitere Empfehlungen

E1 – Umsiedlung und Schutz von Waldameisen

Nester einer Art aus der Artengruppe Hügelbauende Waldameise wurden an der Nordgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie an der Ostgrenze der Schweinemastanlage festgestellt.

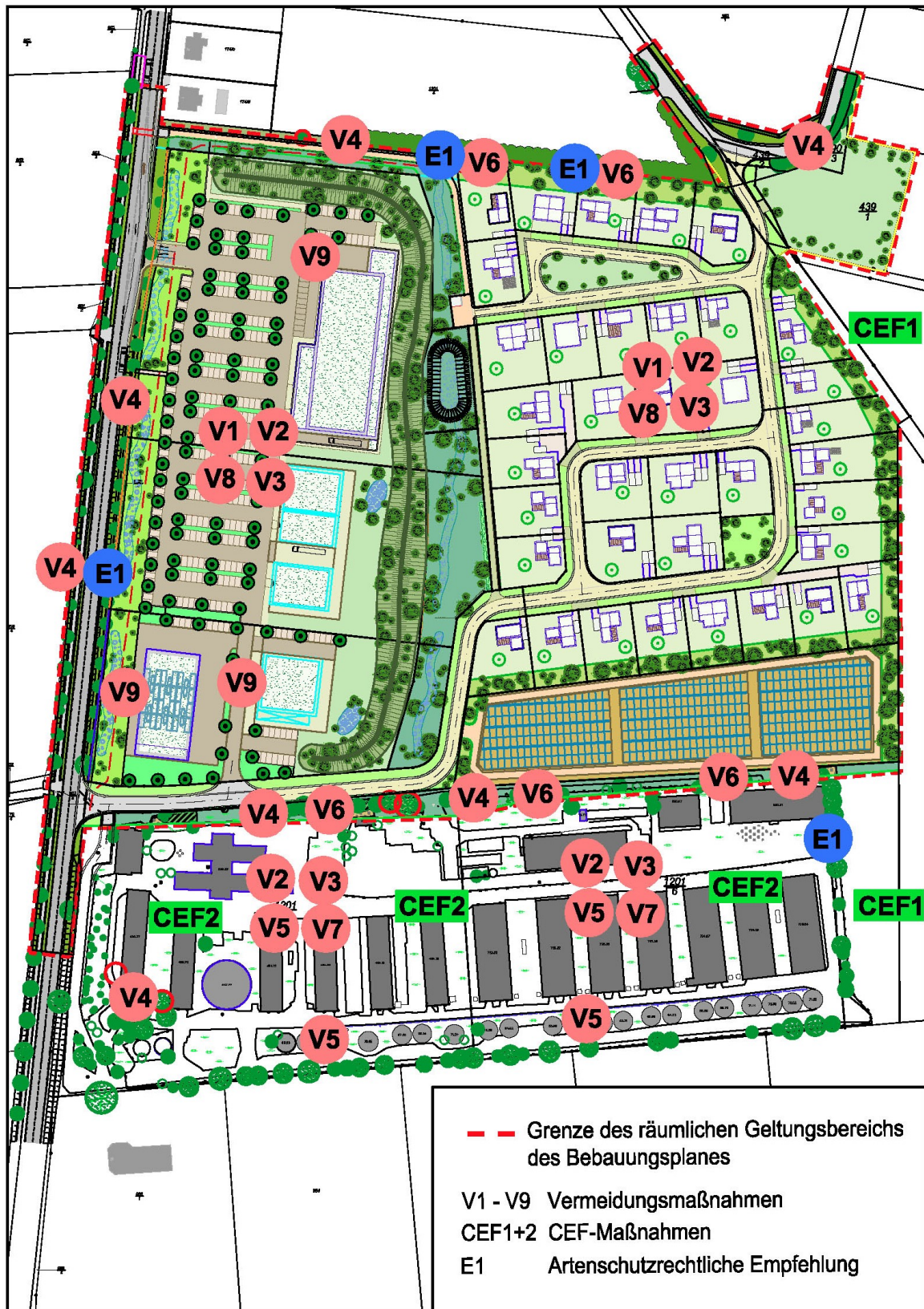
Im **Geltungsbereich des Bebauungsplanes** befindet sich ein Standort an einem Alleebaum an der B96.

Vor Baubeginn sollte die Fläche erneut auf das Vorhandensein von Nestern Hügelbauender Waldameisen abgesucht werden.

Falls erforderlich, ist eine fachgerechte Umsetzung der Ameisenhaufen durch einen ausgebildeten Ameisenheger vorzusehen.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Abbildung 13 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen



Quelle Artenschutzbeitrag, städtebauliches Konzept ASH, eigene Planung

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

9.3 Anforderungen an Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas sowie an Landschaftspflegerische und Grünordnerische Maßnahmen

Die mit der Errichtung der Baulichkeiten des Sonder- und Gewerbegebiets und den erforderlichen Verkehrsflächen sowie der Gebäude der Wohnsiedlung und deren Erschließung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen über die Begrünung der Freiflächen im Plangebiet mit intensiv und extensiv gemähten Frischwiesen in Kombination mit Gehölzpflanzungen und der Pflanzung von Bäumen gemindert und soweit möglich ausgeglichen werden.

Die Begrünung der Freiflächen soll darüber hinaus mit einer Teilbegrünung der Gebäudeflachdächer im SO und Gewerbegebiet (bis 80%) dazu beitragen, die kleinklimatischen Verhältnisse positiv zu beeinflussen und die temporäre Rückhaltung des Regenwassers zu unterstützen.

Dementsprechend sind unterschiedliche Ansprüche an die Vegetation zu beachten, wie bspw. die Pflanzenauswahl, die sich am Standort, den Funktionen und der KlimaArtenMatrix für Stadtbaumarten und –sträucher (KLAM-Stadt) zu orientieren hat, genauso wie eine Pflege zur nachhaltigen Sicherung der Funktionen.

Als Ergebnis des Bewertungsprozesses in den vorherigen Kapiteln ist festzuhalten, dass das Vorhaben Eingriffe für Natur und Landschaft mit sich bringt, die aber durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet kompensiert werden können.

Die ermittelten notwendigen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die zeitliche und inhaltliche Umsetzung der erforderlichen Konfliktvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist ggf. im Durchführungsvertrag zu regeln.

Hinsichtlich der internen Kompensationsmaßnahmen müssen im Plangebiet in Abhängigkeit von der Funktion der Maßnahmen unterschiedliche Maßnahmenbereiche betrachtet werden und durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a und b BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden.

Neben der städtebaulichen und funktionalen Einbindung der Baukörper und Erschließungseinrichtungen sind die landschaftsökologischen Belange durch eine entsprechende Gehölzauswahl stärker zu berücksichtigen und zu unterstützen.

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.

9.4 Festsetzungen zur Verbesserung des Kleinklimas

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

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

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.

Diese Bereiche sind im Maßnahmenplan als **M7** dargestellt.

9.5 Landschaftspflegerische Maßnahmen

M1 Landschaftsgerechte Einbindung des Siedlungsgebietes

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.

Auf das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt wie bspw. Neophyten mit Ausbreitungspotenzial in die freie Landschaft und die das Ökosystem durch invasive Ausbreitung auf Grund ihrer Konkurrenzfähigkeit gegenüber einheimischen Pflanzenvorkommen gefährden, wird verzichtet.

Als Begrünungsmaßnahmen sind – unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zu den benachbarten Nutzungen - in den Grenzbereichen des Siedlungsgebietes zum Ortsrand von Königswartha (Nordseite), zur freien Landschaft (Ostseite) und zur Freiflächensolarenergieanlage 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.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Zu pflanzen sind Laubbäume 1. und 2. Größenordnung entsprechend der Pflanzenartenliste, 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 genauso zu berücksichtigen, wie Hinweise zu artenschutzrechtlichen Vorgaben und Abständen gem. Sächsischem Nachbarrecht.

Zur Orientierung sind die Pflanzschemata des Anhangs zu verwenden.

M4 Landschaftsgerechte Einbindung der Versickerungsmulden des SO- und Gewerbegebietes

Die Eingrünung der Versickerungsmulden des SO- und Gewerbegebietes im Übergang zum Lärmschutzwall erfolgt durch eine aufgelockerte Gehölzpflanzung aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern.

Zu pflanzen sind Laubbäume 2. Größenordnung und Sträucher entsprechend der Pflanzenartenliste unter 9.7.

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.

M5 Landschaftsgerechte Einbindung des Lärmschutzwalles

Zwischen Sonder- und Gewerbegebiet und dem östlich angrenzenden Wohngebiet 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 wird.

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.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

M13 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.

9.6 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

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

des Wohngebietes, dürfen auch nicht standortheimische Gehölze und bodendeckende Kleingehölze zur Verwendung kommen.

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

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.

M2 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.

M3 Gebäude nahe Begrünung, insb. der Vorgartenbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Die Maßnahme **M3** 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.

M10 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

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

benachbarten Nutzungen – von Laubbäume 2. Größenordnung entsprechend der Pflanzenartenliste unter 9.7 in Gruppen mit standortheimischen Sträuchern in einem Verband von 1,20 m x 1,20 m entsprechend der Pflanzenartenliste unter 9.7 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.

M11 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 mittleren Bereich 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 ein 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 1. und 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.

M12 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.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

M 6 und M14 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 (M14)** zwischen der B 96 und den angrenzenden Stellplatzanlagen sowie die **schmaleren Pflanzflächen im Bereich der Stellplatzanlagen (M6)** und zur Abtrennung fußläufiger Bereiche.

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 schmaleren 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 Liste unter 9.7, die mit standortheimischen Sträuchern entsprechend der Liste unter 9.7 flächendeckend unterpflanzt werden.

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

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 der Schwerpunkt auf blühenden und fruchtenden Gehölzen zu liegen, 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:

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

Bäume als Hochstamm 3xv. m.B. mind. StU 16 – 18cm

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

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

9.7 Pflanzenauswahl

Pflanzenartenliste

Zu verwendende standortheimische Gehölzarten sowie für ggf. erforderliche Nachpflanzungen:

Größere Bäume (1. Größenordnung)

Qp Trauben-Eiche	Quercus petraea
Qr Stieleiche	Quercus robur
Bp Sand-Birke	Betula pendula
Tc Winter-Linde	Tilia cordata
TI Sommerlinde	Tilia platyphyllus
Aps Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Apl Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Vp Vogelkirsche	Prunus avium

Kleinere bis mittelgroße Bäume (2. Größenordnung)

Cb Hainbuche	Carpinus betulus
Ac Feld-Ahorn	Acer campestre
Sa Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Ms Wildapfel	Malus sylvestris
Pp Wildbirne	Pyrus pyraster

Sträucher

Cy Besenginster	Cytisus scoparius
Cs Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Rc Hunds-Rose	Rosa canina
Ee Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Ps Schlehe	Prunus spinosa
Rh Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Ca Haselnuß	Corylus avellana
Sn Schw. Holunder	Sambucus nigra
Ri Himbeere	Rubus idaeus
Cl Weißdorn	Crataegus laevigata
Ss Strauchweiden	Salix i.A.species
Lv Liguster	Ligustrum vulgare

9.8 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) im Bereich des Sondergebietes und Gewerbegebietes nach Inbetriebnahme und im Bereich des Siedlungsgebietes nach Erschließung und Bebauung der Grundstücke durchzuführen.

Teil B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Stand 30.4.2026

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 Erziehungschnitt 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.

9.9 Sonstige Festsetzungen

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

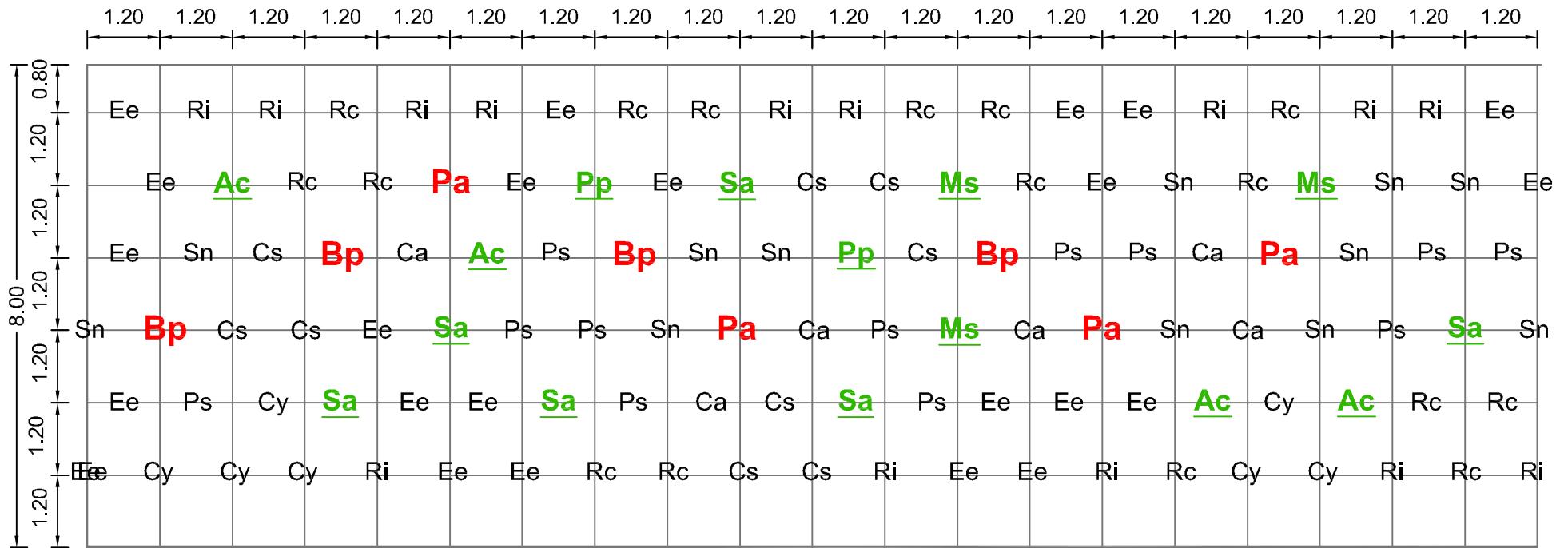
9.10 Umsetzung der Maßnahmen

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

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum B Plan „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“

Pflanzschema zur Landschaftsgerechten Einbindung des Siedlungsgebietes in Angrenzung an die Freiflächen-Solarenergieanlage (PV Anlage)

Garten (Nordseite)



Grenze PV Anlage (Südseite)

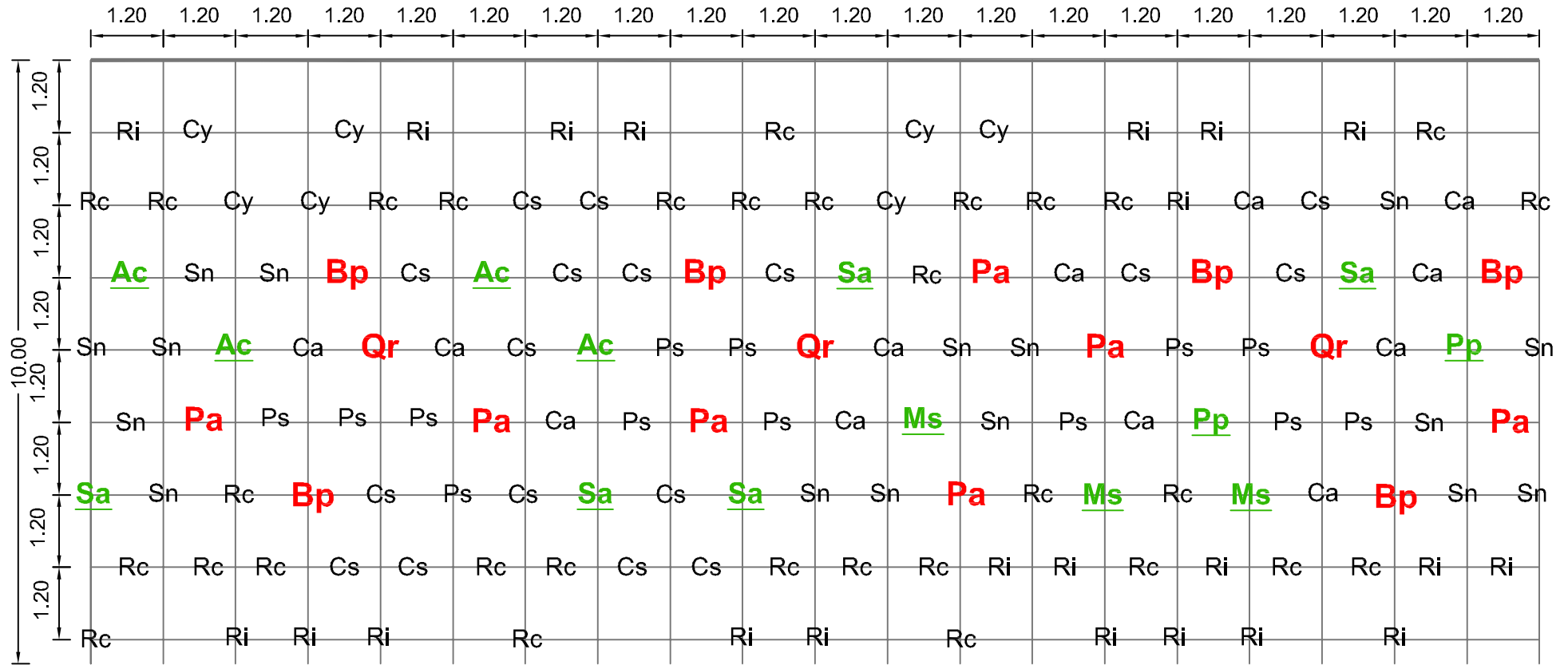
- Qp** Bäume 1. Größenordnung
- Ac Bäume 2. Größenordnung
- Rc Sträucher
- Abkürzung lt. Pflanzenartenliste

Hinweis:
Blühwiesenstreifen in Randlage zur Freiflächen-Solarenergieanlage mit Reisig-, Totholz- und Lesesteinhaufen, Sitzwarte zur Förderung der Biodiversität

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum B Plan „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“

Pflanzschema zur Landschaftsgerechten Einbindung des Siedlungsgebietes
in Angrenzung an Nachbargrundstücke im Norden

Grenze Nachbargrundstück (Nordseite)



Garten (Südseite)

- Qp** Bäume 1. Größenordnung
- Ac Bäume 2. Größenordnung
- Rc Sträucher
- Abkürzung lt. Pflanzenartenliste

Hinweis:

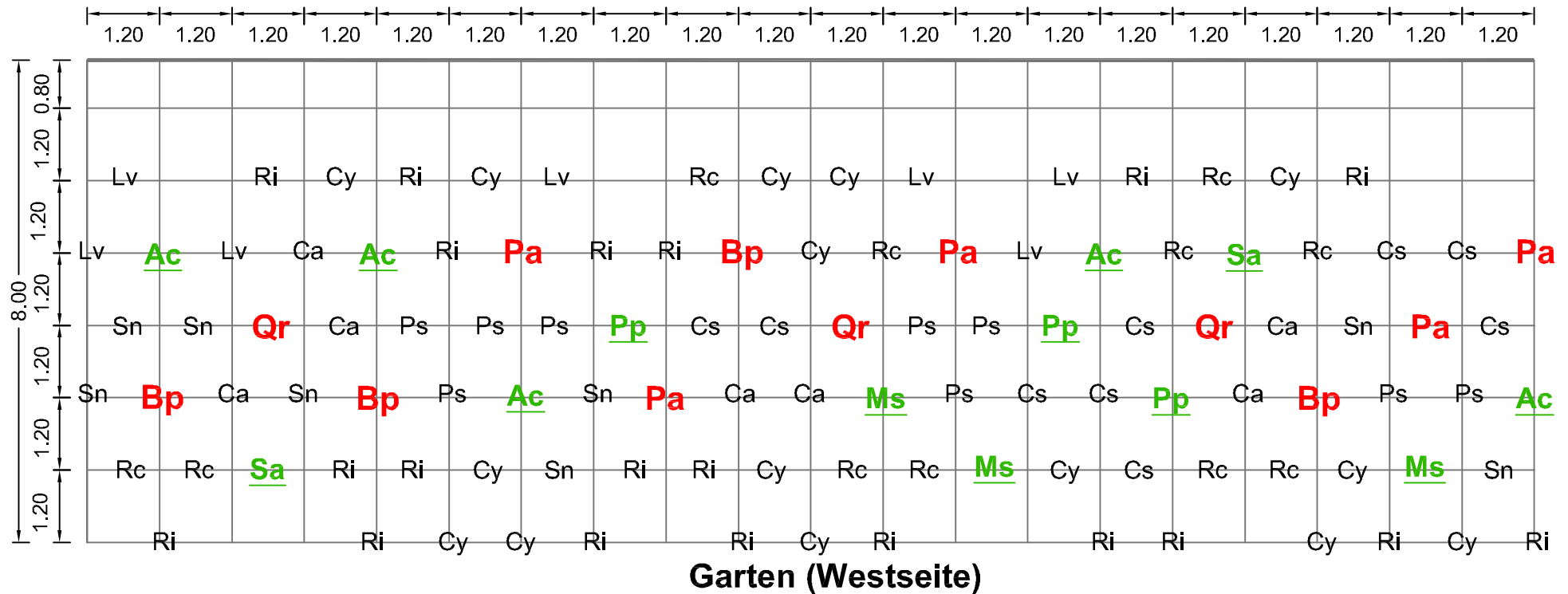
Gehölzabstand zur Grenze gem. Sächsischem Nachbarrechtsgesetz

Blühwiesenstreifen in Randlage zu den Nachbargrundstücken mit Reisig-, Totholz- und Lesesteinhaufen zur Förderung der Biodiversität, ggf. besonnte Bereiche für Waldameisennester und Reptilien freihalten

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum B Plan „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“

Pflanzschema zur Landschaftsgerechten Einbindung des Siedlungsgebietes
in Angrenzung an Landwirtschaftliche Nutzflächen (LN)

Grenze LN (Ostseite)



- Qp** Bäume 1. Größenordnung
- Ac** Bäume 2. Größenordnung
- Rc Sträucher
- Abkürzung lt. Pflanzenartenliste

Hinweis:
Gehölzabstand zur Grenze LN gem. Sächsischem Nachbarrechtsgesetz

Blühwiesenstreifen in Randlage zu den Landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Reisig-, Totholz- und Lesesteinhaufen, Sitzwarte zur Förderung der Biodiversität