Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan

und

Begründung
gem. § 5 Abs. 5 BauGB

3. Änderung Flächennutzungsplan

„Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“

Gemeinde Königswartha, Landkreis Bautzen

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Sanierungsplanung mbH
Hellweg 50
42141 Essen
Telefon: 02 01 / 560 513 9 0
Telefax: 02 01 / 560 513 9 9
www.ash-planung.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A

1. Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung 2

2. Örtliche Gegebenheiten 4

2.1 Lage des Plangebiets 4
2.2 Bestandssituation 6
2.3 Verkehr 7
2.4 Soziale Infrastruktur 7
2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere 8
2.6 Schutzgut Boden und Fläche 8
2.7 Schutzgut Wasser 9
2.8 Schutzgut Klima und Luft 10
2.9 Schutzgut Landschaft 11
2.10 Schutzgut Mensch und Gesundheit 11
2.11 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 11

3 Übergeordnete planerische Vorgaben 13

3.1 Landesentwicklungsplan 13
3.2 Regionalplanung 16
3.3 Flächennutzungsplan 17
3.4 Bebauungsplanung 19
3.5 Landschaftsplan 19

4 Schutzgebiete und -bestimmungen, sonstige Fachplanungen 20

4.1 Natur- und Landschaftsschutz 20
4.2 Gewässer 20
4.3 Kampfmittelgefährdung 21
4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Königswartha 21

5 Plankonzept 24

5.1 Bebauungskonzept 24
5.2 Erschließung 26
5.3 Verkehrliche Auswirkungen 28
5.4 Grün und Freiraum 29
5.5 Flächen für eine energetische Versorgung 30
5.6 Ergänzungsfläche (Flurstück 439/1) 30

6 Flächenbilanz 31

7 Übersicht der Gutachten und Fachbeiträge zum Bebauungsplan 32

TEIL A

1. Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung

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

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

Diese Maßnahme ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Zur Umsetzung der Planungsabsichten hat die Gemeinde Königswartha in einer öffentlichen Sitzung am 22.01.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“[1] und die notwendige 3. Änderung des Flächennutzungsplans[2] sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen.

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

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

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

Räumlich gesehen wäre ein Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebots bzw. die Ansiedlung sogkräftiger und frequenzerzeugender Magnetbetriebe im Ortskern von Königswartha grundsätzlich wünschens- und erstrebenswert. Angesichts der sehr kleinteiligen Bebauungsstrukturen und des Mangels an ausreichend groß dimensionierten Potenzialflächen innerhalb des Ortskerns liegen perspektivisch keine geeigneten Flächen für einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur vor. Damit sich Königswartha im interkommunalen Wettbewerb mit den umliegenden Zentralen Orten aber konkurrenzfähig positionieren und die grundzentrale Versorgungsfunktion langfristig

[1] Gemeinde Königswartha (Januar 2025), Beschluss
[2] vgl. hierzu Kapitel 3.3, Flächennutzungsplan

absichern kann, ist es ein Anliegen der Gemeinde und auch eine versorgungsstrukturelle Notwendigkeit den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel weiterzuentwickeln. Hierfür muss auf einen geeigneten Standort außerhalb des Ortskerns zurückgegriffen werden.

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

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

Anfang des Jahres 2024 lebten in Königswartha rd. 3.390 Einwohner. Wenngleich der in der jüngeren Vergangenheit beobachtbare Schrumpfungstrend nach kurzer Unterbrechung zwischen 2021 und 2022 im Laufe des Jahres 2023 wieder eingesetzt hat, wird der Gemeinde Königswartha – anders als vielen auch künftig schrumpfenden Kommunen im ländlich geprägten Landkreis Bautzen - bis zum Jahr 2030 eine weitgehend stabile Einwohnerentwicklung prognostiziert.

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

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

2. Örtliche Gegebenheiten

2.1 Lage des Plangebiets

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

Die Gemeinde Königswartha erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 47,17 km^2.

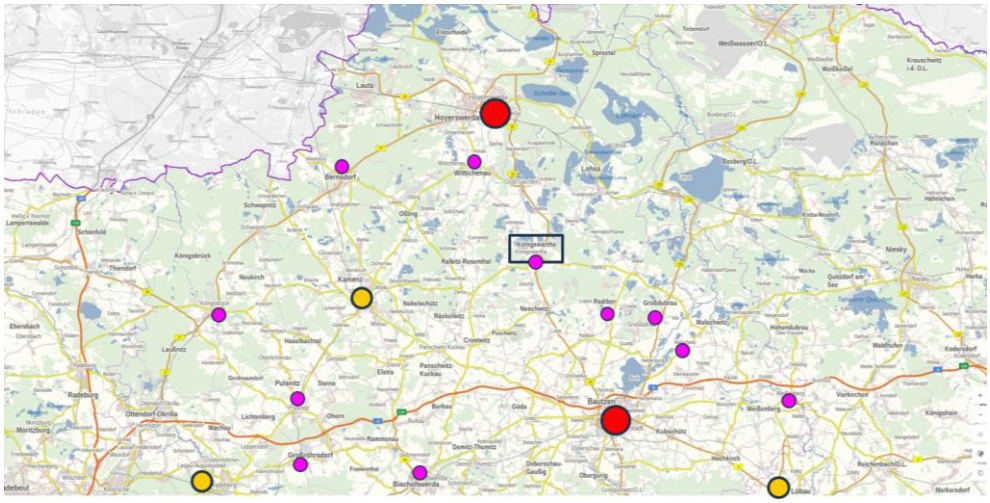


Abb. 1: Lage im Raum, Zentralität Landkreis Bautzen *(© Geoportal SachsenAtlas)*

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

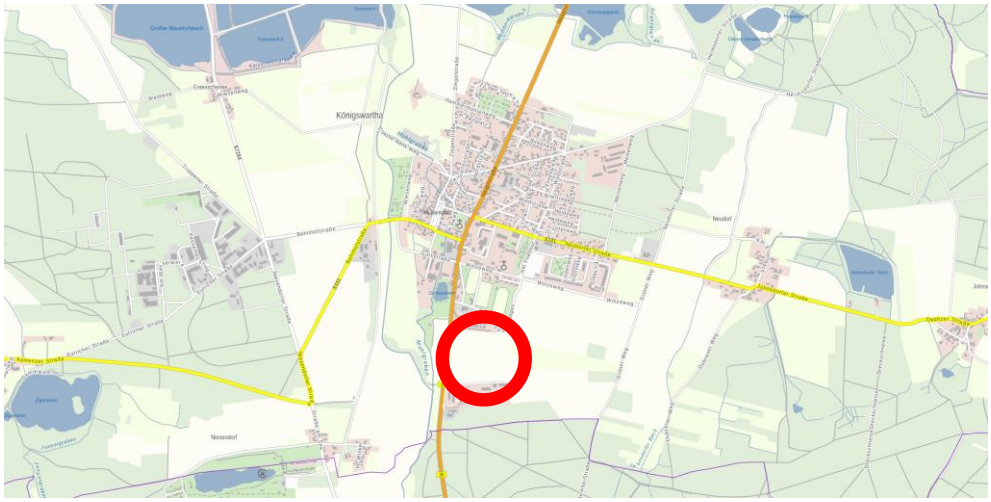


Abb. 2: Ortslage Königswartha, Lage des Plangebiets *(© Geoportal SachsenAtlas)*

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, ebenso die sich östlich anschließenden Flächen. Im Süden grenzt an die Schweinemastanlage ein Waldgebiet an.

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

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

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

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

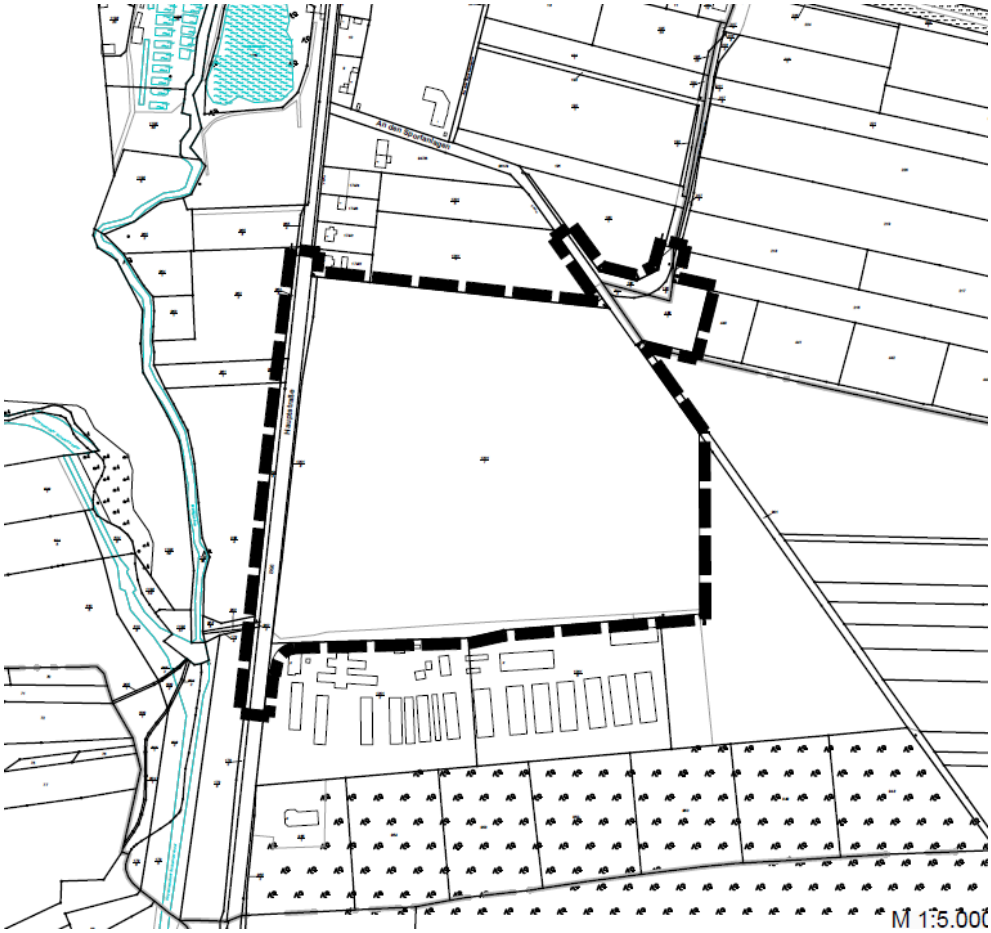


Abb. 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (maßstabslos) *(© eigene Darstellung)*

2.2 Bestandssituation

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird intensiv als Ackerfläche genutzt.

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

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

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

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

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

2.3 Verkehr

Das Plangebiet liegt an der Hauptstraße, der Bundesstraße B 96. Die B 96, als anbaufreie Hauptverkehrsstraße, liegt in diesem Bereich außerhalb der geschlossenen Ortschaft. Die Ortseingangstafel befindet sich auf der Höhe des nordwestlichen Eckbereichs des Plangebiets. An der südwestlichen Ecke befindet sich eine Zufahrtmöglichkeit zu der ehemaligen Schweinemastanlage und eine Zuwegung zu dem weiter südlich gelegenen Gewerbebetrieb des Autohauses mit Werkstatt. Die Bundesstraße wird auf der westlichen Seite, abgewandt vom Plangebiet durch einen Fuß-/Radweg begleitet.

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

An der südlichen Grenze verläuft an der nördlichen Randlage, außerhalb des Geländes der ehemaligen Schweinemastanlage ein Erschließungsweg als Sticherschließung. Dieser Weg endet an der östlichen Begrenzung des Geländes der ehemaligen Schweinemastanlage.

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

2.4 Soziale Infrastruktur

Die Gemeinde Königswartha bietet eine umfassende soziale Infrastruktur, die den Bedürfnissen der Gemeinde gerecht wird.

Bildung

Mehrere Kindertagesstätten gewährleisten die frühkindliche Betreuung.

Eine Grundschule und Realschule bieten Kindern und Jugendlichen eine angemessene schulische Ausbildung.

Gesundheit

Die medizinische Grundversorgung ist durch lokale Ärzte und Apotheken sichergestellt.

Soziales und Kultur

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

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

Senioren

Spezielle Angebote und Einrichtungen verbessern die Lebensqualität älterer Menschen.

Öffentliche Dienste

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

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

2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

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

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

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

2.6 Schutzgut Boden und Fläche

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

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind frühzeitig untersucht worden. Hierzu liegt eine Baugrunduntersuchung[3] vor. Zu der Situation des Untergrundes im Plangebiet werden folgende Erkenntnisse mitgeteilt.

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

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

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

---

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

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

Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

Laut schriftlicher Auskunft des Abfallamtes des Landkreis Bautzen vom 18.9.2024 ist das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Gelände der Schweinemastanlage (Flst. 1201/2 und 1201/6) 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.

2.7 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Still- und Fließgewässer. Westlich der B 96 befindet sich das Gewässersystem des „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“ und des Mühlengrabens das als Überschwemmungsbereich[4] ausgewiesen ist. Für die Regulierung des Einlauf des Mühlengrabens in den Verlauf des Hoyerswerdaer Schwarzwassers wurde ein neues Wehr errichtet. Das Hoyerswerdaer Schwarzwasser ist ein Gewässer erster Ordnung und gehört zum Gewässereinzugsgebiet der Schwarzen Elster.
Grundwasser wurde im Rahmen der Untersuchung in Tiefen zwischen 2,0 und4,0 m unter GOK angetroffen.

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

4 vgl. hierzu Kapitel 3.1 Landesentwicklungsplan

Zur konkreten Kenntnis der Gegebenheiten zur hydrogeologischen Situation sind ergänzende gutachterliche Untersuchungen[5] durchgeführt worden.

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

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

*Die Böden der Glazialsande (Talsande) und die überlagernde Mutterbodenschicht weisen nach Auswertung der Laboruntersuchungen (Korngrößenverteilung nach DIN 18123) Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte von kf = 2,8 * 10^{-5} m/s (Mutterboden) bis kf = 2,5 * 10^{-4} m/s (Glazialsande) auf (Formel: kf = C * d10 2).*

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

kf = 5,5 * 10^{-6} m/s (Mutterboden) bis kf = 5,0 * 10^{-5} m/s (Glazialsande)

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

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

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 in allen Tiefen mit zeitweiser Schichten- bzw. Stauwasserbildung zu rechnen.

Weiterhin sind im Plangebiet keine Wassergewinnungsgebiete und Grundwassermessstellen ausgewiesen. Das nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiet liegt westlich von Königswartha.

2.8 Schutzgut Klima und Luft

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 Jahresgänge der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen aus. Damit ist eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion verbunden. Das trifft insbesondere auf ausgedehnte Wiesen- und Ackerflächen zu.

---

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

Die Ackerflächen des Geltungsbereiches und angrenzenden Grünlandflächen des Gewässersystems dienen der Kaltluftentstehung. Ausgeprägte Kalt- oder Frischluftabflussbahnen berühren den Geltungsbereich nicht.

2.9 Schutzgut Landschaft

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

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

2.10 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen bedingt durch Straßenverkehr der B 96 ein. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich gewerblicher Lärmquellen, deren Umfang zu beurteilen und bei Bedarf Maßnahmen hieraus abzuleiten sind. Abschließend sind die benachbarten Sportanlagen in einer schalltechnischen Begutachtung zu berücksichtigen und deren Auswirkungen zu beurteilen.

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

Um die Situation der unterschiedlichen Immissionen festzustellen, wurde bereits frühzeitig ein Schall-Immissionsgutachten[6] beauftragt.

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

Die Ergebnisse zur Beschreibung der Bestandsituation werden nach Vorliegen an dieser Stelle ergänzt.

2.11 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

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

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

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

Rittergut und Gutspark Königswartha (Sachgesamtheit)

Einzeldenkmale der Sachgesamtheit Rittergut Königswartha:

---

6 **Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur- und Umweltplanung mbH, Chemnitz (2025)**; Titel des Gutachtens

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

3 Übergeordnete planerische Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen. Der Landesentwicklungsplan 2013 wurde am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und trat am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Entsprechend LEP 2013 ist die Gemeinde Königswartha dem ländlichen Raum (Karte 1 - Raumstruktur) und dem grenznahen Gebiet (Karte 3 - Räume mit besonderem Handlungsbedarf) zugeordnet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ werden keine Ausweisungen im LEP getroffen.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP 2013 sind für den Bebauungsplan von Relevanz:

Z 2.3.2.2

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

Z 2.3.2.3

Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m^2 ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Z 2.3.2.4

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

Z 2.3.2.5

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

Nach dem Konzentrationsgebot des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 (Ziel 2.3.2.2) ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Grundzentren[7] somit grundsätzlich zulässig, da diese der verbrauchsnahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dienen.

[7] LEP 2013 Kapitel III 1.3 Zentrale Orte und Verbünde, Ziel 1.3.8: Grundzentren sind in den Regionalplänen zur Ergänzung der Ober- und Mittelzentren festzulegen, wenn die Festlegung zur Netzergänzung der grundzentralen Versorgung in zumutbarer Entfernung erforderlich ist. Hierzu sind in den Regionalplänen auf der Grundlage sozioökonomischer Daten Nahbereiche darzustellen.

Weiterhin unterliegt die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes dem Integrationsgebot nach Ziel 2.3.2.3 LEP 2013, dem Kongruenzgebot nach Ziel 2.3.2.4 LEP 2013 sowie dem Beeinträchtigungsverbot nach Ziel 2.3.2.5 LEP 2013. Eine Prüfung der Planung hinsichtlich dieser Zielvorgaben erfolgt im weiteren Verfahren und wird nach Vorliegen an dieser Stelle ergänzt.

Für die Beurteilung einer Einzelhandelsentwicklung ist frühzeitig eine Einschätzung der Verträglichkeit zur Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts in Königswartha durch ein Gutachterbüro erstellt worden[8].

Demnach hat die detaillierte Analyse der Angebotssituation u.a. ergeben, dass es dem Grundzentrum Königswartha derzeit an einem modernen Lebensmittelvollsortimenter fehlt, der das aktuell discountgeprägte Nahversorgungsangebot sinnvoll ergänzen, das bestehende qualitative Versorgungsdefizit abbauen und die daraus resultierenden Kaufkraftabflüsse reduzieren könnte.

Ein Vollversorger am Planstandort im südlichen Gemeindegebiet würde allerdings nicht nur die örtliche Nah- und Grundversorgungsstruktur ergänzen, sondern auch den Ortskern. Der Ortskern mit einem Discountmarkt und die neue Nahversorgungslage mit einem Vollversorger würden sich wechselseitig in ihrem Angebot ergänzen, was der empfohlenen Entwicklungsstrategie einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Königswartha[9] entspricht.

Hierbei wird davon ausgegangen, dass das Nachfragepotenzial in Königswartha durch einen Discountmarkt und einem anzusiedelnden Vollsortimenter ausreicht. Ein zweiter derzeit ansässiger Discountmarkt müsste der Ansiedlung eines Vollsortimenters weichen.

Derzeit wird das Lebensmittelsegment in Königswartha von zwei Lebensmitteldiscountmärkten abgedeckt. Während ein Discountmarkt im Ortskern erst in jüngerer Vergangenheit zukunftsfähig aufgestellt wurde, wäre eine Betriebsaufgabe des nur noch bedingt zeitgemäß aufgestellten zweiten Discountmarkts unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten hinnehmbar.

Die beiden Anbieter weisen heute erhebliche Konzeptüberschneidungen auf. Sie stehen damit weniger in Ergänzung zueinander als vielmehr im Wettbewerb. Der Wegfall eines Markts würde also keineswegs zu einer qualitativen Abwertung der Nahversorgungsstruktur im Ortskern führen, stattdessen würde der verbleibende Markt nachhaltig gestärkt werden. Eine Versorgungslücke im Ortskern wäre nicht gegeben.

Gemäß durchgeführten Berechnungen zu einer verträglichen Umsatzerwartung im Segment Nahrungs- und Genussmittel bzw. Umsatzumverteilung hat sich herausgestellt, dass ein ergänzender Vollversorger mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.350 m^2 im Segment Nahrungs- und Genussmittel verträglich einzustufen wäre. Mit einer weiteren Berücksichtigung eines Sortiments aus dem Nonfood-

[8] **Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Dresden (April 2025)**, Verträglichkeitskurzcheck Einzelhandelsvorhaben Königswartha

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

Bereich, würde ein Vollversorger mit einer marktadäquaten Verkaufsflächendimensionierung von insgesamt rd. 1.500 m² zu realisieren sein.

Diese Größe würde es ermöglichen, seine Kompetenzen (v.a. im Hinblick auf Sortiment, Service und Frische) als Vollversorger auch hinreichend „auszuspielen“.

Über die Ermittlung der für einen potenziellen Vollversorger maximal verträglichen Verkaufsflächendimensionierung hinaus sollen an dem Standort den Vollversorger ergänzende Handelsformate verträglich realisiert werden. Während nach Aussage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Königswartha vor allem zum Schutze des Ortskerns dringend davon abgeraten worden ist, am Standort kleinteiligen Fachhandel oder handelsergänzende Nutzungen anzusiedeln, käme die Ansiedlung von kleinflächigen und nicht in den Ortskern integrierbaren Fachmarktformaten mit periodischen und auch aperiodischen Sortimenten in Betracht.

Als Ergänzung für den Vollversorger wäre allenfalls ein Backshop im Vorkassenbereich denkbar, da dessen Einzelhandelsumsatz überschaubar ausfiele und die Umsatzumverteilungsquoten nur unwesentlich erhöhen würde.

Ein Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 300 m² ließe sich im grundzentralen Verflechtungsbereich der Gemeinde Königswartha ansiedeln, da hiermit keine wesentlichen Kaufkraftabzüge von außerhalb des raumordnerischen Nahbereichs zu erwarten sind. Weiterhin wäre unter Verträglichkeitsgesichtspunkten die Ansiedlung eines maßvoll dimensionierten Bekleidungsfachmarkts oder eines Nonfood-Discounters denkbar. Im Marktgebiet von Königswartha werden aperiodische Sortimente kaum angeboten. Die Umsätze würden sich aus der Rückholung von nicht im Marktgebiet des Königswarthaer Einzelhandels gebundener Nachfrage speisen. Ebenfalls verträglich umsetzen ließe sich ein kleinformatiger Baumarkt, da dessen Sortiment ausschließlich nicht-zentrenrelevant ist, dieser seine Umsätze ebenfalls fast vollständig mit der Rückholung von derzeit abfließender Nachfrage erwirtschaften würde.

Eine detaillierte Betrachtung der Auswirkungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, ergänzt durch weitere Fachmärkte erfolgt im weiteren Verfahren. Die hierzu durchzuführenden weiteren Untersuchungen werden in diesem Kapitel wiedergegeben.

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

Z 2.2.1.4

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

Z 2.2.1.6

Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in

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

Z 2.2.1.9

Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Die Ziele des LEP 2013 werden beachtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Königswartha. Mit der Quartiersentwicklung auf den Flächen des Plangebietes beabsichtigt die Gemeinde Königswartha, die Entwicklung des Plangebietes als ganzheitliches Konzept zur Ortsentwicklung an der direkten Nahtstelle zu der bestehenden Ortslage. Aufgrund der Lage an der Bundesstraße 96, die zu den wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen und Pendlerachsen im Landkreis Bautzen zählt, kann der Gemeinde Königswartha im regionalen Kontext und der Fläche südlich des Ortslage Königswartha eine hervorragende verkehrliche Erreichbarkeit attestiert werden. Im Rahmen dieser Quartiersentwicklung kann auch der bestehende Bedarf nach ländlichem Wohnen im Gemeindegebiet gedeckt werden. Insbesondere jungen Bauwilligen wird dadurch ermöglicht, in der Gemeinde Königswartha ansässig zu bleiben bzw. zu werden. Die Einwohnerzahlen der Gemeinde sollen somit stabilisiert werden.

Die Gemeinde Königswartha hat untersucht, inwieweit Baulücken in der Ortslage Königswartha bebaut werden können, ob Potenziale einer Nachverdichtung möglich sind und ob es ggf. andere Maßnahmen zur Innenentwicklung gibt. Laut Auskunft der Bauverwaltung Königswartha sind gegenwärtig (März 2022) noch wenige freie Baugrundstücke in der Gemeinde Königswartha verfügbar. Größer dimensionierte Flächenpotentiale stehen nur an diesem Standort am Südrand der Ortslage Königswartha aus eigentumsrechtlichen und städtebaulichen Gründen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs an Wohnraum gegenwärtig zur Verfügung. Gemäß § 1 (5) BauGB und § 1a (2) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Mit der baulichen Entwicklung einer Fläche zwischen der Ortslage von Königswartha und den baulichen Anlagen der ehemaligen Schweinemastanlage werden zusammenhängende Flächenpotenziale entwickelt, die zwar zur Ausweitung des Siedlungsgebiets von Königswartha führen aber gleichzeitig einen klaren baulichen Abschluss im Süden an der freiräumlich und landschaftlich zu gestaltenden Fläche des geplanten Ökokontos finden. Eine weitere bauliche Entwicklung ist nicht beabsichtigt. Eine unerwünschte Entwicklung durch Zersiedelung der Landschaft ist nicht zu erwarten.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll zeitnah ein nutz- und verfügbares Wohnbaulandangebot im Süden der Ortslage Königswartha bereitgestellt werden. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche erfolgt unter der Berücksichtigung vorhandener Erschließungsvoraussetzungen. Die geplante Wohnbaufläche kann über die Straße „An den Sportanlagen“ mit geringem Ausbauaufwand an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden. Eine zweite „Not“erschließung ist über die Anbindung an die geplante Parallelerschließung zur B 96 vorgesehen.

3.2 Regionalplanung

Der wirksame Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (in Kraft getreten am 26.10.2023) trifft für die Gemeinde Königswartha die Ausweisung als Grundzentrum. Generell ist die Gemeinde Königswartha überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Im

ländlichen Raum befindet sich die Gemeinde Königswartha in der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Bautzen-Hoyerswerda. Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz Niederschlesien sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartiersentwicklung Königswartha-Süd“ Festlegungen in der Raumnutzungskarte vor. Für den südlichen Bereich des Plangebietes wird ein „Vorbehaltsgebiet Waldmehrung“ (grüne Strichlinie) festgelegt.

Abb. 5: Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien Raumnutzungskarte (Ausschnitt) *(© Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien Oktober 2023)*

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

Hinsichtlich der Waldmehrung wird auf folgendes Ziel Bezug genommen:

Z 6.2.1

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

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

3.3 Flächennutzungsplan

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

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

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

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

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

Abb. 6: Flächennutzungsplan (FNP) Gemeinde Königswartha (Ausschnitt) ((© Gemeinde Königswartha Mai 2006)

Abb. 7: 3. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Königswartha (Ausschnitt) *(© Gemeinde Königswartha April 2025)*

Mit der geplanten differenzierten Festsetzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß der Zielplanung kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan

abgeleitet werden. Daher ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan durch eine 3. Änderung anzupassen. Es erfolgt gemäß § 5 Abs. 2 BauGB eine Änderung mit der Zieldarstellung von Flächen für Gewerbe, Wohnen und Sondergebietsnutzungen. Untergeordnet wird im Nordosten in Fortführung der bereits westlich benachbarter Darstellung eine gemischte Baufläche in der Zieldarstellung festgelegt.

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 dargestellt werden. Daher sind die betroffenen Grundstücke (1201/2, 1201/6) mit in den Änderungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen worden. Mit der Änderung wird die Darstellung hin zu einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB beabsichtigt.

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

3.4 Bebauungsplanung

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

3.5 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Königswartha liegt kein Landschaftsplan vor.

4 Schutzgebiete und -bestimmungen, sonstige Fachplanungen

4.1 Natur- und Landschaftsschutz

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

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

Das 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 nachgewiesen worden, u.a. die Mopsfledermaus, das Große Mausohr, die Rotbauchunke, der Kammmolch, die Bachneunauge und der Eremit als prioritäre Art.

Eine Auseinandersetzung mit potenziellen Auswirkungen auf die sieben Arten des Anhangs II der FFH Richtlinie erfolgt im Rahmen der zu erstellenden artenschutzrechtlichen Beurteilung des geplanten Vorhabens und im Umweltbericht[10].

4.2 Gewässer

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

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

Somit gelten diesbezüglich keine wasserrechtlich begründeten Grundstücksnutzungsbeschränkungen.

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

10 Teil II Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans

4.3 Kampfmittelgefährdung

Die Informationen zur potentiellen Kampfmittelgefährdung werden im weiteren Verfahren abgefragt. Die Ergebnisse werden an dieser Stelle wiedergegeben.

4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Königswartha

Zur Steuerung des Einzelhandels in Königswartha ist mit Beschluss vom 16.10.2024 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch den Gemeinderat beschlossen worden.

Bisher verfügt die Gemeinde Königswartha nicht über ein aktuelles Einzelhandelskonzept.

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

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

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

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

Aktuell beträgt das Gesamtverkaufsflächenangebot in der Gemeinde Königswartha rd. 3.380 qm. Der Großteil des Angebots entfällt funktionsgerecht auf den kurzfristigen

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

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

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

Für die Gemeinde Königswartha errechnet sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsrahmen für den Einzelhandel zwischen 2.200 und 2.500 qm zusätzlicher Verkaufsfläche. Hierbei ergibt sich das größte Entwicklungspotenzial mit rd. 880 bis rd. 1.050 qm für den kurzfristigen Bedarf. Diese Entwicklungsspielräume sollten primär dafür genutzt werden, die grundzentrale Nahversorgungsstruktur qualitativ aufzuwerten und die lokale Nachfrage damit stärker im Gemeindegebiet von Königswartha zu binden. Hierbei wäre ein Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebots im Ortskern von Königswartha grundsätzlich erstrebenswert. Angesichts der sehr kleinteiligen Bebauungsstrukturen und des Mangels an ausreichend groß dimensionierten Potenzialflächen innerhalb und unmittelbar außerhalb des Ortskerns wird dies perspektivisch aber nicht gelingen können. Damit sich Königswartha im interkommunalen Wettbewerb mit den umliegenden Zentralen Orten aber konkurrenzfähig positionieren und die grundzentrale Versorgungsfunktion langfristig absichern kann, besteht die versorgungsstrukturelle Notwendigkeit, den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel weiterzuentwickeln.

Das künftige Standort- und Zentrenmodell des Königswarthaer Einzelhandels sieht daher neben dem Ortskern, der den einzigen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des

§ 34 BauGB darstellt, noch eine perspektivische Nahversorgungslage Königswartha Süd vor.

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

Die grundsätzliche Entwicklungsstrategie für den Einzelhandel orientiert sich somit am Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung unterschiedlich profilierter Angebotsstandorte. Während der Ortskern von Königswartha auch weiterhin als zentraler Grundversorgungsstandort mit einem strukturprägenden Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb positioniert werden und zugleich in seiner Multifunktionalität gestärkt werden soll, steht am neuen Grundversorgungsstandort Königswartha Süd die qualitative Aufwertung der örtlichen Nahversorgungsstruktur im Fokus.[11]

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

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

5 Plankonzept

5.1 Bebauungskonzept

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

Das städtebauliche Konzept sieht zwischen den Flächen für eine Einzelhandelsnutzung / gewerbliche Nutzung und der östlich anschließenden Wohnbebauung die Anlage einer Grünfläche vor, die einen städtebaulich wünschenswerten Freiraumpuffer zwischen den beiden Nutzungen darstellt. Innerhalb dieser Flächen wird auch eine 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 Retentionsmaßnahme 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.

Einzelhandelsstandort

Mit direkter Lage an der B 96 soll auf den östlich hiervon gelegenen Flächen ein Standort für Einzelhandelseinrichtungen entstehen. Die gesamten geplanten Flächen für den Einzelhandel als auch die südlich anschließende gewerbliche Nutzung (s. weiteren Text) soll über eine Parallel-Erschließung an das öffentliche Straßennetz (B 96) angeschlossen werden. Als Hauptnutzung ist im Norden des geplanten Gebiets für den Einzelhandel die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters für die Nahversorgung geplant. Auf dem für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes vorgesehenen Grundstück mit einer Größe von ca. 14.000 qm soll ein Gebäude für den Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.500 qm errichtet werden. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes ist mit einem 1-geschossigen Erscheinungsbild geplant und entspricht der gängigen Gestaltung des Betreibers für einen Lebensmittelmarkt mit einer o. g. Verkaufsfläche. Die Anlieferung ist in der Nähe der Zufahrt auf das Grundstück an der Südseite des Gebäudes, im Entladebereich überdacht, vorgesehen. Für den Lebensmittelmarkt werden weiterhin die notwendigen Nebenanlagen berücksichtigt. Auf dem Grundstück werden ca. 107 Stellplätze nachgewiesen, zusätzlich ca. 19 Fahrradstellplätze, drei Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Standorte für Werbeanlagen, Ladestationen o. ä.. Die Stellplatzanlage wird mit Baumpflanzungen und Beeten begrünt.

Der Lebensmittelmarkt soll ergänzt werden durch die weitere Ansiedlung von kleinflächigen und nicht in den Ortskern integrierbaren Fachmarktformaten mit

periodischen und auch aperiodischen Sortimenten. Vorstellbar sind z. B. ein Drogeriefachmarkt, ein Bekleidungsfachmarkt, ein Nonfood-Discounter oder ein kleiner Baumarkt. Darüber hinaus sind auch kundenorientierte Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe (Frisör, Schuster etc.) vorstellbar.

Für diese Nutzungen stehen weitere Grundstücksflächen mit einer Größe von ca. 11.000 m² zur Verfügung. Nach derzeitigem Planungsstand sollen die Nutzungen in zwei weiteren Gebäuden untergebracht werden. Die geplanten Nutzungseinheiten können modular dimensioniert werden, so dass auch abweichende Gebäudekubaturen in einem festgelegten baulichen Bereich (Baugrenzen)realisiert werden können. Je nach Nutzungszuordnung ist auch eine Teilung der Grundstücksflächen denkbar. Die erforderlichen Stellplätze werden für diese Nutzungen gebündelt und in der Vorzone der baulichen Anlagen zur B 96 orientiert platziert. Insgesamt können ca. 100 Stellplätze nachgewiesen werden. Die ebenfalls begrünte Stellplatzanlage ist mit der des nördlich angrenzenden Lebensmittelmarktes verbunden und als Gesamtanlage zu betrachten.

Weitere, nicht einer konkreten Nutzung zugeordnete Stellplätze sind an der Westseite der Parallelerschließung als Senkrechtparker zwischen der B 96 und der Parallelerschließung angeordnet. Insgesamt befinden sich in dieser Zone weitere 30 Stellplätze. Eine Gliederung durch Baumpflanzungen ist für diesen Bereich ebenfalls vorgesehen.

Gewerbliche Flächen

Den südlichen Abschluss bilden Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung. Insbesondere ist hier ein Flächenangebot in einer Aufweitung der Parallelerschließung zu der B 96 zu nennen, welches voraussichtlich durch die Entwicklung einer Tankstelle genutzt werden soll, die von der Parallelerschließung angefahren werden kann. Weitere Flächen grenzen an der östlichen Seite an die Parallelerschließung und weisen zusätzlich zu geplanten Gebäuden vorgelagerte Stellplatzflächen aus. Insgesamt können ca. 11.100 m² gewerbliche Flächen vorgehalten werden. Die Möglichkeiten für eine Bebauung sollen durch einen flexiblen Gestaltungsrahmen offengehalten werden, der Bebauungsmöglichkeiten für mittelgroße Betriebe berücksichtigt.

Wohnflächen

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

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist primär von Nordosten über die Straße „An den Sportanlagen“ geplant. Zur Anbindung des Wohngebietes an die öffentliche Erschließung sind Anpassungsarbeiten und die Ausbildung eines Kreuzungspunktes an dieser Erschließung vorzusehen. Eine Konkretisierung hierzu erfolgt im weiteren Verfahren.

Von diesem Anknüpfungspunkt aus soll eine Erschließungsspange das Wohngebiet erschließen. Hierzu führt die Haupterschließung an der Ostseite des Plangebietes in südliche Richtung. Unter Berücksichtigung einer Möglichkeit beidseitiger Bebauung soll die Haupterschließung im Süden in westlicher Richtung fortgeführt werden. Mit einem doppelseitigen Verschwenk bindet die Haupterschließung im weiteren Verlauf an der südlichen Plangebietsgrenze mit einem zusätzlichen Anknüpfungspunkt an die Parallelerschließung der B 96 an. Mit dieser zweiten Anbindung des Wohngebietes

kann sichergestellt werden, dass das Wohngebiet und die dort entstehenden Grundstücke im Falle von Reparaturarbeiten an der öffentlichen Erschließung oder Notsituationen weiterhin für alle Bewohner erreichbar bleiben. Weitere Flächen des geplanten Wohngebietes werden über eine Sticherschließung in Ost-West-Richtung, bzw. eine „eingehängte“ untergeordnete Erschließungsstraße erschlossen.

Die Wohnbebauung soll durch eine Einfamilienhausbebauung in Form von freistehenden Einzelhäusern geprägt sein. Es soll eine maximal II-geschossige Bebauung realisiert werden. Die Grundstücke orientieren sich in der Größe an dem ländlichen Maßstab im Umfeld des Plangebietes. Die Größen der Grundstücke liegen in einem Spektrum von ca. 600 m^2 bis über 1.000 m^2. Eine endgültige Parzellierung erfolgt im Zuge der Vermarktung der Flächen.

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

5.2 Erschließung

Das Plangebiet wird einerseits durch die geplante Parallelerschließung im Bereich der Einzelhandelsnutzungen und gewerblichen Nutzungen erschlossen. Andererseits wird das Wohngebiet über eine Erschließungsspange zwischen der Straße „An den Sportanlagen“ und der geplanten Parallelerschließung angebunden.

Die Anpassung der Ortsdurchfahrt und der Versatz der Ortstafel sind eine Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Maßnahme. Daher folgen die Planungen der „Parallelerschließung“ des geplanten Quartiers einschließlich der Anbindung an die B 96 den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06, Ausgabe 2006“.

Der Ausbau der inneren Parallelerschließung erfolgt als einbahnige Fahrbahn für den Begegnungsfall Lastzug / Lastzug. Die Führung des Radfahrers erfolgt im Mischverkehr auf der Fahrbahn.

Die Gestaltung der Einmündung in die B 96 erfolgt derart, dass die Ein- und Ausfahrt für Lastzüge im Begegnungsfall ohne Mitbenutzung der Gegenfahrbahn gewährleistet wird. Die künftig innerorts und an den Einmündungen der Parallelerschließung liegenden Querungen über die B 96 werden als ungesicherte Querungsstellen vorgesehen.

Mit der geplanten Anpassung der Ortsdurchfahrt und dem Versatz der Ortstafel liegen die Einmündungen der „Parallelerschließung“ künftig innerorts. Damit gilt die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Die Trassierung der Parallelerschließung soll im nördlichen Teil parallel zur B 96, in möglichst geringen Abstand zu dieser erfolgen. Der einzuhaltende / mögliche Abstand zur B 96 wird hier im Wesentlichen durch die Gestaltung der Einmündung und die Einhaltung erforderlicher Radien für den Begegnungsfall Lastzug / Lastzug bei einer Ein- und Ausfahrt ohne Mitbenutzung der Gegenfahrbahn bestimmt.

Im südlichen Teil soll zwischen der B 96 und der Parallelerschließung eine Fläche für Gewerbe (mögliche Tankstelle) vorgehalten werden. Daher wird hier die

Parallelerschließung in einem Gegenbogen geführt und trifft in der Trasse der Zufahrt ehemalige Schweinemast wieder auf die B 96.

Der Ausbau der Parallelerschließung erfolgt als zweistreifige Fahrbahn. Die Festlegung des Querschnitts orientiert sich an der maßgebenden Entwurfssituation „Gewerbestraße“. Hiermit ist eine Fahrbahnbreite von 6,5 m und eine Gehwegbreite von 2,5 m verbunden.

Durch zweistreifige Fahrbahnen wird ein breites Spektrum möglicher Kraftfahrzeugverkehrsstärken abgedeckt. Anhaltswerte für die Kapazität liegen zwischen 400 Kfz/h und 1.800 Kfz/h im Querschnitt.

Die Parallelerschließung wird an 2 Einmündungen mit der B 96 verknüpft.

Der nördliche Knotenpunkt (T-Einmündung) wird in Höhe der vorhandenen Mittelinsel am derzeitigen Ortseingang und der südliche Knotenpunkt (T-Einmündung) an der bestehenden Einfahrt zur ehemaligen Schweinemast / Reifenhandel angeordnet.

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

Die Knotenpunkte besitzen einen Abstand von ca. 288 m zueinander (Schnittpunkt der Achsen).

Gegenüber dem Bestand wird die Zufahrt zum Reifenhandel neu geordnet.

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

Die Straßenfläche der Haupterschließung wird eine Breite von 8,5 m aufweisen. Mit dieser Breite ist ein Begegnungsverkehr auf einer 6,0 m breiten Fahrbahn möglich, wenn zusätzlich ein Längsparkstreifen mit einer Breite von 2,5 m zu berücksichtigen ist. Die von der Haupterschließung abzweigenden Erschließungen weisen eine Breite von 6,5 m auf und sollen ebenfalls verkehrsberuhigt im Mischprinzip ausgebildet werden. Auch hier sind straßenbegleitend alternierend Parkplätze in Längsaufstellung möglich.

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

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

Im öffentlichen Straßenraum werden in dem Wohngebiet für den Besucherverkehr Parkplätze im öffentlichen Straßenraum geschaffen. Mit derzeitigen Planungsstand können in dem Wohngebiet 37 öffentliche Parkplätze nachgewiesen werden.

5.3 Verkehrliche Auswirkungen

Im Zuge der Qualifizierung der Planung wurde frühzeitig eine gutachterliche Ersteinschätzung der verkehrlichen Situation und der Auswirkungen der Planung erstellt[12]. Das Gutachten kommt hierbei zu folgenden Ergebnissen:

„Die untersuchten Fälle liegen Annahmen mit verschiedenen Verkehrsbelastungen zu Grunde.

Die Betrachtungen erfolgten nur für die nördliche Einmündung da hier die größere Verkehrsbelastung auf Grund der höheren Anzahl der Linksabbieger von der B 96 gegenüber der südlichen Einmündung zu erwarten ist [...]

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

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

Hier ist festzustellen, dass an jeder Einmündung bis zu einer stündlichen Anzahl von 177 Pkw und 22 Lastzügen an Linksabbiegern die Verkehrsqualität mindestens der Stufe D vorhanden ist.“[13]

Somit können den Anbindungspunkten der Parallelerschließung an die B 96 hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsbelastung eine ausreichende Kapazität bescheinigt werden.

Die Entwässerung der im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer erfolgt durch Erweiterung der bestehenden Kanalisation im Trennprinzip. Im Rahmen der Abstimmung des Konzeptes mit der Gemeinde Königswartha und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bautzen wurde festgelegt, dass die Einleitung des Schmutzwassers in die öffentliche Kanalisation erfolgen soll. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und geplanten Erschließungsanlagen soll dagegen z. B. durch extensive Dachbegrünung mit Speicherfunktion zurückgehalten und versickert werden. Für die Versickerung wurden im Vorfeld entsprechende Nachweise[14] geführt.

<u>Regenwasser</u>

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

---

12 Ingenieurbüro Horst Alte GmbH, Wittichenau; Quartiersentwicklung Königswartha Süd verkehrstechnische Anbindung

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

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

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

Die Böden der Glazialsande (Talsande) und die überlagernde Mutterbodenschicht weisen nach Auswertung der Laboruntersuchungen (Korngrößenverteilung nach DIN 18123) Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte von kf = 2,8 * 10^{-5} m/s (Mutterboden) bis kf = 2,5 * 10^{-4} m/s (Glazialsande) auf (Formel: kf = C * d10 2).

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

kf = 5,5 * 10^{-6} m/s (Mutterboden) bis kf = 5,0 * 10^{-5} m/s (Glazialsande)

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

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

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

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

Die Untersuchungen werden im weiteren Verfahren zur Konkretisierung fortgesetzt. In der weiteren Bearbeitung wird in Abhängigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans ein Entwässerungskonzept mit Berücksichtigung einer dezentralen Niederschlagswasserbehandlung erstellt und abgestimmt.

5.4 Grün und Freiraum

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

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

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

Die Gebäude der gewerblichen Flächen sollen ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach erhalten. Die Dachflächen werden zu mindestens 80 % begrünt. Die Dachbegrünung wirkt sich mindernd auf Hitzebelastungen aus und bildet einen Beitrag zur Retention von Niederschlagswasser, vermindert weiterhin die Aufheizung der

Dachflächen und sorgt für Kühlung der Umgebung durch Verdunstung. Die Dachfläche des wird ebenfalls begrünt. Die Begrünung der Dachfläche wird voraussichtlich mit der Ausstattung einer Photovoltaikanlage kombiniert. Die aufgeständerten Solarelemente können ohne gegenseitige Verschattung in optimierter Neigung aufgestellt werden, wobei auch die Ausrichtung optimal gewählt werden kann.

5.5 Flächen für eine energetische Versorgung

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

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

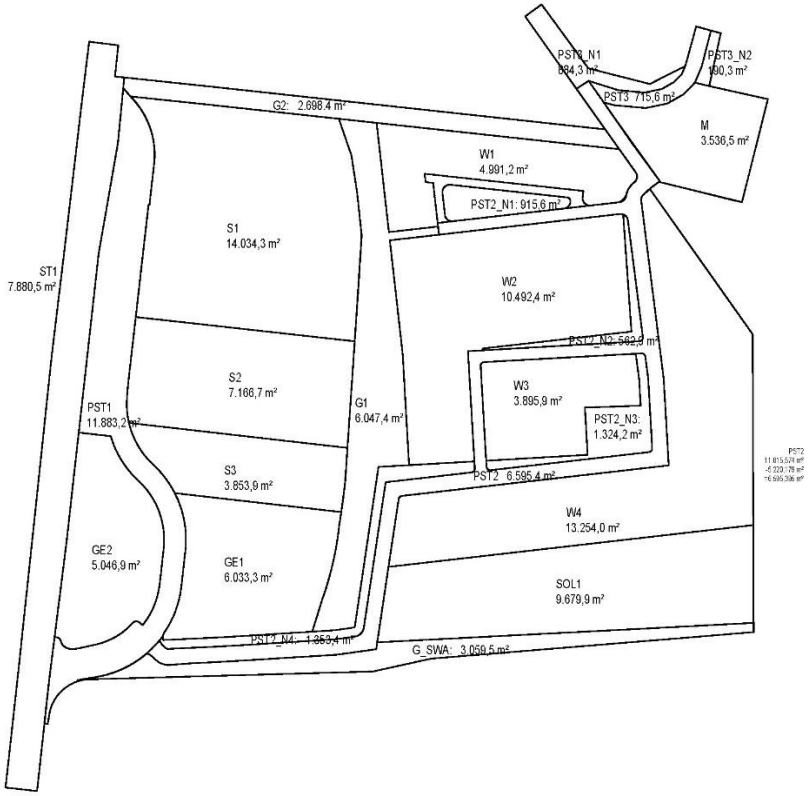
Die einzelnen Solarmodule verursachen keine großflächige Bodenversiegelung, da sie auf Stahlkonstruktionen befestigt werden, die nur mit einzelnen Pfosten im Boden verankert sind. Somit können die Flächen zwischen und unter den Modulen als extensives Grünland genutzt werden.

5.6 Ergänzungsfläche (Flurstück 439/1)

Auf dem Flurstück 439/1 im nordöstlichen Eck des Plangebietes wird in diesem Zusammenhang eine mögliche ergänzende energetische Nutzung angedacht. Denkbar wäre auf dem Grundstück beispielsweise die Errichtung einer BESS-Anlage[15]. Anderweitige Nutzungsoptionen werden derzeit ebenfalls in Erwägung gezogen. Im weiteren Verfahren werden die Nutzungsmöglichkeiten dieses Grundstückes im Gesamtkontext weiter geprüft und konkretisiert.

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

6 Flächenbilanz



Teilfläche	Größe (m²)
Sondergebiet-Handel	
S1	14.034,3
S2	7.166,7
S3	3.853,9
Summe	**25.054,9**
Sondergebiet-Solar	
SOL1	9.679,9
Summe	**9.679,9**
Gewerbe	
GE1	6.033,3
GE2	5.046,9
Summe	**11.080,2**
Wohnen	
W1	4.991,2
W2	10.492,4
W3	3.895,9
W4	13.254,0
Summe	**32.633,5**
Grün	
G1	6.047,4
G2	2.698,4
S_SMA	3.059,5
Summe	**11.805,3**

Teilfläche	Größe (m²)
Parallelerschließung	
PST1	11.883,2
Summe	**11.883,2**
Erschließung	
PST2	6.595,4
PST2_N1	915,6
PST2_N2	562,9
PST2_N3	1.324,2
PST2_N4	1.353,4
Summe	**10.751,5**

Bestand

B 96	
ST1	7.880,5
Summe	**7.880,5**
An den Sportanlagen	
PST3	715,6
PST3_N1	884,3
PST3_N2	190,3
Summe	**1.790,2**

Die Gesamtfläche beträgt ca. 12,25 ha.

7 Übersicht der Gutachten und Fachbeiträge zum Bebauungsplan

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

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

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

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Dresden (April 2025), Verträglichkeitskurzcheck Einzelhandelsvorhaben Königswartha

Ingenieurbüro Horst Alte GmbH, Wittichenau; Quartiersentwicklung Königswartha Süd verkehrstechnische Anbindung

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

Essen, 24.04.2025