

Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan

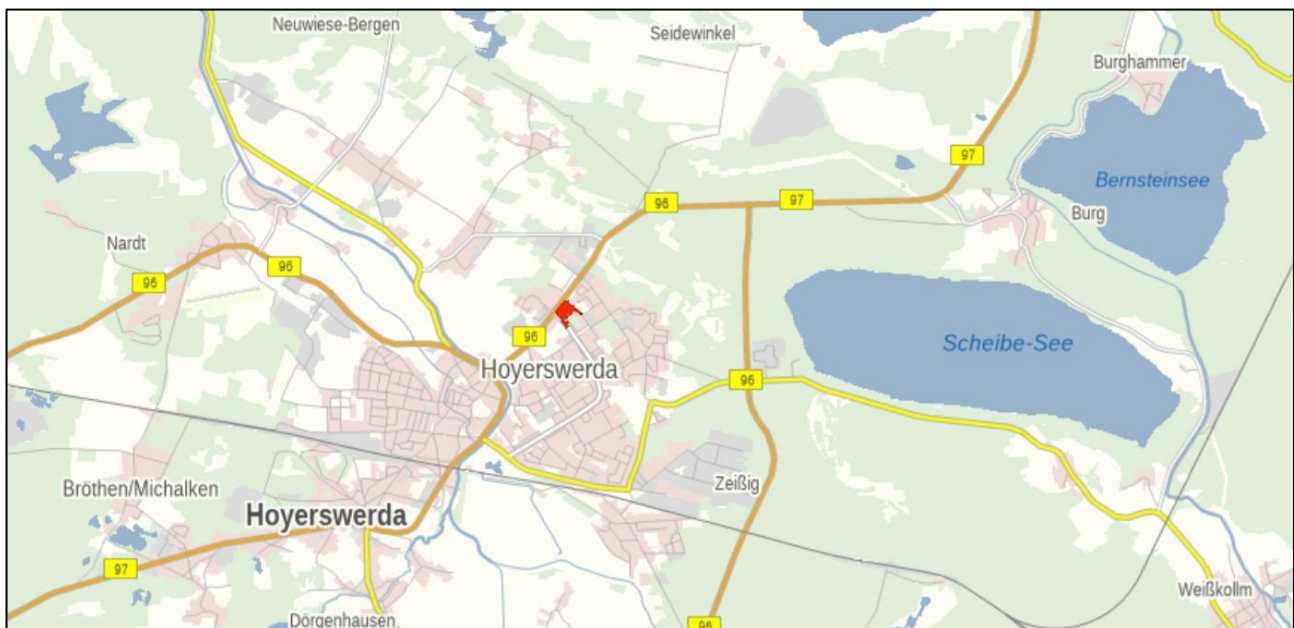
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“

Begründung

Teil 1 – städtebauliche Betrachtung

Teil 2 – Umweltbericht

- ENTWURF -



Impressum

Planungsträger: **Stadtverwaltung Hoyerswerda**
Salomon-Gottlob-Frenzel-Straße 1
02977 Hoyerswerda

Planungsträger: **Halsdorfer + Ingenieure**
Weserstraße 8
31303 Burgdorf

Auftragnehmer: **Sweco GmbH**
Muskauer Straße 15
02956 Rietschen

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Susan Schnöke
B. Sc. Antonia Ullrich
Dipl.-Ing. Michael Brinschwitz

Stand: 22.06.2026

Projekt:	Vorhabenbez. B-Plan Nr. 33
Projektnummer:	0312-22-021
Auftraggeber:	Halsdorfer Ing.
Datum:	22.06.2026

1	Einleitung	7
---	------------------	---

Inhaltsverzeichnis

1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans	7
1.1.1	Anlass und Ziel der Planung	7
1.1.2	Lage und Umgebung	7
1.1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	8
1.1.4	Städtebauliche Konzeption und Erschließung	8
1.1.5	Inhalte des Bebauungsplanes	10
1.2	Alternativenprüfung	12
1.3	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	12
1.4	Weitere Planungsvorgaben	16
1.4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	16
1.4.2	Regionalplan der Region Oberlausitz-Niederschlesien	16
1.4.3	Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000)	19
1.4.4	Geschützte Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG	19
1.4.5	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	19
1.4.6	Gesamtstädtisches & regionales Entwicklungs- & Handlungskonzept	20
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	21
2.1	Naturraum	21
2.2	Schutzgebiete	22
2.3	Schutzgut Fläche	22
2.4	Schutzgut Boden	22
2.5	Schutzgut Wasser	23
2.6	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	24
2.6.1	Biotoptypen	24
2.6.2	Tiere	29
2.7	Schutzgut Klima, Luft	29
2.7.1	Klima	29
2.7.2	Luft (Lufthygiene):	30
2.8	Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild	30
2.9	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	30
2.10	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	31
2.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	31
2.12	Zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	32
3	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	33
3.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	33
3.1.1	Schutzgut Fläche	34
3.1.2	Schutzgut Boden	34
3.1.3	Schutzgut Wasser	35
3.1.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	35
3.1.5	Schutzgut Klima, Luft	36
3.1.6	Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild	37
3.1.7	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit	37
3.1.8	Schutzgut Kultur und Sachgüter	37
3.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	38
4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	38
4.1	Schutzgutübergreifende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	38
4.1.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	38
4.1.2	Brand- und Katastrophenschutz	39
4.1.3	Ökologische Baubegleitung	39
4.1.4	Wiederherstellung baubedingt beeinträchtigter Flächen	39

4.2	Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	39
4.2.1	Beleuchtungsmittel	39
4.2.2	Kampfmittel.....	39
4.2.3	Abfallwirtschaft und Bodenschutz	39
4.2.4	Entwässerung.....	39
4.3	Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB	40
4.3.1	Baustelleneinrichtung	40
4.3.2	Denkmalschutz	40
4.3.3	Schonender Umgang mit Böden	40
4.4	Maßnahmen zum Klimaschutz gemäß § 1a Abs. 5 BauGB.....	40
4.4.1	Anzupflanzende Bäume (Grundstücke / öffentliche Parkplätze) (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	40
4.4.2	Flächen mit Bindung für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	41
4.4.3	Pflanzlisten	41
4.4.4	Zeitraum	41
4.5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	41
4.6	Kompensationsmaßnahmen	42
4.6.1	CEF-Maßnahmen	42
4.6.2	Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet	43
4.6.3	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	44
4.6.4	Silbergrasrasen – Ersatzmaßnahme.....	47
5	Zusätzliche Angaben	48
5.1	Beschreibung der verwendeten Verfahren.....	48
5.2	Probleme bei der Erstellung des Umweltberichtes	49
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	49

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 – Darstellung des Vorhabens (Auszug aus dem Vorhaben und Erschließungsplan - o.M.) – Quelle halsdorfer + ingenieure projekte gmbh – Feb. 2026)	10
Abb. 2 – Auszug aus dem Regionalplan für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien (o.M.)	18
Abb. 3 – Abgrenzung der Fläche mit Silbergrasrasen (o.M.)	29
Abb. 4: Auszug aus den Planunterlagen zur Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 90 der Gemarkung Zeißig Flur 1	44
Abb. 5: Schematische Darstellung der Planung der Ersatzmaßnahme 2 auf dem Flurstück 1058 der Gemarkung Hoyerswerda Flur 6 (o.M.)	46
Abb. 6: Schematische Darstellung der Planung der Ersatzmaßnahme 2 auf dem Flurstück 642/6 der Gemarkung Hoyerswerda Flur 6 (o.M.)	46
Abb. 7 – Schematische Darstellung Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 642/6 der Gemarkung Hoyerswerda Flur 6; blau schraffiert; Größe 1.223 m² (o.M.)	48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Nutzungsausweisungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	11
Tabelle 2: Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	12
Tabelle 3: Biotoptypen im Untersuchungsraum	24
Tabelle 3: Biotoptypen im Plangebiet nach extern umgesetzten Maßnahmen (Leitungsentfernung).....	28
Tabelle 4: Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	32

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Gegenüberstellung Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen
Anlage 2	Bestand- und Konfliktplan
Anlage 3	Maßnahmen- und Pflegekonzept Ersatzmaßnahme Silbergrasrasen

Literaturverzeichnis

- GEOSN – STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN (2023): Geoportal Sachsenatlas, letzter Zugriff am 13.12.2023 unter: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>
- 3L AKUSTIK GMBH - Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“ – Stand 26.01.2026 (3L Akustik GmbH; Handelsplatz 1, 04319 Leipzig)
- LFD – LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2023): Denkmalkarte Sachsen, letzter Zugriff am 15.06.2023 unter: https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalkarte_Sachsen.aspx?Hinweis=false
- LFULG - SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (o.J.b): Steckbrief 28 Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet (OLH), letzter Zugriff am 15.06.2023, unter: https://www.natur.sachsen.de/download/28_Oberlausitzer_Heide_und_Teichgebiet.pdf
- LFULG - SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2014): Landschaftsgliederung Sachsen – Erläuterung – Fachbeitrag zum Landschaftsprogramm, letzter Zugriff am 14.06.2023, unter: https://www.natur.sachsen.de/download/Landschaftsgliederung_Sachsens_Erlaeuterung.pdf
- LFULG - SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2023): interdisziplinäre Daten und Auswertungen (iDA), letzter Zugriff am 15.06.2023 unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/datenportal-ida-4626.html>
- MEP PLAN GMBH (2022): Artenschutzfachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“ (Große Kreisstadt Hoyerswerda), Dresden mit Stand vom 23.09.2022
- MEP PLAN GMBH (2023): Protokoll 1 – Baubegleitung Artenschutz, Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“ (Große Kreisstadt Hoyerswerda), Dresden mit Stand vom 25.09.2023
- SMUL - SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (2009): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, letzter Zugriff am 13.12.2023, unter: https://www.sbs.sachsen.de/download/sbs/Handlungsempfehlung_Oekopunkte.pdf
- SWECO GMBH (2025A): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“, Begründung, Teil 1 – städtebauliche Betrachtung, Stand 06/2026
- SWECO GMBH (2025B): Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“, Entwurfsskizze im Maßstab 1:1.000 mit Stand vom 06/2026

Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
SächsDSchG	Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
SächsNatSchG	Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.

1 Einleitung

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet § 2 Abs. 4 BauGB. Darin heißt es:

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden [...]“

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung mit dem vorliegenden Umweltbericht. Grundlage der Beurteilung der Umweltauswirkungen sind der Artenschutzfachbeitrag (MEP PLAN GMBH 2022), die Begründung (SWEKO GMBH 2025A), textlichen Festsetzungen sowie die zeichnerischen Darstellungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Hoyerswerda (SWEKO GMBH 2025B).

Die Darlegung der ermittelten und bewerteten Umweltbelange erfolgt als eigenständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.

Entsprechend § 15 BNatSchG müssen Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt möglichst vermieden oder vermindert werden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen müssen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder ersetzt (Ersatzmaßnahmen) werden.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans

1.1.1 Anlass und Ziel der Planung

In der sächsischen Stadt Hoyerswerda soll auf einer Fläche, die aufgrund von städtebaulichen Rückbaumaßnahmen aktuell brachliegt, an der Spremberger Chaussee im nordöstlichen Stadtgebiet ein neues Stadtquartier entstehen. Die Rahmenbedingungen haben sich in Hoyerswerda, im Rückblick auf die Annahmen aus vergangenen Jahren, deutlich zum positiven entwickelt. Die Bevölkerungsentwicklung ist deutlich besser als prognostiziert, so dass das Thema Rückbau nicht mehr deutlich im Vordergrund stehen soll, sondern auch zur weiteren Stärkung von Hoyerswerda neue Angebote zu schaffen sind.

Während der südliche Teilbereich des Gesamtareals für Wohnnutzungen vorgesehen ist, soll im nördlichen Abschnitt an der Spremberger Chaussee ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum realisiert werden. Geplant ist hier die Ansiedlung von neuen nahversorgungsrelevanten Strukturen sowie eines Einrichtungsmarktes, die ein attraktives Angebot sichern und weiterentwickeln wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33 hat das Vorhaben der Errichtung eines Einkaufszentrums zum Planungsgegenstand.

Der Standort ist eingebettet in durch Wohnnutzungen geprägte Siedlungsstrukturen, verfügt über die Claus-von-Stauffenberg Straße und die B 96 über eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit.

1.1.2 Lage und Umgebung

Hoyerswerda zeichnet eine heterogene Stadtstruktur mit zwei klar unterscheidbaren Teilräumen aus. Der westlich der B 96/B 97 gelegene Stadtkern ist durch eine kleinteilige und historische Blockrandbebauung geprägt, welche sich in Richtung Westen auflockert und in Einfamilienhaussiedlungen und großflächige Kleingartenanlagen übergeht. Das östliche Stadtgebiet hingegen wird vor allem durch großmaßstäbliche und in großen Teilen vielgeschossige

Siedlungsstrukturen in Plattenbauweise gekennzeichnet, welche lediglich in den Randgebieten durch Einfamilienhäuser ergänzt werden. Die offene Bauweise in der dem industriellen Wohnungsbau zwischen 1955 und den 1990er Jahren hervorgegangenen „sozialistischen Stadt“ Hoyerswerda Neustadt wird neben den mehrstöckigen Wohngebäuden und den in die Siedlungsstrukturen eingebetteten Versorgungszentren vor allem auch durch großdimensionierte Grün- und Abstandsflächen geprägt. Der flächenhafte Rückbau von Wohneinheiten hat das Stadtbild dabei insbesondere im nordöstlichen Stadtgebiet stark aufgelockert.

Das Standortumfeld ist hauptsächlich durch Wohnnutzungen in Geschosswohnungsbauweise geprägt, die nördlich, östlich und südlich um das Vorhabenareal verortet sind. Dazwischen finden sich immer wieder auch soziale Einrichtungen sowie gewerblich genutzte Einheiten, wo sich einige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe befinden. Viele Flächen stehen allerdings auch leer. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Claus-von-Stauffenberg-Straße findet sich eine Kleingartenanlage. Nordwestlich der B 96 befindet sich im Bereich des Grünwaldtrings eine Ein- und Zweifamilienhaussiedlung. Das rd. 150 m entfernte, westlich hinter der B 96 liegende Einkaufszentrum „Grünwald Passage“ und der Netto-Standort an der Lieselotte-Hermann-Straße stellen die nächstgelegenen Einzelhandelsstandorte dar. Der Betrachtungsbereich „Neue Kühnricher Heide“ und die „Grünwald-Passage“ sind Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches. Rund einen Kilometer nördlich des Vorhabenareals an der B 96 befindet sich mit einem Penny-Discounter und einem Getränkemarkt eine weitere Einzelhandelsagglomeration. Rd. 800 m südöstlich entlang der Claus-von-Stauffenberg-Straße befindet sich noch das „Treff 8 Center“, in dem neben einem Netto-Discounter noch einige Dienstleister und weitere kleinteilige Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind. Das „Lausitz-Center“ befindet sich rd. 1,5 km südwestlich vom Vorhabenareal. Mit über 60 Geschäften ist das „Lausitz-Center“ der größte und bedeutendste Einzelhandelsstandort in Hoyerswerda.

Weiterführende Aussagen zur Ausgestaltung der einzelnen Standorte sind dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2025 der Stadt Hoyerswerda (09.09.2025) für den neuen Standort zu entnehmen.

1.1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich, welcher durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 planungsrechtlich gesichert wird, befindet sich in der Gemarkung Hoyerswerda, der Flur 6.

Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind folgende Grundstücke:

1195/4 teilweise, 1216/2 teilweise, 1214 teilweise, 147/1 teilweise, 1216/1 teilweise

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 zu entnehmen.

1.1.4 Städtebauliche Konzeption und Erschließung

Die Beschreibung der städtebaulichen Konzeption für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 ist im Zusammenhang mit den Planungen und städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 35 vorzunehmen. In der Gesamtheit der beiden Bauleitpläne soll ein neues Stadtquartier planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 35, der sich unmittelbar südlich an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan anschließt, beinhaltet die Planungen für ein neues urbanes Gebiet, in dem neue Wohnungen und die Möglichkeit zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen ermöglicht werden soll. Das neue Quartier dockt im südlichen Bereich direkt an die bestehende Wohnbebauung an der Lieselotte-Herrmann-Straße an und führt diese fort. Dabei ist ein Mix aus Mehrfamilienhäusern und

einer gemischten Nutzung sowie der Schaffung eines Angebotes zur Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33 ergänzt die Quartiersentwicklung durch die Planungen zur Errichtung eines neuen Versorgungsbereiches. Die städtebauliche Konzeption des Nahversorgungsbereiches sieht die Errichtung von mehreren, zueinander ausgerichteten Gebäuden vor. Im zentralen Bereich wird eine Stellplatzanlage vorgehalten.

Die verkehrliche Anbindung des gesamten Quartiers erfolgt über die Claus-von-Stauffenberg-Straße, welche als zentrale Verkehrsachse für Hoyerswerdas Neustadt fungiert, sowie die Gerhard-von-Scharnhorst-Straße, die im südöstlichen Bereich an die Liselotte-Herrmann-Straße anschließt. Die öffentliche Erschließung des Quartiers wird im Bebauungsplan Nr. 35 planungsrechtlich gesichert, was die gemeinsame Entwicklungskonzeption und enge Verzahnung der beiden Verfahren verdeutlichen. Diese sichert die Erschließung des neuen Nahversorgungszentrums. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat lediglich die neu anzulegende Einfahrtsituation und Zufahrt von der Claus-von-Stauffenberg-Straße zum Gegenstand der Planung. Alle weiteren inneren Erschließungen des neuen Quartiers sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 35.

Im Durchführungsvertrag wird vertraglich geregelt, dass der Vorhabenträger die innere Haupteerschließung des gesamten Quartiers übernimmt. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenareals über den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist somit gesichert.

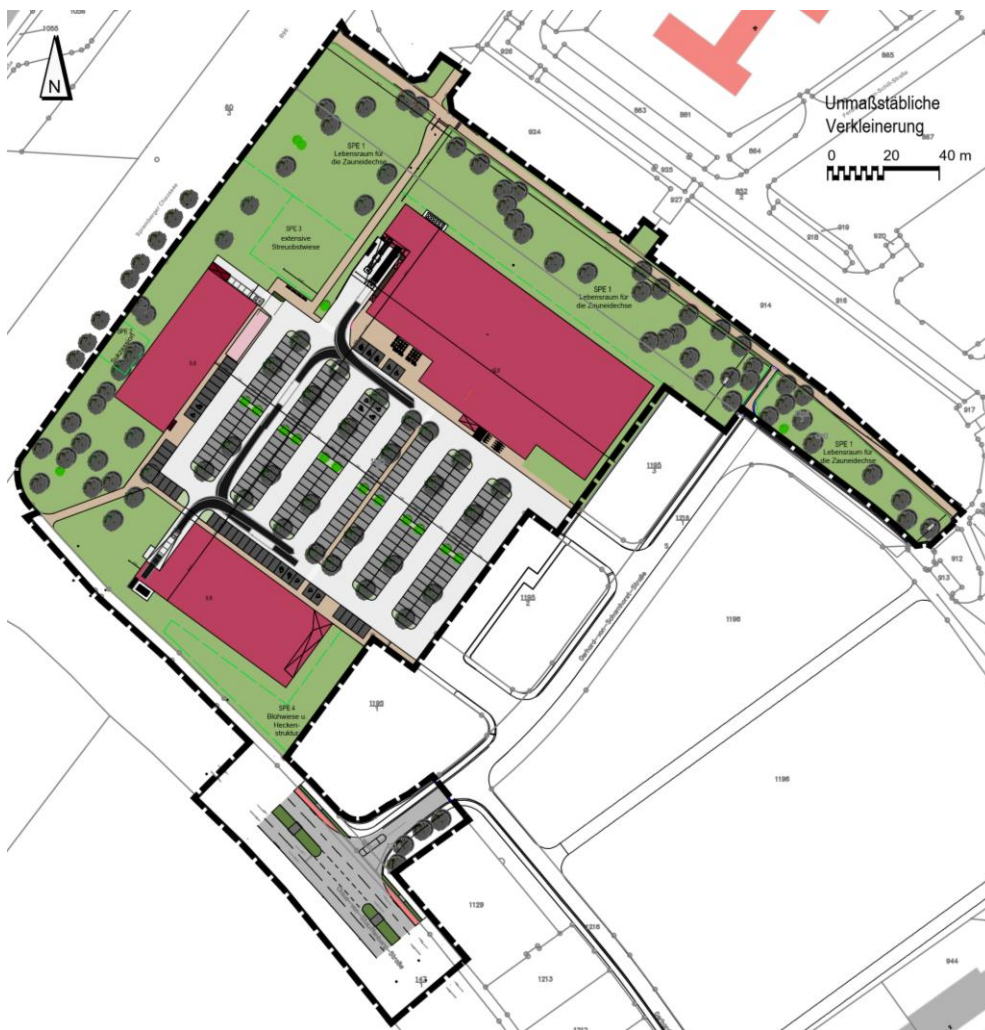


Abb. 1 – Darstellung des Vorhabens (Auszug aus dem Vorhaben und Erschließungsplan - o.M.) – Quelle halsdorfer + ingenieure projekte gmbh – Feb. 2026)

Auch die Anbindung an das lokale öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV) ist durch mehrere Busanbindungen gesichert. Hierbei sind insbesondere die westlich der B 96 gelegene Haltestelle „Grünwaldring“ mit der Buslinie 4 als auch die unmittelbar südlich an das Vorhabenareal angrenzende Haltestelle „Kühnichter Heide“ mit der Buslinie 1 zu nennen. Die Linien bieten eine regelmäßige Anbindung an die umliegenden Siedlungsstrukturen als auch den Bahnhof von Hoyerswerda. Für die unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen ist der Standort auch fußläufig gut erreichbar. Die Entwicklungsplanung für das Grundstück sieht zudem neue Wegeverbindungen vor, was die fußläufige und radwegebezogene Erreichbarkeit des Standorts zusätzlich stärkt.

1.1.5 Inhalte des Bebauungsplanes

Gemäß den textlichen Festsetzungen des B-Plans ist die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ (§ 11 BauNVO) festgesetzt.

In Tabelle 1 werden die derzeit vorgesehenen Nutzungen im Bebauungsplan zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 1: Nutzungsausweisungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nutzungsausweisung	Kurzbeschreibung	maximale Grundfläche (GRZ 0,8)
Sondergebiet 1 (SO 1)	Großflächiger Lebensmittelmarkt mit maximal 2.300 m ² Verkaufsfläche, davon maximal 10 % Anteil an zentrenrelevanten (nicht nahversorgungsrelevanten) Sortimenten gemäß Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hoyerswerda 2025	8.235 m ²
Sondergebiet 2 (SO 2)	Großflächiger Einzelhandel für Möbel und Einrichtungsgegenstände mit maximal 950 m ² Verkaufsfläche und 100 m ² Außenverkaufsfläche, davon maximal 10 % Anteil an zentrenrelevanten (nicht nahversorgungsrelevanten) Sortimenten gemäß Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hoyerswerda 2025	3.412 m ²
Sondergebiet 3 (SO 3)	Großflächigem Lebensmittelmarkt mit maximal 1.050 m ² Verkaufsfläche, davon maximal 10 % Anteil an zentrenrelevanten (nicht nahversorgungsrelevanten) Sortimenten gemäß Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hoyerswerda 2025	6.015 m ²

Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgte zudem die textliche Festsetzung zur Gebäudehöhe.

1. Die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in Metern geregelt. Die Gesamthöhe ist den Eintragungen der Planzeichnung zu entnehmen.
2. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf das höchste das Stadtbild noch mitprägende Bauteil (Flachdach - Attika, geneigtes Dach - First).
3. Bezugspunkt ist der nächstgelegene Höhenbezugspunkt mit einer Höhe von 117,36 über NHN, der sich östlich der Geltungsbereichsgrenze befindet.
4. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Antennen, PV-Anlagen.

Des Weiteren wurden die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) und (4), § 23 (3) BauNVO) wie folgt textlich festgesetzt.

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
2. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangsüberdachung, Gebäudetechnik, Sonnenschutzelemente bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
3. Die Errichtung von Werbepylonen ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze zulässig.
4. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

5. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind Ladestationen für Elektromobile und Einkaufswagenboxen als Nebenanlagen sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

1.2 Alternativenprüfung

Innerhalb der Stadt Hoyerswerda wurden alternative Entwicklungsmöglichkeiten geprüft, die für die Umsetzung der Zielsetzung herangezogen werden könnten. Dabei war bei der Wahl der Fläche von Bedeutung, nicht eine neue, bisher nicht bauliche geprägte Fläche heranzuziehen, um nicht neue Flächen zu versiegeln. Die Fläche muss gut erreichbar sein, um die Erforderlichkeit zur Errichtung von neuen Infrastrukturen zu reduzieren.

Unter Berücksichtigung der benötigten Flächengrößen und der Vorprägung der hier in der Betrachtung stehenden Fläche wurde schnell deutlich, dass diese für die Zielsetzung der Errichtung eines Versorgungszentrums die geeignetste Fläche darstellt und Alternativen mit diesen Qualitäten nicht zur Verfügung stehen.

Im Zuge der Prüfung von Entwicklungsmöglichkeiten ist weiterhin herauszustellen, dass die Planungsabsicht zur Entwicklung an diesem Standort aktiv durch die Stadt verfolgt wird. In Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 35, der für das direkt angrenzende Gebiet die Entwicklung eines urbanen Gebietes vorsieht, eine ganzheitliche Quartiersentwicklung vollzogen werden soll. Die Behandlung in zwei Bebauungsplänen ist lediglich erforderlich, da die Entwicklung des Versorgungsbereiches durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden soll, um so die Entwicklungsschwerpunkte eindeutig mit Hilfe dieses Werkzeuges definieren zu können. Ein Nahversorgungszentrum soll hier einen wesentlichen Teil einer Quartiersentwicklung ausmachen.

1.3 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die wesentlichen „in einschlägigen fachbezogenen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes“, soweit diese für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, benannt und ihre Berücksichtigung innerhalb der Planung beschrieben.

Tabelle 2: Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch (BauGB)	
„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, [...] eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, [...] [fördert]“ [§ 1 Abs. 5 BauGB]	Die Stadt Hoyerswerda verfolgt das Ziel mit der Entwicklung des Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung der angrenzenden Entwicklungsfläche ein neues urbanes Quartier zu schaffen und damit die Voraussetzungen für einen positiven Entwicklungsimpuls zu sichern. Dabei soll eine aktuell mindergenutzte Fläche herangezogen werden. Durch die Nutzung dieser Fläche können bisher baulich nicht genutzte Flächen verschont und für die aktuelle Nutzung weiter bereitgestellt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
	Durch die Idee der Stadt der kurzen Wege, in dem ein Wohn- und Arbeitsquartier gemeinsam mit der Nahversorgung gedacht wird, kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.
„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, [...]“ [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB, vergl. auch [§ 1a Abs. 4 Satz 1 BauGB]	Es sind keine Natura 2000-Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Auch im Nahbereich bestehen keine derartigen Gebiete.
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)	Dem Anspruch der Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit ableitend auch einer gewissen Nachverdichtung Rechnung zu tragen, kann der Bebauungsplan erfüllen. Eine Entwicklung eines neuen Quartiers und die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung ist mit baulichen Anlagen verbunden, die immer der Bodenversiegelung entgegenstehen. Hier lässt sich die Zielsetzung der baulichen Entwicklung abschließend nicht mit dem sparsamen Umgang von Grund und Boden vereinbaren. Durch die Nutzung einer in früheren Jahren baulichen genutzten Fläche, kann dennoch abgeleitet werden, dass aktuell unberührte Flächen mit der Planung nicht genutzt werden.
„Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“ [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)	Die Flächen im Geltungsbereich werden weder für landwirtschaftliche Zwecke noch als Wald oder die Forstwirtschaft genutzt. Es werden auch keine für das Wohnen vorgesehene Flächen für die Entwicklung herangezogen.
„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ [§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB]	Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild lassen sich mit der Entwicklung nicht ableiten. Wir befinden uns im Siedlungsraum der Stadt, der vor dem erfolgten Rückbau noch viel stärker den Raum geprägt hat als die jetzt geplanten baulichen Maßnahmen. Darüber hinaus werden die Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, im Zuge der im Artenschutzfachbeitrag formulierten Maßnahmen sichergestellt bzw. diese Maßnahmen sind aktuell bereits umgesetzt.
„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ [§ 1 a Abs. 5 BauGB]	Die Entwicklung sieht als Maßnahme für die Anpassung an den Klimawandel die Gliederung der Stellplätze durch Bäume vor. Weiterhin sollen grünräumliche Strukturen im Umfeld erhalten bzw. durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)	
„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind;“ [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]	Eine bauliche Maßnahme steht dem Gedanken der Natur und der Landschaft dem Grundsatz nach entgegen. Hier ist eine Abwägung durchgeführt worden, dass der Belang der Schaffung eines gemischten Wohngebietes und der Sicherung der Nahversorgungsfunktion einem hohen Stellenwert beigemessen wird, um attraktive Stadträume sicherstellen zu können. Für die Entwicklung wird eine aktuell mindergenutzte, früher bereits als Wohnquartier genutztes Gelände herangezogen, so dass ein Naturraum nicht herangezogen und kein Landschaftsraum negativ beeinträchtigt wird. Artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen sind durch ein entsprechendes Fachgutachten und daraus abgeleiteter Maßnahmen berücksichtigt und in die Planungen mit eingestellt worden. Eingriffe werden durch entsprechende, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Maßnahmen kompensiert.
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	Innerhalb der Plangebiete ist ein geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG vorzufinden. Weitere geschützte Objekte oder Schutzgebiete sind nicht festzustellen. Aufgrund der Entwicklungsoptionen für den Betrachtungsraum stellt der Erhalt der Fläche an der aktuellen Stelle keine Alternative dar, so dass eine Ersatzmaßnahme durchgeführt bzw. entsprechend definiert wird und im Zuge des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens umzusetzen ist.
Landesweite Naturschutzprogramme	Die Plangebiete sind nicht Teil landesweiter Artenschutzprogramme.
Ziele des speziellen Artenschutzes	Auf der Fläche ist eine avifaunistisch-gutachterliche Bestandserfassung durchgeführt worden. Weiterhin wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Gutachten dienen als Grundlage weiterer Betrachtungen des Natur- und Artenschutzes. Die Betrachtung des Artenschutzes wird im Verfahren mit eingebunden und die Ergebnisse der Gutachten berücksichtigt.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]	Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes sind die Umweltwirkungen geprüft und Themen wie Lärm auch gutachtlicher betrachtet worden. Die Ergebnisse sind in die Planungen mit eingeflossen. Somit kann sichergestellt werden, dass sich die

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
	Umwelteinwirkungen in gesetzlich definierten Rahmen bewegen.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]	Die Planungen zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers bzw. eines Nahversorgungszentrums stellen eine Einwirkung in den Boden dar und lassen sich nicht vermeiden. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen werden im Zuge der Eingriffsbeurteilung ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren aufgezeigt. Unter Berücksichtigung, dass es sich um eine ehemals baulich genutzte Fläche handelt und diese wieder in eine Nutzung überführt werden soll, werden dadurch an anderer Stelle hochwertige Fläche geschützt und nicht für eine Entwicklung herangezogen.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]	Innerhalb des Betrachtungsgebietes oder im direkten Umfeld sind keine Gewässer oder Gräben vorhanden, für die nachteilige Beeinträchtigungen abzuleiten sind. Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung existieren keine Wasserschutzgebiete. Belange des Grundwassers und der Thematik der Wasserhaltung auf der Fläche unter Berücksichtigung der bergbaulichen Tätigkeiten in der Region sind in die Prüfung und Erarbeitung mit aufgenommen und mit den Fachbehörden abgestimmt.
Bundesklimaschutzgesetz (KSG)	
Reduzierung der Treibhausgasemissionen [vgl. § 3 KSG]	Ideen und Maßnahmen zur Umsetzung von gemischt genutzten Quartieren und Wege möglichst kurz zu halten, tragen zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen bei. Maßnahmen zur Sicherung und Neubepflanzung von Flächen tragen zur Reduzierung der Treibhausgase bei. Kompensationsmaßnahmen wirken stärker den Treibhausgasemissionen entgegen.

1.4 Weitere Planungsvorgaben

1.4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

„Der Landesentwicklungsplan ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Im Landesentwicklungsplan sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.“¹

Unter Berücksichtigung der Ziele des Entwicklungsgebietes sind folgende Ziele und Grundsätze herauszustellen:

G 2.2.1.1 - Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. **Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft** ist zu vermeiden.

Bewertung:

Die Betrachtungsfläche ist als Konversionsfläche einzustufen, so dass keine neuen Acker- oder Freiflächen für eine Entwicklung herangezogen werden.

G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt, die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt werden; Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt, eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet, die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie beim Stadt- beziehungsweise Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

Bewertung:

Eine Brachfläche wird aufgrund vorhandener Entwicklungsimpulse für die Stadt Hoyerswerda wieder einer Nutzung zugeführt, so dass dem Grundsatz zur Entwicklung der Städte und der Sicherung der Daseinsvorsorge Rechnung getragen wird. Vorhandene Siedlungsstrukturen werden ergänzt und durch die neuen Nutzungen gestärkt. Weiterhin sind die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen bereits vorhanden, so dass diese zu Teilen nicht erst wieder neu hergestellt werden müssen, sondern noch genutzt werden können. Ein Mix aus Wohnen und Arbeiten bezieht die Entwicklung und Stärkung von Quartieren mit kurzen Wegen mit ein.

1.4.2 Regionalplan der Region Oberlausitz-Niederschlesien

Der Regionalplan der Region Oberlausitz-Niederschlesien (10/2023) konkretisiert den Landesentwicklungsplan auf regionaler Ebene. Die Stadt Hoyerswerda wird hier als Oberzentrum im oberzentralen Verbund Hoyerswerda – Bautzen – Görlitz dargestellt. Das Plangebiet ist Teil des zentralen Siedlungsgebiets von Hoyerswerda. Für den Geltungsbereich werden unter anderem folgende Aussagen getroffen, die für die vorgesehene Entwicklung von Bedeutung sind:

¹ Landesentwicklungsplan 2013

1.1 Regionale Raum- und Siedlungsstruktur

Der Oberzentrale Städteverbund Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda ist im Landesentwicklungsplan als Oberzentrum in Funktionsteilung (vgl. Ziel 1.3.6 LEP 2013) bestimmt.

Z 1.1.1

Zentrale Orte sind als Ziel- und Verknüpfungspunkte des ÖPNV auszubauen. Die überörtliche Verkehrsbedienung ist innerhalb der zentralörtlichen Verflechtungsbereiche auf die Versorgungs- und Siedlungskerne zu konzentrieren.

Oberzentraler Städteverbund Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda

Z 1.1.2

Die Städte des Oberzentralen Städteverbundes sind in ihrer Funktion als gemeinsames Oberzentrum und als Entwicklungskerne für die Region Oberlausitz-Niederschlesien zu festigen und auszubauen. Dazu sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Stärkung ihrer oberzentralen Funktionen als Verkehrs-, Wirtschafts-, Kultur-, Bildungs- und Wissenschaftszentrum von überregionaler Bedeutung zu schaffen.

G 1.1.3

Der Oberzentrale Städteverbund Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda soll als Oberzentrum in Funktionsteilung die überregionale Wahrnehmung der Region stärken und unter Beachtung einer eigenständigen Entwicklung der drei Städte Verantwortung für die Regionalentwicklung übernehmen.

Z 1.1.7

Hoyerswerda soll sich insbesondere zum Zentrum des Lausitzer Seenlandes entwickeln. Dazu soll die Wohn- und Freizeitqualität aufgewertet und die Ausstrahlung der Stadt in den Bereichen Gesundheit, Kultur, Bildung, Wohnen, Einkaufen und Arbeitsmarkt verbessert werden.

Bewertung:

Das Vorhaben im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt zu einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Oberzentrums mit Teilfunktionen Hoyerswerda bei, indem gewerbliche Entwicklungen fortgeführt werden, um die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Hoyerswerda sowie der gesamten Region zu stärken. Hierbei werden bestehende Entwicklungspotenziale genutzt und erschlossen.

Durch die vorliegende Planung werden aktuell mindergenutzte Flächen im Stadtgebiet in Anspruch genommen.

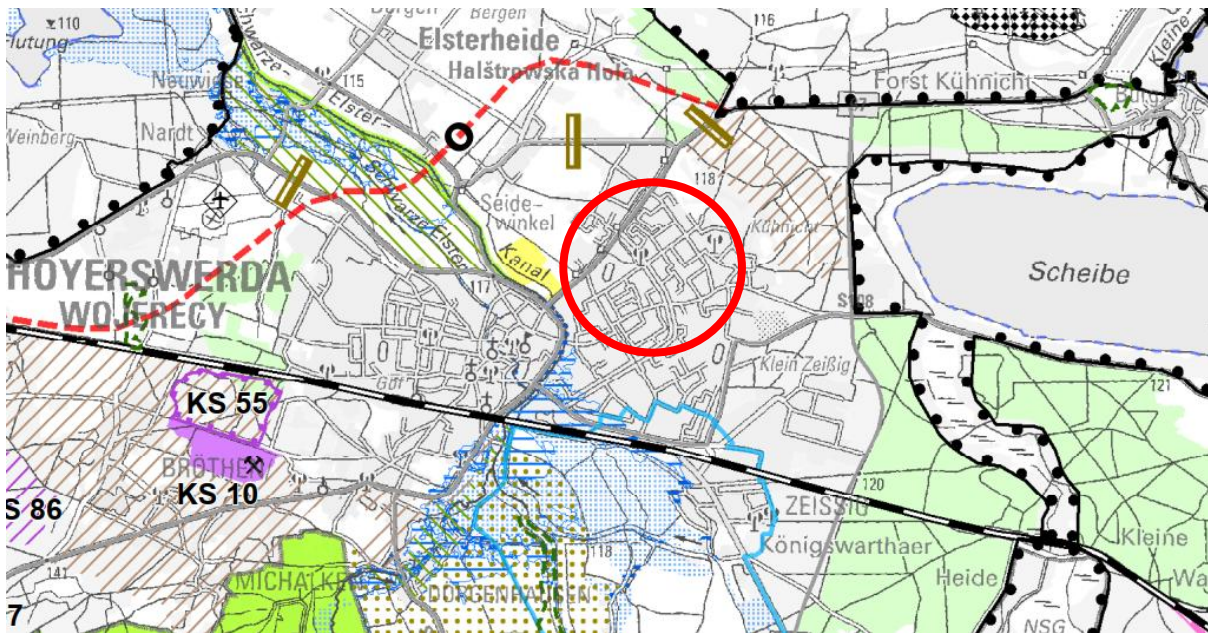


Abb. 2 – Auszug aus dem Regionalplan für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien (o.M.)

Der Regionalplan für die Region Oberlausitz-Niederschlesien 2023 hat mit Verweis auf die bestehende, erhebliche Regelungsdichte des gültigen LEP 2013 keine vertiefenden Regelungen hinsichtlich der Einzelhandelssteuerung in der Planungsregion aufgenommen. Das im Absatz 3.3 (Handel und Dienstleistungen) verankerte Ziel bezieht sich auf den oberzentralen Städteverbund Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda und lautet wie folgt:

Z. 3.3.1

Die Innenstädte und Stadtteilzentren des OZSV Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda und der Mittelzentren sind entsprechend ihres zentralörtlichen Verflechtungsbereiches mit den Instrumenten der Bauleitplanung und Stadtentwicklung als Standorte des Einzelhandels und der Dienstleistungen auszubauen. Dabei ist auf die Sicherung und Belebung des innenstadtnahen kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.

Ein ergänzender Grundsatz, dem das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hoyerswerda Rechnung trägt.

G 3.3.2

Durch die Zentralen Orte sollen zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der verbrauchernahen Versorgung Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzepte erarbeitet werden.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gesamtstadt Hoyerswerda 2025 dient die Planung dazu, die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Hoyerswerda zu sichern und weiterzuentwickeln.

1.4.3 Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000)

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützte Teile von Natur und Landschaft festzustellen. Auch die unmittelbar angrenzenden Bereiche weisen keine Schutzgebiete und auch keine geschützten Teile von Natur und Landschaft auf (siehe Landschaftsrahmenplan 2007).

1.4.4 Geschützte Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG

Die Biotoptypenkartierung, die in 2022 durchgeführt worden ist, hatte noch keinen Bestand an Silbergrasrasen festgestellt, so dass keine Beschäftigung mit diesem Biotoptyp, als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG erforderlich war. Im Zuge der Offenlage (2026) weist eine Stellungnahme auf das nunmehr vorhandene geschützte Biotop in einer Flächengröße von 450 m² hin.

Bewertung:

Aufgrund der fehlenden Möglichkeit zum Verbleib der Fläche im Entwicklungsraum des Bebauungsplanes ist eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

Für die Ersatzmaßnahme steht ein Grundstück zur Verfügung, so dass sichergestellt werden kann, dass im Zuge der nächsten Planungsebene ein entsprechender gleichwertiger Ausgleich bei Entnahme der Fläche geschaffen werden kann. Der Sachverhalt wird somit im Zuge der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mitberücksichtigt.

1.4.5 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die länderübergreifende Raumordnungsplanung für den Hochwasserschutz definiert drei wesentliche Betrachtungsebenen:

Hochwasserrisikomanagement

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Bewertung:

Es ist mit Blick auf die Lage des Betrachtungsgebietes abzuleiten, dass sich das Gebiet außerhalb von Risikogebieten von Überschwemmungsgebieten befindet.

Es handelt sich um eine brachliegende Fläche, auf der vor dem Rückbau eine Wohnsiedlung mit entsprechenden versiegelten Flächen bestand, so dass die Fläche grundsätzlich bereits entwässert werden konnte. Mit der Entwicklung des Gebietes sind die Kanäle und Abflusssysteme zu prüfen und dem geplanten Bedarf anzupassen, so dass mit dieser neuen Betrachtung auch Puffer für Starkregenereignisse mitberücksichtigt werden.

Klimawandel und -anpassung

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Bewertung:

Entwässerungstechnische Prüfungen zur Ableitung des Oberflächenwassers sind im Rahmen der Umsetzung sicherzustellen.

Grenzüberschreitende Koordinierung

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen nach Satz 1 auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist. Die Vorschriften des § 73 Absatz 3 und 4 und des § 75 Absatz 4 und 5 WHG bleiben unberührt.

Bewertung:

Das Gebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Fließgewässer, noch in direkter Nachbarschaft zu einer Landesgrenze oder einer kommunalen Grenze, so dass weder Hochwasserschutzanlagen in direkter Nachbarschaft vorgesehen noch diese in ihrer Entwicklung weiterführend abzustimmen sind.

1.4.6 Gesamtstädtisches & regionales Entwicklungs- & Handlungskonzept

Das Konzept für Hoyerswerda verfolgt eine **proaktive, integrierte Stadtentwicklung**, die nicht mehr nur auf Schrumpfung reagiert, sondern gezielt Zukunftsperspektiven schafft. Grundlage sind thematische **Raumbilder**, die räumliche Schwerpunkte, Zukunftsorte und Potenzialräume benennen. Potenzialräume sind dabei bewusst als strategische Entwicklungsansätze gedacht, die unterschiedliche Handlungsfelder bündeln und zur Neupositionierung der Stadt beitragen sollen.

Fokus Raumbild B: „Zukunftsorientierte Wertschöpfung & Forschung“

Raumbild B setzt den Schwerpunkt auf die **Verknüpfung von Wirtschaft, Innovation, Forschung und Fachkräftesicherung**. Es benennt konkrete Zukunftsorte wie das **Smart Mobility Lab**, das **Zentrum für Bauen & Wohnen**, ein **Science Center** sowie ein **Willkommenscenter**. Ziel ist es, Hoyerswerda als innovativen Standort zu profilieren und neue wirtschaftliche Impulse mit Bildungs-, Forschungs- und Ansiedlungsstrategien zu verbinden.

Dabei geht es nicht nur um klassische Gewerbeentwicklung, sondern um eine **wissensbasierte Stadtentwicklung**, bei der wirtschaftliche Räume, Infrastruktur und städtische Identität zusammengedacht werden. Ergänzend wird in den Umsetzungsaufgaben ausdrücklich auf die Entwicklung **kleinteiliger Innovationskerne** verwiesen – darunter ausdrücklich auch das „**Urbane Quartier**“.

Potenzialraum „Urbanes Quartier“

Der Potenzialraum „Urbanes Quartier“ ist im Konzept ein besonders wichtiger Baustein, weil er die wirtschaftlich-innovative Ausrichtung von Raumbild B mit städtebaulicher und wohnungsbezogener Entwicklung verbindet. Er steht für ein **neues urbanes Entwicklungsfeld**, in dem **Wohnen, Arbeiten, Innovation, urbane Dienstleistungen und Aufenthaltsqualität** enger zusammengeführt werden sollen.

Inhaltlich lässt sich daraus ableiten, dass das „Urbane Quartier“:

- als **Innovationskern** für neue Formen von Wertschöpfung dienen soll,
- Raum für **moderne, nachhaltige und möglicherweise modellhafte Bau- und Wohnformen** bietet,
- zur **funktionalen Verknüpfung von Alt- und Neustadt** beitragen kann,
- und ein sichtbares Signal für den Wandel Hoyerswerdas hin zu einer **zukunftsorientierten, urbanen Stadt** setzt.

Der Potenzialraum ist damit nicht nur ein bauliches Projekt, sondern ein **strategischer Entwicklungsraum**: Er soll neue wirtschaftliche Dynamik, innovative Quartiersentwicklung und städtische Attraktivität zusammenführen. Gerade im Zusammenhang mit Raumbild B wird deutlich, dass das „Urbane Quartier“ als **Schnittstelle zwischen Forschung, neuen Arbeitsformen, nachhaltigem Bauen und urbanem Leben** gedacht ist.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert und die daraus resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung dargestellt. Der Prognose ist eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Bestandsbewertung) vorgeschaltet. Daran anschließend wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zusammenfassend eingeschätzt.

Die Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen verbal argumentativ mit konkreter Flächenermittlung. Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt in 4 Stufen:

- sehr erheblich
- erheblich
- wenig erheblich
- nicht erheblich

2.1 Naturraum

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich gemäß der Landschaftsgliederung Sachsens (LFULG 2014) in der Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet, welches der Naturregion Sächsisch-Niederlausitzer Heideland zugeordnet wird.

„Das Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet als Teil des Lausitzer Urstromtals zeichnet sich morphologisch nicht nur durch Terrassenplatten und -ebenen, Flachrücken, breite Flussauen, Moränenplatten und Dünen sowie über 1000 Teiche aus, sondern auch durch lokale Geländeschwellen.“ (LFULG o.J.b)

Innerhalb des Untersuchungsraumes gelten der typische Kiefern-Eichenwald und der (Kiefern-) Birken-Stieleichenwald als potenzielle natürliche Vegetation (pnV). (GEOSN 2023)

2.2 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet d53 „Naherholungsgebiet Hoyerswerda“ in einer Entfernung von ca. 500 m zum geplanten Vorhaben (GEOSN 2023). Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inmitten vorhandener Siedlungsstrukturen und der Entfernung können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes durch die Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Die aus dem Vorhaben resultierenden Umweltauswirkungen werden für Schutzgebiete als nicht erheblich bewertet.

2.3 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist Teil der Landschaft und stellt die Grundlage für die Lebensräume von Menschen, Tieren und Pflanzen dar. Der Untersuchungsraum ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sowie der bestehenden Siedlungsstrukturen ein stark vorbelasteter und hochgradig versiegelter Bereich, welcher durch Gehölzbestände und Offenlandbereiche charakterisiert ist.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt in Zusammenhang mit der erforderlichen Neuversiegelung und Überbauung zu einem Verbrauch der natürlichen Böden und Lebensstätten von Tieren und Pflanzen. Durch die geplante Bebauung gehen vorhandene Vegetationsstrukturen nahezu vollständig verloren. Lediglich in den Randbereichen des Geltungsbereiches bleiben Gehölzstrukturen erhalten.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind mit einer Gesamtgröße von 40.673 m² als erheblich zu bewerten.

2.4 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Ein Verlust von natürlichen und naturnahen Böden durch Versiegelung und Beeinträchtigung durch Schadstoffe ist zu vermeiden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Bodentyp Regosol vertreten. Mit einer mittleren natürlichen Bodenfruchtbarkeit, einem hohem Wasserspeichervermögen und einer geringen Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen sowie einer sehr hohen Gefährdung des Bodens durch Erosion mit Wasser kommt diesem Standort eine mittlere Bedeutung zu (LFULG 2023).

Vorbelastungen sind derzeit durch das z.T. als Obdachlosenunterkunft genutzte Gebäude, vollversiegelte Zuwegungen sowie Parkbuchten und Gehwege gegeben.

Ein besonderes Biotopentwicklungspotenzial der Böden innerhalb des Untersuchungsraumes ist nicht gegeben. Böden mit naturgeschichtlicher Archivfunktion gemäß der Arbeitshilfe A 13.4 der

Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2009) kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind in erster Linie durch die zu erwartenden Überbauungen und Versiegelungen zu erwarten. Insbesondere in den ausgewiesenen Sondergebieten und den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden die Bodenfunktionen beeinflusst.

Bei den geplanten Verkehrswegen sind bei der Ermittlung der Versiegelung die bereits vorhandenen Straßen mit Asphaltierung zu berücksichtigen.

Für die geplanten Stellplätze erfolgt die Befestigung wasserdurchlässig.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastungen und der angestrebten Neuversiegelung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als sehr erheblich eingeschätzt.

2.5 Schutzgut Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzguts Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie der Zustand von fließenden und stehenden Gewässern von Bedeutung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Grenzen des Grundwasserkörpers Hoyerswerda (DESN_SE-1-1). Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers (2022-2027) wird mit schlecht, der mengenmäßige Zustand mit gut bewertet. (LFULG 2023)

Im Untersuchungsraum oder dessen unmittelbarer Nähe sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Zeißig“ befindet sich südlich von Hoyerswerda in ca. 1,7 km Entfernung zum geplanten Vorhaben. (LFULG 2023)

Die Ergebnisse der sachsenweiten Grundwasserstichtagsmessung aus dem Frühjahr 2016 weisen einen Grundwasserflurabstand zwischen 5 und 10 m auf (LFULG 2023). Eine Empfindlichkeit durch oberflächennah anstehendes Grundwasser kann ausgeschlossen werden.

Natürliche Fließ- und Stillgewässer sind im B-Plangebiet nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 1 km fließt die Schwarze Elster südwestlich vom Untersuchungsraum. Beeinträchtigungen dieses Oberflächengewässers durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Die genannten Belastungen für das Schutzgut Boden sind auch für das Schutzgut Wasser relevant. Insbesondere das Grundwasser wird durch die Versiegelung und damit verringerte Versickerung beeinträchtigt. Im B-Plan ist vorgesehen, dass zum einen maximal 157,7 l/s Oberflächenwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden und zum anderen sind darüber hinaus anfallende Wassermengen entweder breitflächig in das angrenzende Grundstücksgelände abzuleiten und in diesem zu versickern, anderweitigen Versickerungsanlagen zuzuführen oder rückzuhalten und verzögert in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Die angrenzenden Fließ- und Stillgewässer sind durch die Ausweisungen des B-Planes nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind damit als wenig erheblich einzustufen.

2.6 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

2.6.1 Biotoptypen

Im August 2023 fand eine Begehung des Untersuchungsraumes sowie eine Bestandserfassung der vorhandenen Biotoptypen gemäß der Kartiereinheiten der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (LFULG 2010) statt. Der Untersuchungsraum für die detaillierte Bestandserfassung der Biotop- und Landnutzungstypen umfasst insgesamt ca. 4 ha.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen jeweils mit CIR-Code, Bezeichnung, Schutzstatus, Biotopwert, Ausgleichbarkeit und der Fläche je Standort dargestellt. Ergänzend dazu erfolgt eine Erläuterung zum vorhandenen Vegetationsbestand auf dem Gelände des Bebauungsplans Nr. 33 im Anschluss an die Tabelle.

Tabelle 3: Biotoptypen im Untersuchungsraum

CIR-Code	Bezeichnung	Schutzstatus	Biotopwert	Ausgleichbarkeit	Fläche in m²
Grünland, Ruderalflur					46%
42100	Ruderalflur, trocken-frisch		17	A	18.685
Baumgruppen, Hecken, Gebüsch					27%
61400	Baumgruppe, Laubmischbestand, Gehölzaufwuchs		17 ¹	A	4.530
62500	Baumreihe, Nadel- und Laubbaumarten		23	C	2.015
64100	Einzelbaum, Solitär		23	C	500
64200	Baumgruppe, weitständig		23	C	3.990
Siedlung, Infrastruktur, Grünflächen					27%
91300	Einzelanwesen		0 ²	A	1.030
94400	Kleingartenanlage		10	B	293
94700	Abstandsfläche, Verkehrsbegleitgrün		5 ³	A	735
94900	Sonstige Freiflächen		10	B	205
95210	Parkplatz, versiegelt		0	A	355
95210	sonstige Plätze, versiegelt		0	A	1.980
95000	Straßen		0	A	3.395
95140	Sonstige Wege, versiegelt		0	A	2.960
Gesamtfläche					40.763

Erläuterung:

Biotopwert	Einstufung gemäß der Arbeitshilfe „Vorläufige Biotoptypenliste Sachsen mit Biotopwert und Planungswert“ der Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009)
0 – 6	gering
7 – 12	nachrangig
13 – 18	mittel
18 – 24	hoch
25 – 30	sehr hoch

Ausgleichbarkeit	A:	Ausgleichbar; zeitliche Wiederherstellbarkeit / Entwicklungsdauer < 25 Jahre
	B:	Bedingt ausgleichbar; Entscheidung im Einzelfall in Abhängigkeit von folgenden Kriterien: (Entwicklungsrisiko; Alter und Struktur des Baumbestandes; Anteil naturnaher Strukturen)
	C:	nicht ausgleichbar; zeitliche Wiederherstellbarkeit / Entwicklungsdauer > 25 Jahre
1		Gemäß der Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) werden Laubholzforst nicht heimischer Baumarten mit 15 Werteinheiten bewertet. Da es sich aber um keine forstwirtschaftliche Bewirtschaftung/ Monotonie handelt, erhält der Biotoptyp eine Aufwertung von +2 Biotopwertpunkten und damit einen Biotopwert von 17.
2		Das im Untersuchungsgebiet festgestellte Gebäude wird nach der Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) als Einzelanwesen charakterisiert. Da es sich hierbei ausschließlich um das Gebäude ohne weitere Nebenflächen handelt, wird der Biotopwert 0 angesetzt.
3		Die im Untersuchungsraum ausgebildeten Abstandflächen werden aufgrund ihrer Lage als Verkehrsbegleitgrün eingeschätzt. Damit erfolgt die Abwertung des laut Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) festgelegten Biotopwert von 10 um -5 Biotopwertpunkte. Somit wird im Rahmen der Bilanzierung der Biotoptyp mit einem Biotopwert von 5 berücksichtigt.

Die Vegetationsbestände im Untersuchungsraum setzen sich aus insgesamt 13 verschiedenen Biotoptypen aus drei Hauptgruppen zusammen. Der Untersuchungsraum ist überwiegend durch Grünland und Ruderalflur (46 %) charakterisiert. Zudem befinden sich innerhalb des UR vor allem Siedlung, Infrastruktur und Grünflächen (27 %) sowie Baumgruppen, Hecken und Gebüsche (27 %).

Die erfassten Biotoptypen werden im Folgenden geordnet nach den Hauptgruppen genauer beschrieben.

Grünland und Ruderalflur

Der Untersuchungsraum ist überwiegend durch eine trocken-frische Ruderalflur (42100) geprägt. Während der Überblicksbegehung zur Biotopbestimmungen wurden, unter anderem Biberneln, Hasenschwanzgras (*Lagurus ovatus*), Einjähriges Berufskraut (*Erigeron annuus*), Rispen-Flockenblume (*Centaurea stoebe*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) sowie Gewöhnliches Habichtskraut (*Hieracium lachenalii*), Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*) und Bestände aus Zwergmispeln (*Cotoneaster*) festgestellt.

	
Ruderalflur (42100), welche mit Umsetzung des B-Plans erhalten bleibt	Ruderalflur (42100), welche mit Umsetzung des B-Plans beeinträchtigt wird

Baumgruppen, Hecken und Gebüsche

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich neben Gehölzaufwuchs (61400) aus Robinie, Linde, Ahorn und Essigbaum, Baumreihen aus Laub- und Nadelbaumarten (62500) wie Eiche, Linde, Kiefer und Birke, Einzelbäume (64100) wie Weide und Linde sowie Baumgruppen, weitständig (64200) aus Linde, Spitzahorn.

	
Baumgruppe, Laubmischbestand, Gehölzaufwuchs (61400)	Baumreihe aus Laub- und Nadelbaumarten (62500)
	
Einzelbaum, Solitär (64100)	Baumgruppen, weitständig (64200)

Siedlung, Infrastruktur und Grünflächen

Der Untersuchungsraum ist bereits anthropogen überprägt. Es befinden sich neben einem Gebäude (91300), einer angrenzenden Kleingartenanlage (94400) diverse Vollversiegelungen wie Parkplätze (95210), sonstige Plätze (95210), Straßen (95000) und sonstige Wege (95140) innerhalb des Untersuchungsraumes. Zudem gibt es vereinzelt Abstandsflächen (94700) sowie sonstige Freiflächen (94900).

	
Einzelanwesen (91300)	Kleingartenanlage (94400)

	
Abstandsflächen, Verkehrsbegleitgrün (94700)	Sonstige Freiflächen (94900)
	
Parkplatz, versiegelt (95210)	Sonstige Plätze, versiegelt (95210)
	
Straßen (95000)	Sonstige Wege, versiegelt (95140)

Nach Rücksprache mit den Projektbeteiligten ist innerhalb des Plangebietes im Rahmen einer anderen, vom Vorhaben- und Erschließungsplan unabhängigen Maßnahme die Entfernung vorhandener Leitungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Dadurch werden die im August 2023 erfassten Biotoptypen beeinträchtigt. Vor Beginn der geplanten Maßnahmen, welche im Zusammenhang mit dem B-Plan vorgesehen sind, wird sich eine andere, als die bereits erfasste Ausprägung der Biotoptypen darstellen. Demnach wird angenommen, dass durch Überfahren und die Entnahme der Leitungen die vorhandene Vegetation zum Großteil entfernt wird. Dahingehend erfolgt die Bilanzierung auf Grundlage der großflächigen Änderung von Ruderalflur zu sonstigen vegetationsarmen Flächen sowie die Annahme, dass der Gehölzaufwuchs im Zentrum des Vorhabensgebietes entfernt wird und sich in diesen Bereichen ebenfalls sonstige vegetationsarme Flächen darstellen werden.

Aus den genannten Gründen ergibt sich folgende Flächeninanspruchnahme der vor Umsetzung der Maßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Plan vorhandenen Biotoptypen.

Die grafische Darstellung der erfassten Biotoptypen unter Berücksichtigung der extern umgesetzten Maßnahmen erfolgt im Bestands- und Konfliktplan, als Anlage zur Begründung.

Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet nach extern umgesetzten Maßnahmen (Leitungsentfernung)

CIR-Code	Bezeichnung	Schutz-status	Biotop-wert	Ausgleich-barkeit	Fläche in m²
Grünland, Ruderalflur					9%
42100	Ruderalflur, trocken-frisch		17	A	3.815
Magerrasen, Feldfluren, Zwergstrauchheiden					46%
54200	Sonstige vegetationsarme Flächen		10	A	18.625
Baumgruppen, Hecken, Gebüsch					18%
61400	Baumgruppe, Laubmischbestand, Gehölzaufwuchs		17 ¹	A	785
62500	Baumreihe, Nadel- und Laubbaumarten		23	C	2.020
64100	Einzelbaum, Solitär		23	C	500
64200	Baumgruppe, weitständig		23	C	3.970
Siedlung, Infrastruktur, Grünflächen					27%
91300	Einzelgebäude		0 ²	A	1.030
94400	Kleingartenanlage		10	B	293
94700	Abstandsfläche, Verkehrsbegleitgrün		5 ³	A	740
94900	Sonstige Freiflächen		10	B	205
95210	Parkplatz, versiegelt		0	A	355
95210	sonstige Plätze, versiegelt		0	A	1.980
95000	Straßen		0	A	3.395
95140	Sonstige Wege, versiegelt		0	A	2.960
Gesamtfläche					40.673

Erläuterung:

Biotopwert	Einstufung gemäß der Arbeitshilfe „Vorläufige Biotoptypenliste Sachsen mit Biotopwert und Planungswert“ der Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009)	
	0 – 6	gering
	7 – 12	nachrangig
	13 – 18	mittel
	18 – 24	hoch
	25 – 30	sehr hoch
Ausgleichbarkeit	A:	Ausgleichbar; zeitliche Wiederherstellbarkeit / Entwicklungsdauer < 25 Jahre
	B:	Bedingt ausgleichbar; Entscheidung im Einzelfall in Abhängigkeit von folgenden Kriterien: (Entwicklungsrisiko; Alter und Struktur des Baumbestandes; Anteil naturnaher Strukturen)
	C:	nicht ausgleichbar; zeitliche Wiederherstellbarkeit / Entwicklungsdauer > 25 Jahre
¹	Gemäß der Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) werden Laubholzforst nicht heimischer Baumarten mit 15 Werteinheiten bewertet. Da es sich aber um keine forstwirtschaftliche Bewirtschaftung/ Monotonie handelt, erhält der Biotoptyp eine Aufwertung von +2 Biotopwertpunkten und damit einen Biotopwert von 17.	
²	Das im Untersuchungsgebiet festgestellte Gebäude wird nach der Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) als Einzelanwesen charakterisiert. Da es sich hierbei ausschließlich um das Gebäude ohne weitere Nebenflächen handelt, wird der Biotopwert 0 angesetzt.	
³	Die im Untersuchungsraum ausgebildeten Abstandsflächen werden aufgrund ihrer Lage als Verkehrsbegleitgrün eingeschätzt. Damit erfolgt die Abwertung des laut Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) festgelegten Biotopwert von 10 um -5 Biotopwertpunkte. Somit wird im Rahmen der Bilanzierung der Biotoptyp mit einem Biotopwert von 5 berücksichtigt.	

Geschütztes Biotop gem. § 30 BNatschG

Die Kartierung aus 2023 dient für die Bearbeitung der Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen, da in einem länger laufenden Bauleitplanverfahren nicht ständig eine Aktualisierung vorgenommen wird. Bei dieser Kartierung lagen auf der Fläche keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatschG vor.

Im Beteiligungsverfahren wird im Zuge einer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass sich mittlerweile auf der Fläche von 450 m² ein Silbergrasrasen (Abgrenzung siehe folgender Abbildung) entwickelt hat. Da es sich um ein geschütztes Biotop gem. § 30 BNatschG handelt, wird es im weiteren Bebauungsplanverfahren mit aufgenommen und berücksichtigt.

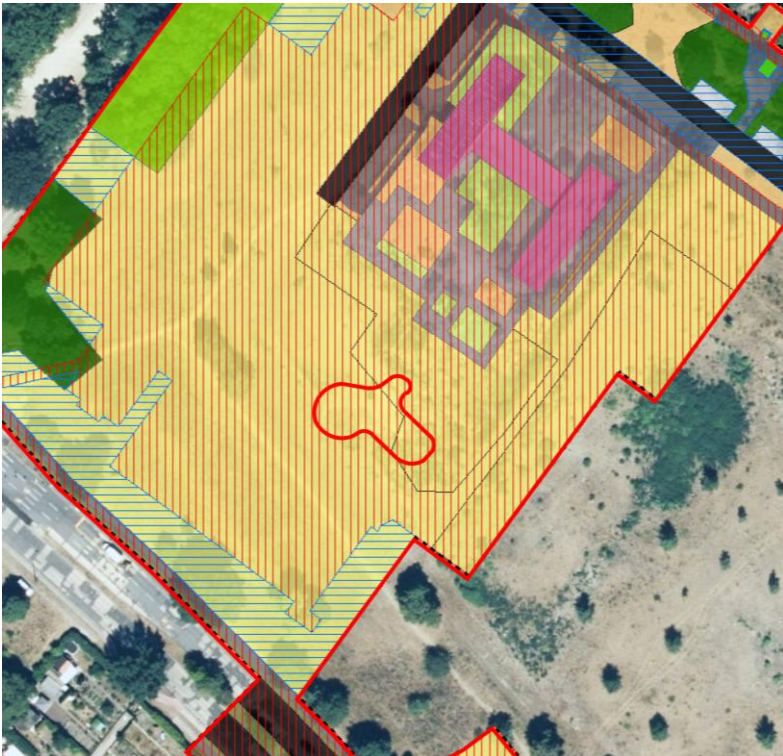


Abb. 3 – Abgrenzung der Fläche mit Silbergrasrasen (o.M.)

2.6.2 Tiere

Europarechtliche geschützte Arten (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) sowie besonders und streng geschützte Arten wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (MEP PLAN GMBH 2022) gesondert betrachtet. Es wird an dieser Stelle auf die sehr ausführliche Beschreibung und Bewertung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages verwiesen.

2.7 Schutzgut Klima, Luft

2.7.1 Klima

Der Geltungsbereich umfasst neben bereits anthropogen überprägten Flächen auch Offenlandanteile, die grundsätzlich zur nächtlichen Abkühlung und damit zur Kaltluftentstehung beitragen können. Zudem wirken die kleinflächigen Gehölzbestände als Verschattungs- und Verdunstungselemente und können dadurch lokalklimatisch günstigere Bedingungen unterstützen.

Das Plangebiet war historisch bereits als Wohngebiet genutzt und ist aktuell mindergenutzt. Damit unterscheidet sich die derzeitige Bestandsstruktur (u. a. Offenland-/Gehölzanteile) klimatisch von einem vollständig bebauten Quartier. Zugleich liegen – mangels ausgewerteter kommunaler Stadtklimaanalyse/Klimafunktionskarte – keine ortsspezifischen Nachweise vor, dass das Plangebiet eine übergeordnete Funktion als Frischluftschneise/Kaltluftleitbahn für angrenzende Siedlungsbereiche erfüllt.

2.7.2 Luft (Lufthygiene):

Die lufthygienische Vorbelastung wird im Wesentlichen durch den umgebenden Straßenverkehr sowie bestehende Nutzungen im Stadtgebiet geprägt. Relevante Wirkpfade im Zusammenhang mit der Planung betreffen v.a. verkehrsbedingte Emissionen und bauzeitliche Staubemissionen.

2.8 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

Die Landschaft wird am Standort wesentlich durch die vorhandene Bebauung und Infrastruktur geprägt. Der Geltungsbereich stellt als Fläche mit Gehölzen und Offenlandstrukturen einen Teilbereich der durchgrünten Siedlungsstrukturen am Rand der großen Kreisstadt Hoyerswerda dar. Mit der gegenwärtigen Ausprägung und Erschließung ist das Vorhabengebiet derzeit für die Erholungsnutzung ungeeignet.

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke der Betrachtenden im Vordergrund. Von Bedeutung sind alle Elemente des Landschaftsbildes, die diese unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit mitprägen.

Die vorgesehene Bauweise in den ausgewiesenen Sondergebieten passt sich in dem vorhandenen Landschaftsbild weitgehend an, sodass negative Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild sind damit als wenig erheblich einzustufen.

2.9 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, im Sinne der Daseinsvorsorge die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Neben indirektem Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter soll ein gesundes Lebensumfeld, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes, sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (z.B. Lärm sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktionen (z.B. Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) zu untersuchen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch (Wohnqualität, Freizeit / Erholung) können hinsichtlich Immissionsbelastungen (Lärm) sowie durch erhöhtes Verkehrsaufkommen entstehen.

Für die Entwicklungsfläche ist eine schalltechnische Untersuchung (3L AKUSTIK GMBH 2025) erarbeitet worden, um die schalltechnischen Aspekte in der Ausgestaltung des Planungsrechts zu berücksichtigen und durch entsprechende Festsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können. Dabei wurden sowohl die verkehrlichen Belange als auch die vorhandenen und geplanten Nutzungsstrukturen im Umfeld berücksichtigt. Die detaillierten Aussagen können dem Gutachten entnommen werden.

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine ergänzenden Festsetzungen zu lärmtechnischen Sachverhalten vorhanden. Dennoch können unter Berücksichtigung der Aussagen des Lärmgutachtens negative Einflüsse aus dem Entwicklungsbereich ausgeschlossen werden, da Maßnahmen in benachbarten Bereichen berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist davon auszugehen, dass die Planung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit führen wird.

Dem Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit wird eine geringe Bedeutung beigemessen.

2.10 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter besitzen ihre Funktion aufgrund ihres historischen Dokumentationspotenzials sowie ihrer wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Nutzung. Zu den Kulturgütern (kulturelles Erbe) zählen Bau- und Bodendenkmale als Einzelobjekt oder als Ensemble einschließlich ihres Umgebungsschutzes, räumliche Beziehungen und Sichtbeziehungen, kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsteile sowie das Ortsbild.

Neben direkten Beeinträchtigungen wie Beschädigung oder Beseitigung sind Kultur- und Sachgüter auch durch indirekte Einflüsse z.B. wertmindernde Nutzungen im direkten Nahbereich betroffen. Werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens Kulturgüter oder Denkmäler festgestellt, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Dadurch können Beeinträchtigungen wirksam vermieden oder gemindert werden.

Kultur- und Bodendenkmäler innerhalb des Untersuchungsgebietes sind nicht bekannt (LFD 2023, LFULG 2023). Demnach werden die Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter als nicht erheblich eingestuft.

2.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Planungsgebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zum Verlust der Bodenfunktionen, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt, zur Veränderung bestehender Habitatstrukturen und Lebensräume in Verbindung mit der Inanspruchnahme von Fläche. Durch die geplante Versiegelung erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Die möglichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Grundwasser sind jedoch als gering zu bezeichnen.

Mit dem Einfügen der geplanten Bebauung in das städtische Landschaftsbild sind negative Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Der Erholungswert der Landschaft und die Identifikation der dort lebenden Menschen mit ihrer Heimat unterliegen keiner signifikanten Beeinträchtigung.

Die vom Vorhaben verursachten, zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind abschätzbar. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

2.12 Zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle 5: Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Schutzgebiete	Beeinträchtigung von Schutzgebieten aufgrund der Lage des Vorhabens und Entfernung nicht gegeben	nicht erheblich
Fläche	Verbrauch natürlicher Böden und Lebensstätten von Tieren und Pflanzen durch Neuversiegelung und Überbauung	erheblich
Boden	Teilweise Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung, und Verdichtung) unter Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen	sehr erheblich
Wasser	Verlust von Oberflächenwasserretention unter Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen	wenig erheblich
Pflanzen	Innerhalb des Untersuchungsraumes sind nach Umsetzung der externen Maßnahmen ein Großteil der Flächen betroffen. Lediglich Randbereiche können nach der baubedingten Störung als nicht betroffen definiert werden. Die genaue Auflistung ist der Vergleichstabelle Ist-Stand und Planungsstand zu entnehmen.	sehr erheblich
Tiere	Beeinträchtigungen von Lebensstätten/Verletzung/Tötung durch anlagebedingte Auswirkungen	erheblich
Klima/ Luft	Veränderung Mikroklima im Gebiet durch Versiegelung	nicht erheblich
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung	wenig erheblich
Mensch	Beeinträchtigungen durch Verlärmung und Verkehrsbelastungen	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Objekten mit gesellschaftlicher Bedeutung durch Vorhaben nicht gegeben	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Boden-Wasser, Fläche-Pflanzen/Tiere, Landschaft-Mensch-Klima)	wenig erheblich

3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Gebiet wird sich zu einem anthropogen geprägten Siedlungsgebiet entwickeln. Die gezielte Förderung einer solchen Nutzung an dieser Stelle kann jedoch dazu beitragen, dass andere Bereiche, in denen die Natur erhalten oder entwickelt werden soll, geschont werden.

Die mit dem Planvorhaben in Verbindung stehenden Baumaßnahmen sowie deren möglich Auswirkungen auf die Umwelt werden nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt. Zudem erfolgt eine Konfliktanalyse mit Darstellung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen hinsichtlich der naturschutzfachlich relevanten Beeinträchtigungen. Durch die planerische und technische Optimierung des Vorhabens sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß des Vermeidungsprinzips so weit wie möglich reduziert werden. Dazu erfolgt die Festlegung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen in Kapitel 4.

Baubedingte Auswirkungen entstehen insbesondere in Verbindung mit der Baustelleneinrichtung sowie Lagerung, Zufahrten bzw. Zuwegungen und Transport von Materialien. Sie sind temporärer Natur und beschränken sich auf den Baubereich.

Mit dem Bauvorhaben sind folgende baubedingte Wirkfaktoren zu erwarten:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für die Beeinträchtigung von Flächen innerhalb der festgelegten Baufeldgrenzen (Baugrube) und entsprechende Verringerung an Reproduktions-, Nahrungs- und Lebensraum
- Vorrübergehende Störungen, Zerschneidungen und Barrierewirkungen durch optische und akustische Störwirkungen, Lärmimmissionen, Erschütterungen und Kollisionsgefahr infolge Baustellenbetrieb
- Vorrübergehende Schadstoffemissionen durch Baubetrieb und Maschineneinsatz, Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe wie Öl, Schmierstoffe, Kraftstoffe

Anlagebedingte Auswirkungen umfassen die bleibenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild (inkl. Erholungsqualität).

Mit dem Bauvorhaben sind folgende anlagebedingte Wirkfaktoren zu erwarten:

- Versiegelung von Flächen durch die Errichtung des Nahversorgungszentrums, Stellplätze, Zuwegungen und Gehwege
- Eingriffe in den Boden durch Verlegung von Medien

Betriebsbedingte Auswirkungen umfassen die bleibenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild (inkl. Erholungsqualität) in Bezug auf die nachfolgende Nutzung.

Mit dem Bauvorhaben sind folgende betriebsbedingte Wirkfaktoren zu erwarten:

- gewerbliche Nutzung des Nahversorgungszentrums

Die Auswirkungen bzw. Konflikte werden nachfolgend schutzgutbezogen beschrieben. Die Konflikte K 1 (Baubedingte Flächeninanspruchnahme) und K 2 (Anlagebedingte Flächeninanspruchnahme) sind dabei für jedes Schutzgut relevant und werden durchgehend mit

K 1 und K 2 bezeichnet. In der Erläuterung wird jedoch immer auf das spezifische Schutzgut eingegangen. Weitere schutzgutspezifische Konflikte werden entsprechend der Darstellung in Anlage 2 (Bestands- und Konfliktplan) mit Bo (Boden), W (Wasser), Bio (Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt), KL (Klima, Luft), L (Landschaftsbild), M (Mensch) und S (Sachgüter) bezeichnet.

3.1.1 Schutzgut Fläche

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt in Zusammenhang mit der erforderlichen Neuversiegelung und Überbauung zu einem Verbrauch der natürlichen Böden und Lebensstätten von Tieren und Pflanzen. Die dadurch auftretenden Konflikte sind in den Kapiteln 3.1.2 und 3.1.4 beschrieben.

3.1.2 Schutzgut Boden

Konflikte für das Schutzgut Boden ergeben sich vorwiegend durch die Inanspruchnahme von Flächen.

K 1 Baubedingte Flächeninanspruchnahme

Baubedingt werden Flächen durch die Herstellung des Baufeldes in Anspruch genommen. Die beanspruchten Flächen werden nach Beendigung der Baumaßnahme wieder in ihren Ursprungszustand zurückversetzt. Damit verbleiben unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen zum allgemeinen Bodenschutz keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Bo 1 Baubedingte Beeinträchtigung von Böden durch Stoffeinträge

Grundsätzlich besteht das Risiko des Eintrags von Schadstoffen (Betriebsmittel, Öle, Schmierstoffe) in Böden durch den Betrieb der Baustelle. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme sind geeignete Maßnahmen festzulegen.

Bo 2 Baubedingte Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung und Umlagerung

Mit Umsetzung des B-Plans kann es im Zuge der Baumaßnahmen zu Bodenverdichtungen, Abgrabungs- und Aufschüttungsbereichen kommen, welche zu Veränderungen der Bodenstruktur führen.

K 2 Anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Anlagebedingt werden Flächen durch die Errichtung des Nahversorgungszentrums, der Stellplätze, Zuwegungen und Gehwege in Anspruch genommen.

Durch die Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen von insgesamt 15.558 m² ergeben sich Auswirkungen, die zu kompensieren sind. Mit dem Rückbau vorhandener Versiegelung im Bereich der festgesetzten SPE-Flächen kommt es auf einer Fläche von insgesamt 1.472 m² zu einer Entsiegelung.

Betriebsbedingt sind für das Schutzgut Boden keine Konflikte zu erwarten.

3.1.3 Schutzgut Wasser

W 1 Baubedingte Beeinträchtigung von Grundwasser durch Stoffeintrag

Mit Umsetzung des Vorhabens besteht grundsätzlich das Risiko des Eintrags von Schadstoffen (Betriebsmittel, Öle, Schmierstoffe, Baustoffe) in das Schutzgut Wasser. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme sind geeignete Maßnahmen festzulegen.

W 2 Anlagebedingte Verringerung der Grundwasserneubildung

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zur Versiegelung bisher unbefestigter Flächen und damit zu einer Verringerung der Fläche, die zur Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.

Betriebsbedingt sind für das Schutzgut Wasser keine Konflikte zu erwarten.

Anfallendes Schmutzwasser soll in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingebunden werden. Im B-Plan ist vorgesehen, dass zum einen maximal 157,7 l/s Oberflächenwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden und zum anderen sind darüber hinaus anfallende Wassermengen entweder breitflächig in das angrenzende Grundstücksgelände abzuleiten und in diesem zu versickern, anderweitigen Versickerungsanlagen zuzuführen oder rückzuhalten und verzögert in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

3.1.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

K 1 Baubedingte Flächeninanspruchnahme

Baubedingt ergeben sich Auswirkungen auf Biotoptypen insbesondere durch die Herstellung des Baufeldes auf einer Fläche von insgesamt 3.467 m². Nach Abschluss der Arbeiten ist die Rekultivierung baubedingt betroffener Flächen vorgesehen.

Bio 1 Baubedingte Störung von Tierlebensräumen

Während der Bauphase kann es durch Lärm-, Licht- oder Staubemissionen sowie Erschütterungen im Baufeld und dessen unmittelbaren Umfeld zu Beeinträchtigungen von Tierlebensräumen kommen. Durch erforderliche Erdarbeiten ist eine temporäre Zerschneidung vorhandener Offenflächen während der Bauphase nicht auszuschließen.

Für die im Artenschutzfachbeitrag (MEP PLAN GMBH 2022) aufgeführten Tierarten werden die baubedingten Störungen jedoch als gering eingestuft. Störungen, die hinsichtlich der prüfungsrelevanten Arten aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auftreten können, sind in diesem beschrieben. Es wird an dieser Stelle auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Grundsätzlich gelten die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgelegten Maßnahmen ebenso für die besonders geschützten, national auftretenden Arten.

Bio 2 Baubedingte Verletzung oder Tötung von Tieren

Durch den Betrieb der Baustelle kann es zu Verletzungen oder Tötungen anwesender Individuen im Baufeld kommen. Beeinträchtigungen, die hinsichtlich der prüfungsrelevanten Arten aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auftreten können, sind in diesem beschrieben. Es wird an dieser Stelle auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme sind die festgelegten Maßnahmen aus dem Artenschutzbeitrag (MEP PLAN GMBH 2022) zu berücksichtigen und ergänzende Maßnahmen festzulegen.

K 2 Anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Anlagebedingt werden Flächen durch die Errichtung des Nahversorgungszentrums, der Stellplätze, Zuwegungen und Gehwege in Anspruch genommen. Diese dauerhafte Flächeninanspruchnahme umfasst insgesamt 27.321 m² und betrifft die in der folgenden Tabelle dargestellten und bisher unversiegelten Biotoptypen. Der Rückbau nicht mehr benötigter, versiegelter Flächen innerhalb des Plangebietes wird im Zuge der Gegenüberstellung von Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen durch anlagebedingte Beeinträchtigung in Anlage 1, Tabelle 5 entsprechend berücksichtigt.

Mit Umsetzung des Vorhabens werden insbesondere Offenland-Biotop anlagebedingt beansprucht. Zur Kompensation der anlagebedingten Beeinträchtigung sind geeignete Maßnahmen festzulegen.

Betriebsbedingt sind keine Konflikte für das Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt zu erwarten.

3.1.5 Schutzgut Klima, Luft

KL1 Baubedingte Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen durch den Baubetrieb

Während der Bauphase kann es durch den Betrieb von Baumaschinen zu Schadstoff- oder Staubemissionen kommen, die Auswirkungen auf das Klima oder die Luftqualität haben. Da diese Auswirkungen jedoch räumlich begrenzt sind und nur vorübergehend entstehen, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

KL2 Anlagebedingte Inanspruchnahme von Kalt- und Frischluftproduktionsflächen

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust von Offenlandflächen, welche für die Kaltluftentstehung von Bedeutung sind. Zudem behindert die geplante Bebauung mit den Gebäuden einen ungestörten Kaltluftabfluss, jedoch ändern sich die kleinklimatischen Verhältnisse am Standort nur geringfügig.

KL3 Betriebsbedingte Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen durch die gewerbliche Nutzung

Betriebsbedingt kann es durch die Nutzung des Nahversorgungszentrums durch Kunden und Lieferverkehr zu Schadstoff- oder Staubemissionen kommen, die Auswirkungen auf das Klima oder die Luftqualität haben. Da diese Auswirkungen jedoch als gering eingeschätzt werden, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

Auswirkungen Klima / Anpassung:

Planbedingt können durch zusätzliche Versiegelung und Bebauung kleinräumig Effekte wie verminderte Verdunstung und erhöhte Wärmebelastung auftreten. Dem wird durch Festsetzungen zur Ein-/Durchgrünung entgegengewirkt: Stellplatzanlagen werden durch Baumpflanzungen gegliedert (je 10 angefangene Stellplätze mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum; § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Zudem sind Bereiche mit Bindung zur Erhaltung vorhandener Gehölzbestände festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Unter Berücksichtigung von Umfang, Lage und Minderungsmaßnahmen werden die lokalklimatischen Auswirkungen als gering bewertet.“

Auswirkungen Luft / Lufthygiene:

Dauerhafte erhebliche lufthygienische Belastungen sind nicht zu erwarten, da mit der Planung keine relevanten punktförmigen Emissionsquellen vorbereitet werden; relevante Beiträge entstehen v.a. verkehrsbedingt. Bauzeitliche Staubemissionen sind temporär und durch Baustellenorganisation (Staubminderung) begrenzt. Insgesamt werden keine voraussichtlich erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft erwartet.“

3.1.6 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

L1 Baubedingte Veränderung des Landschaftsbildes

Die Veränderung des Landschaftsbildes durch die Bautätigkeit während der Bauphase ist räumlich und zeitlich begrenzt, sodass keine erheblichen negativen Auswirkungen des Schutzgutes Landschaft und Landschaftsbild zu erwarten sind.

L2 Anlagebedingte Veränderung des Landschaftsbildes

Die Landschaft wird am Standort wesentlich durch die vorhandene Bebauung und Infrastruktur geprägt. Der Geltungsbereich stellt als Fläche mit Gehölzen und Offenlandstrukturen einen Teilbereich der durchgrünten Siedlungsstrukturen am Rand der großen Kreisstadt Hoyerswerda dar. Die vorgesehene Bauweise in den ausgewiesenen Sondergebieten passt sich in dem vorhandenen Landschaftsbild weitgehend an, sodass negative Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten sind.

3.1.7 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

Mit der Ansiedlung von neuen nahversorgungsrelevanten Strukturen, die ein attraktives Angebot sichern und weiterentwickeln, kommt es zu einer Aufwertung des Gebietes in seiner Bedeutung für den Menschen.

M1 Baubedingte Beeinträchtigung durch Immissionen

Mit Umsetzung der Planung kann es temporär zu gesteigerten Lärmaufkommen und Abgasemissionen während der Bauphase kommen. Insgesamt sind diese baubedingten Beeinträchtigungen jedoch vernachlässigbar.

Anlagebedingt sind keine Konflikte für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

M2 Betriebsbedingte Beeinträchtigung durch Immissionen

Entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (3L AKUSTIK GMBH 2025) können negative Einflüsse aus dem Nahversorgungsbereich ausgeschlossen werden, da Maßnahmen in benachbarten Bereichen berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist davon auszugehen, dass die Planung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit führen wird.

3.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Bodendenkmäler innerhalb des Untersuchungsgebietes sind nicht bekannt (LFD 2023, LFULG 2023). Werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens Kulturgüter oder Denkmäler

festgestellt, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Dadurch können Beeinträchtigungen wirksam vermieden oder gemindert werden.

3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Realisierung der Planung würde der Bereich entsprechend des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Hoyerswerda von 2020 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie als „Fläche zum Ausgleich“ mit der Zweckbestimmung „Landschaftsparkartige Freiflächengestaltung nach Gebäuderückbau“ zur Verfügung stehen.

Auf lokaler Ebene sind bei Nichtdurchführung der Planung kaum Änderungen des gegenwärtigen Umweltzustands zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die Brachflächen im Gebiet des Bebauungsplans im Wesentlichen wie bisher weiter genutzt werden. Wann mit einer entsprechenden Entwicklung unter Berücksichtigung der Ziele des Flächennutzungsplanes zu rechnen wäre, ist aktuell nicht definierbar.

Die Entwicklung eines neuen urbanen Wohnquartiers und die Sicherung der Nahversorgungsfunktion müssten an anderer, voraussichtlich auf landwirtschaftlichen Flächen, verfolgt werden. In der Regel kann die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung in der Praxis mit geringem Aufwand festgestellt werden. Insbesondere, wenn bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleichbleibender Zustand bestanden hat, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass dieser sich auch künftig ohne die Planung nicht grundsätzlich verändern wird.

4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen darzulegen.

Die festgelegten Maßnahmen im Artenschutzfachbeitrag (MEP PLAN GmbH 2022) sind zu berücksichtigen. Zudem erfolgte die Übernahme der Maßnahmen aus den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“ (SWECO GMBH 2025B).

Auf die Erstellung eines gesonderten Maßnahmenplans wird verzichtet, da die nachfolgenden Maßnahmen grundsätzlich für das gesamte Plangebiet gelten und in diesem Kapitel hinreichend verbal-argumentativ beschrieben werden. Weiterhin wird auf die Planzeichnung des hier beschriebenen vorhabenbezogenen B-Plans (SWECO GMBH 2025B) verwiesen, in welchem grafische und textliche Festsetzungen zu den einzelnen Maßnahmen getroffen wurden.

Im Artenschutzfachbeitrag (MEP PLAN GMBH 2022) sind die detaillierten Beschreibungen der artenschutzrechtlichen Maßnahmen dargestellt. Es wird an dieser Stelle darauf verwiesen.

4.1 Schutzgutübergreifende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

4.1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

4.1.2 Brand- und Katastrophenschutz

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405.

Als Entnahmestelle sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

4.1.3 Ökologische Baubegleitung

Die ökologische Baubegleitung überwacht die Einhaltung und fachgerechte Umsetzung der festgelegten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass es nicht zu nachhaltigen Schädigung des Naturhaushaltes kommt. Sie kontrolliert zudem vor Baubeginn und während des Bauvorhabens die Eingriffsflächen auf anwesende Arten und deren Lebensstätten. Hierbei wird sichergestellt, dass keine Tiere zu Schaden (Verletzung/ Tötung) kommen. Bei Auffinden von Individuen oder Lebensstätten erfolgt zur weiteren Vorgehensweise eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

4.1.4 Wiederherstellung baubedingt beeinträchtigter Flächen

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die beeinträchtigten Flächen im Eingriffsbereich wieder zur Verfügung zu stellen und weitestgehend in ihren Ausgangszustand zurückzusetzen.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

4.2.1 Beleuchtungsmittel

Insgesamt ist die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze auf ein Minimum zu reduzieren. Geeignet sind vor allem LED-Lampen, die im Vergleich zu Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen eine geringere Anziehung nachtaktiver Insekten verursachen (SCHMID et al. 2008, HUEMER et al. 2010, 2011). Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren sind solche mit dem Farbton „warmweiß“ zu nutzen. Die Lichtquellen sind geschlossen und abgeschirmt auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt zu errichten. (MEP PLAN GmbH 2022)

4.2.2 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

4.2.3 Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Bei Feststellung von Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorten (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstigen Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen im Zuge von Baumaßnahmen ist die untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

4.2.4 Entwässerung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass eine Einleitmenge von 157 l/s Oberflächenwassers in das vorhandenen Kanalnetz nicht überschritten wird. Notwendige

Rückhaltemaßnahmen sind im Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sicherzustellen.

4.3 Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

4.3.1 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. Beim Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sollten Fallen für Kleintiere, Reptilien und Vögel vermieden werden. Um Verbotstatbeständen vorzubeugen, sind jegliche Eingriffe in die Vegetationsbestände außerhalb der Baufeldgrenze zu vermeiden.

4.3.2 Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 20 Abs. 1 Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) auch in geringen Mengen meldepflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

4.3.3 Schonender Umgang mit Böden

Zum Schutz des Oberbodens kommen die DIN 18915 und die DIN 19639 zur Anwendung.

Für die Baustelleneinrichtung, zur Lagerung etc. sind nur die als solche vorgesehen und hergerichteten Flächen auf vorhandenen Verkehrswegen zu nutzen.

Die Betankung von Fahrzeugen sowie Reparaturen an Baumaschinen dürfen nur auf abgedichteten Flächen erfolgen.

Der Boden ist vor Verunreinigungen (z.B. Schmierstoffe, Hydrauliköle, Benzin, Diesel usw.) zu schützen. Bindemittel und Ölauffangwannen sind auf der Baustelle vorzuhalten und im Havariefall einzusetzen.

Alle Baumaschinen sind in den arbeitsfreien Zeiten, bei Arbeitsunterbrechungen und Arbeitsumstellungen abzuschalten. Die Motoren der zum Be- und Entladen wartenden Fahrzeuge sind, soweit betriebsbedingt möglich, abzuschalten.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird.

4.4 Maßnahmen zum Klimaschutz gemäß § 1a Abs. 5 BauGB

Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes umfassen folgende Punkte.

4.4.1 Anzupflanzende Bäume (Grundstücke / öffentliche Parkplätze) (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Bei privaten Stellplatzanlagen ist je 10 angefangenen Stellplätzen mind. ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (siehe Gehölzliste) auf Pflanzflächen anzupflanzen.

4.4.2 Flächen mit Bindung für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Bestand zu sichern. Die Bäume und Sträucher sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

4.4.3 Pflanzlisten

Artenliste 1

Standortgerechte, einheimische Strauchgehölze:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Bibemellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Roter Hartriegel	<i>Comus sanguinea</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Hundsrose Alpen	<i>Rosa canina</i>
Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Artenliste 2

Groß- und kleinkronige Bäume im Bereich der Verkehrsflächen/Stellplätze:

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

4.4.4 Zeitraum

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

4.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“ betrifft insgesamt eine Fläche von rd. 4,1 ha. Im Ausgangszustand und nach Durchführung der externen Maßnahmen ergibt sich für die vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet ein Gesamtflächenwert von 407.648 Wertpunkten. Mit Umsetzung der Planung entsteht nach dem Eingriff ein Gesamtflächenwert von 276.356 Wertpunkten. Damit wird für die Aufstellung des B-Plans Nr. 33 ein Kompensationsbedarf von insgesamt **131.292** Wertpunkten (vgl. Anlage 1, Tabelle 5) erforderlich, welcher durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist.

4.6 Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 9 (2) SächsNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffes in Natur und Landschaft die Verpflichtung, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff auszugleichen.

Vollständig ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Grundlage der Bewertung zur Funktionsfähigkeit einer Maßnahme als Ausgleichsmaßnahme ist also ein enger räumlicher und funktionaler Bezug zum Eingriff.

Die Bewertung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL 2009).

Hierbei werden die durch das Vorhaben verursachten Wertminderungen der vorkommenden Biotope nach einem Punktesystem in dimensionslosen Werteinheiten über die Flächengröße erfasst. Der Umfang der Wertminderung wird für die direkte Inanspruchnahme anhand der Differenz zwischen Ausgangswert (Vor-Eingriff) und Zustandswert (Nach-Eingriff) der Biotoptypen auf den vom Eingriff betroffenen Flächen dargestellt.

Durch die Gegenüberstellung von Bestand und Planung mit einer abschließenden Gesamtbetrachtung entsteht eine jederzeit nachvollziehbare Darstellung der Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen.

Die Ermittlung der Wertminderung von Wert- und Funktionseinheiten des Naturhaushaltes erfolgt für die temporären und anlagebedingte Flächeninanspruchnahmen (K 1 und K 2) über die ermittelte Wertminderung der Biotoptypen.

Insgesamt ergibt sich auf Grundlage dieser Bilanzierungen ein Wertdefizit, das durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren ist. Die Kompensationsmaßnahmen, die die Eingriffe ausgleichen oder ersetzen sollen, werden in den folgenden Unterkapitel dargestellt.

Neben der textlichen Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen) sowie Flächen mit Pflanzbindung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen innerhalb des Plangebietes sind zur vollständigen Kompensation des bestehenden Wertdefizits von 131.292 Werteinheiten (WE) Ersatzmaßnahmen umzusetzen, welche nachfolgend als E1 und E2 bezeichnet werden.

4.6.1 CEF-Maßnahmen

Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren

Entsprechend der Inhalte des 1. Protokolls der Baubegleitung Artenschutz (MEP PLAN GMBH 2023) wurden im März und April 2023 die nachfolgend genannten Ersatzkästen (Hersteller Hasselfeld) an Gehölzen installiert.

- 4x Nistkasten mit ovalem Flugloch U-Oval
- 2x Nistkasten für Kleinmeisen M2-27
- 2x Nistkasten mit 32 mm Rundloch R-32
- 6x Nistkasten für Starke und Gartenrotschwänze STH
- 6x Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel
- 2x Fledermausspaltenquartier FSPK

SPE-Flächen 1 - Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse

Innerhalb der SPE-Fläche 1 sind die bereits auf den Flächen durchgeführten Maßnahmen zur Anlage von Lebensräumen für die Zauneidechse dauerhaft zu erhalten und folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

Pflege der Ersatzlebensräume der Zauneidechse

Haufwerke sind alle 2 bis 3 Jahre von der aufkommenden Vegetation, wie z.B. Brombeere, manuell freizulegen. Spätestens alle 3 Jahre sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflege der Haufwerke zu realisieren.

Auf den sonstigen Flächen erfolgt die Pflege alle 1 bis 2 Jahre unter der Verwendung von Balkenmähern. Die Mahd ist in den Wintermonaten zwischen November und Februar des Folgejahres.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Der Rhythmus der Pflegearbeiten richtet sich nach der Wüchsigkeit des Standortes. Spätestens alle 2 Jahre sind die Pflegemaßnahmen zu realisieren.

Weiterführende Aussagen zur Umsetzung sind der Begründung und dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

4.6.2 Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

SPE-Flächen 2 – Lückenschluss durch natürliche Sukzession

Innerhalb der SPE-Flächen 2 ist der Lückenschluss des vorhandenen Gehölzbestandes durch natürliche Sukzession vorgesehen. Eine gesonderte Anpflanzung ist auf Grund der angrenzenden Gehölzstrukturen nicht vorgesehen. Durch gezielte Rückschnitte zur Förderung standortheimischer Gehölze erfolgt die Entwicklung eines geschlossenen Gehölzbestandes. Die Pflegemaßnahmen zum gezielten Rückschnitt sind nach dem Einstellen eines entsprechendem Gehölzaufwuchses 2x jährlich durchzuführen und mind. die drei darauffolgenden Jahre umzusetzen.

SPE-Fläche 3 – extensiver Streuobstwiese

Innerhalb der SPE-Fläche 3 ist eine Pflanzung von 12 Obstgehölzen (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche) vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

SPE-Fläche 4 – Blühwiese und Heckenstruktur im Südosten

Auf der SPE Fläche 4 ist entlang der südöstlichen Grenze eine Heckenpflanzung aus verschiedenen Straucharten der Artenliste 1 der Pflanzlisten unter 4.3 durchzuführen. Diese ist mit einer Breite von mind. 3 m anzulegen. Die Sträucher werden in einem Abstand von 1 m innerhalb der Reihe gepflanzt. Zwischen den Reihen wird ein Pflanzabstand von 1,5 m vorgesehen. Die Pflanzscheiben sind mit Rindenmulch auszustatten.

Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der angrenzenden Stellplätze zu pflanzen.

Im Bereich außerhalb der Heckenpflanzung ist Anlage einer extensiv genutzten Blühwiese durchzuführen. Dazu ist die Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung standorttypischer Segetalvegetation zu nutzen.

Mahd, Düngung, Kalkung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln auf dieser Fläche sind unzulässig. Eine Bodenbearbeitung ist für mindestens 2 Jahre auszusetzen.

4.6.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die für die Eingriffsregelung vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht nachvollziehbar dargestellt (Lage, Umfang, Zielsetzung und Zuordnung zur Planung). Die Sicherung und Umsetzung dieser externen Maßnahmen wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans über den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vertraglich verbindlich geregelt; der Vorhabenträger verpflichtet sich darin zur fristgerechten Herstellung, dauerhaften Unterhaltung sowie zum Nachweis der Umsetzung.

E1 – Anlage extensiver Streuobstwiese

Auf dem Flurstück 90 der Gemarkung Zeißig Flur 1 erfolgte im Mai 2023 die Pflanzung von 49 Obstgehölzen (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche) auf einer Fläche von 2.500 m². Die zuständige Untere Naturschutzbehörde wurde über die Maßnahmenumsetzung informiert.

Entsprechend der durchgeführten Abstimmungen erfolgt die Anrechnung der Pflanzung für dieses Vorhaben.

Gemäß der Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) ergibt sich für den Ausgangszustand Sportanlage, Nebenflächen ein Biotopwert von 5 Werteinheiten und für die Anlage einer Streuobstwiese ein Planungswert von 22 Werteinheiten. Somit erfolgt mit Umsetzung der Ersatzmaßnahme auf einer Fläche von 2.500 m² eine Aufwertung um 42.500 WE.



Abb. 4: Auszug aus den Planunterlagen zur Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 90 der Gemarkung Zeißig Flur 1

E2 – Aufwertung einer Freileitungstrasse

Auf dem Flurstück 1058 und einer Teilfläche des Flurstücks 642/6 der Gemarkung Hoyerswerda Flur 6 ist die Aufwertung der vorhandenen Freileitungstrasse vorgesehen. Die Maßnahmenfläche stellt sich gegenwärtig als Ruderalflur mit dichtem Grasbestand dar. Gemäß der Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) ergibt sich für den Ausgangszustand Ruderalflur ein Biotopwert von 15 Werteinheiten.

Auf einer Fläche von insgesamt 11.440 m² (10.890 m² Flurstück 1058; 550 m² Flurstück 642/6) ist die Anlage einer extensiv genutzten Blühwiese geplant. Dazu ist die Einsaat einer standortspezifischer Saadmischung regionaler Herkunft unter Beachtung standorttypischer Segetalvegetation vorgesehen. Mahd, Düngung, Kalkung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln auf dieser Fläche sind zu vermeiden. Zudem ist die Bodenbearbeitung für mindestens 2 Jahre auszusetzen. Anschließend kann eine Bodenbearbeitung und die Neuansaat derselben Fläche erfolgen.

Gemäß der Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) ergibt sich für das mesophile Grünland in der Ausprägung einer Blühwiese ein Planungswert von 21 Werteinheiten. Demnach erfolgt eine Aufwertung dieser Teilflächen um 68.640 Werteinheiten.

Des Weiteren ist auf dem genannten Flurstück die Anlage einer 3-reihigen und mind. 5 m breiten Feldhecke auf einer Fläche von 920 m² vorgesehen. Zur Anlage sind gebietsheimische Gehölze zu verwenden, wobei mehrere Arten gemischt werden können. Entsprechend der Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) ergibt sich für die Feldhecke ein Planungswert von 22 Werteinheiten. Demnach erfolgt eine Aufwertung dieser Teilfläche um 6.440 Werteinheiten.

Auf einer Fläche von 2.415 m² ist die Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen insbesondere durch die Pflanzung von Sträuchern geplant. Hierbei sind die vorhandene Leitungen sowie der entsprechende Schutzstreifen zu beachten. Mit einem Planungswert von 21 Werteinheiten (SMUL 2009) wird die Teilfläche um 14.490 Werteinheiten aufgewertet.

Die Anlage der extensiv genutzten Blühwiesen in Bereich der externen Maßnahme E2 (Flurstück 1058 und einer Teilfläche des Flurstücks 642/6 der Gemarkung Hoyerswerda Flur 6) ist mit einer jährlich 1 bis 2 schürigen Mahd mit Abtransport des Mahdgutes dauerhaft zu pflegen

Die detaillierten Angaben zu Gehölzarten, Pflanzqualitäten, Pflanzabstände und Pflanzschemen erfolgen in der Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung zu einem späteren Zeitpunkt.

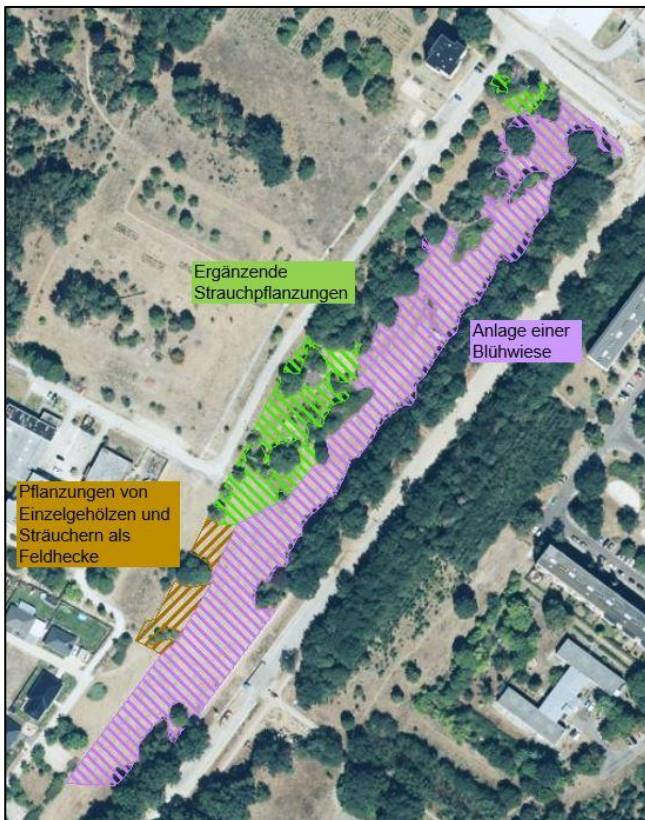


Abb. 5: Schematische Darstellung der Planung der Ersatzmaßnahme 2 auf dem Flurstück 1058 der Gemarkung Hoyerswerda Flur 6 (o.M.)



Abb. 6: Schematische Darstellung der Planung der Ersatzmaßnahme 2 auf dem Flurstück 642/6 der Gemarkung Hoyerswerda Flur 6 (o.M.)

Neben der Umsetzung der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen SPE-Flächen erfolgt mit Anlage einer Streuobstwiese (E1) und Aufwertung einer Freileitungstrasse (E2) durch die oben beschriebenen Maßnahmen die vollständige Kompensation der geplanten Eingriffe. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme sind keine weiteren Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

4.6.4 Silbergrasrasen – Ersatzmaßnahme

Im Rahmen der Planung wurde geprüft, ob die Inanspruchnahme des betroffenen Biotopbestandes durch Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann. Da sich die Fläche jedoch unmittelbar innerhalb der geplanten Stellplatzanlage des Fachmarktzentrums befindet, ist ein dauerhafter Erhalt am Standort fachlich nicht gesichert. Auch bei einem Aussparen der rund 450 m² großen Fläche innerhalb der Stellplatzplanung wären langfristige Beeinträchtigungen durch angrenzende Nutzungen, insbesondere durch Verschmutzungen, Tritt- und Störwirkungen sowie durch die eingeschränkte Umsetzbarkeit einer standortgerechten Pflege, nicht zu vermeiden. Zudem würde ein Erhalt innerhalb der Stellplatzorganisation die funktionale und gestalterische Gesamtplanung erheblich erschweren.

Vor diesem Hintergrund ist die Vermeidung bzw. wirksame Minderung des Eingriffs am Standort nicht in ausreichendem Maß möglich. Die Entwicklung einer Ersatzfläche an anderer, störungsärmerer und fachlich geeigneter Stelle ist daher die zielführendere Lösung, da nur dort die erforderlichen Standortbedingungen für das Zielbiotop hergestellt und langfristig gesichert werden können. Die konkrete Ausgestaltung der Ersatzmaßnahme ist dem Maßnahmen- und Pflegekonzept in der Anlage zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung dieser Ableitung ist eine Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 642/6 vorgesehen, die die Anlage einer Fläche mit einem Faktor 1 zu 1,5 vorsieht und somit eine Fläche in einer Größe von 675 m² anlegt. Da die zur Verfügung stehende Fläche eine Größe von 1.223 m² aufweist, kann der Flächenbedarf sichergestellt werden.

Maßnahmenkonzept Zusammenfassung

Zur naturschutzfachlichen Kompensation wird auf dem Flurstück 642/6 der Gemarkung Hoyerswerda, Flur 6, eine insgesamt 675 m² große Maßnahmenfläche entwickelt. Die Flächengröße ergibt sich aus einer auszugleichenden Eingriffsfläche von 450 m² unter Ansatz eines Ausgleichsfaktors von 1,5. Ziel der Maßnahme ist die Umwandlung des derzeit vorhandenen Ausgangsbiotops „Ruderalflur mit dichtem Grasbestand“ in einen standortgerechten Silbergrasrasen als lückigen, nährstoffarmen und trocken-warmen Sandrasen. Hierzu sind die Entfernung der bestehenden Vegetationsdecke, ein partieller bis flächiger Oberbodenabtrag zur Abmagerung, die Herstellung eines sandig-mineralischen Standorts sowie die gezielte Schaffung offener Rohbodenstellen vorgesehen. Die Etablierung der Zielvegetation erfolgt durch natürliche Sukzession und/oder durch die Einbringung gebietsheimischen, standortgerechten Saat- oder Mähgutmaterials.

Zur Sicherung der Entwicklungsziele wird die Maßnahmenfläche in den ersten Jahren durch eine gezielte Entwicklungspflege begleitet und anschließend dauerhaft extensiv erhalten. Vorgesehen sind insbesondere bedarfsabhängige Pflegemaßnahmen mit vollständiger Beräumung des Mähguts, die Entfernung von Gehölzaufwuchs und Problempflanzen sowie bei Bedarf die erneute Herstellung kleinflächiger Rohbodenbereiche zur Vermeidung von Vergrasung und Verfilzung. Die Entwicklung der Fläche wird im Rahmen eines mehrjährigen Monitorings fachgutachterlich kontrolliert und dokumentiert; bei Zielabweichungen sind geeignete Nachsteuerungsmaßnahmen vorzusehen.

Die konkrete Ausgestaltung der Herstellungs-, Pflege- und Kontrollmaßnahmen einschließlich Zeitplan und Erfolgskriterien ist dem als Anlage beigefügten Maßnahmen- und Pflegekonzept zu entnehmen.

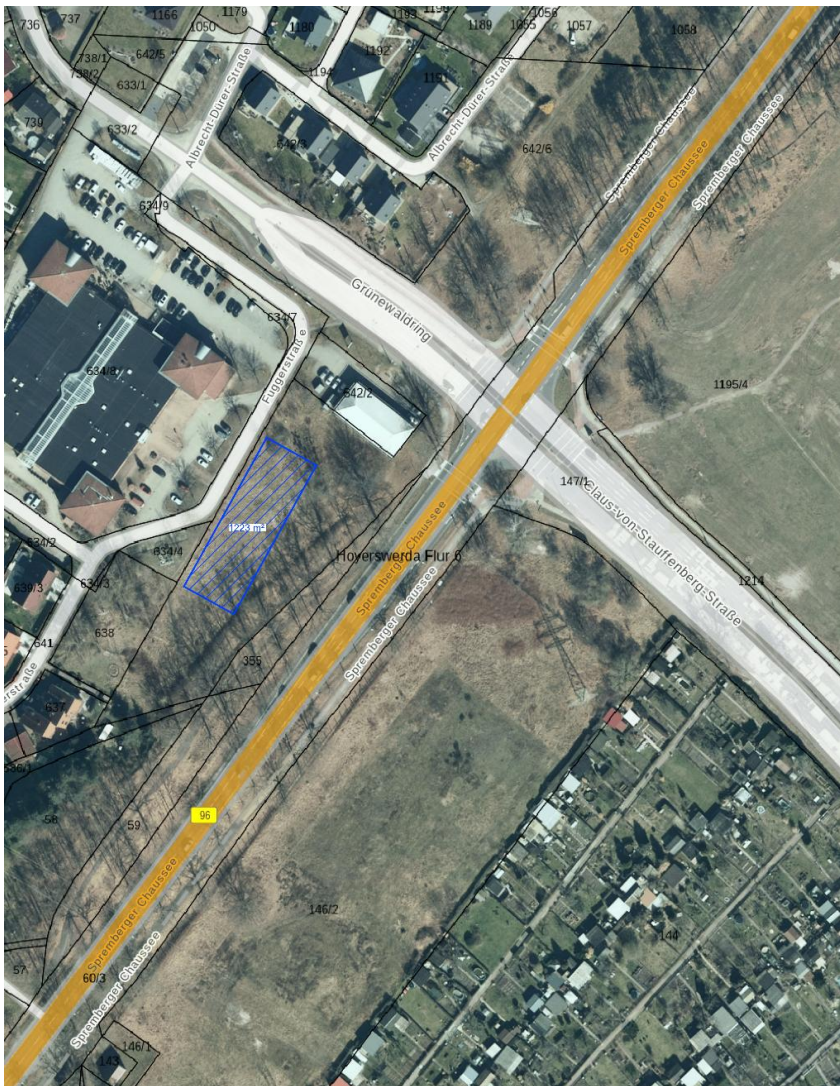


Abb. 7 – Schematische Darstellung **Ersatzmaßnahme** auf dem Flurstück 642/6 der Gemarkung Hoyerswerda Flur 6; **blau schraffiert**; Größe 1.223 m² (o.M.)

Die Berücksichtigung ist im Durchführungsvertrag, als Teil des vorhandenbezogenen Bebauungsplanes verankert. Im Zuge des laufenden Baugenehmigungsverfahrens erfolgt der Antrag zur Ausnahmegenehmigung zur Durchführung der Ersatzmaßnahme.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der verwendeten Verfahren

Die Bearbeitung der Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage von vorhandenen Unterlagen. Ergänzend dazu wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Erfassung erfolgt entsprechend den Kartiereinheiten der CIR- Biotoptypen und Landnutzungskartierung Sachsen. Plangrundlage bilden das Luftbild sowie die Ergebnisse der Geländebegehung von August 2023.

Die Bewertung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen des

Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL 2009) sowie der in Kapitel 4.6 dargestellten Methodik.

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen wurden darüber hinaus Fachgutachten, Prognosen und vorhandene Art Daten berücksichtigt, die zum Vorhaben erarbeitet wurden. Dazu zählen unter anderem:

3L AKUSTIK GMBH – Schalltechnische Untersuchung 26.01.20026

MEP PLAN GMBH (2022): Artenschutzfachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“ (Große Kreisstadt Hoyerswerda), Dresden mit Stand vom 23.09.2022

MEP PLAN GMBH (2023): Protokoll 1 – Baubegleitung Artenschutz, Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“ (Große Kreisstadt Hoyerswerda), Dresden mit Stand vom 25.09.2023

SWECO GMBH (2025A): vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“, Begründung, Teil 1 – städtebauliche Betrachtung, Stand 12/2025

SWECO GMBH (2025B): vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“, Entwurf zur Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit Stand vom 12/2025

SWECO GMBH (2025B): vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“, Entwurf zur Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit Stand vom 12/2025

Ergänzend sind die Stellungnahme, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangen sind in die Bearbeitung des Bebauungsplanes und des Umweltberichts berücksichtigt worden.

5.2 Probleme bei der Erstellung des Umweltberichtes

Bei der Bearbeitung und Erstellung dieses Umweltberichtes mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan sind keine nennenswerten Probleme aufgetreten.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für das geplante Vorhaben im Bereich der Neuen Kühnichter Heide wurde untersucht, welche Auswirkungen es auf Umwelt, Natur und Landschaft haben kann. Dazu gehören unter anderem Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie der Mensch. Die Untersuchung ist gesetzlich vorgeschrieben und Bestandteil der Bauleitplanung.

Das Plangebiet ist derzeit als mindergenutzte Fläche zu definieren und kann keinem wirklichen Nutzungszweck zugeordnet werden. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es insbesondere zu Flächenverlusten und Bodenversiegelungen, die Auswirkungen auf Biotope und Lebensräume haben können. Durch die Inanspruchnahme der Flächen entstehen ausgleichspflichtige Eingriffe.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Tierarten erfasst. Besonders geschützte Arten wie die Zauneidechse wurden berücksichtigt. Durch zeitliche Steuerung der Bauarbeiten und spezielle Schutzmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen dieser Arten vermieden werden. Zusätzlich sind sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt worden, damit die ökologische Funktion der Lebensräume erhalten bleibt.

Im Zuge der integrierten landschaftspflegerischen Begleitplanung wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Der daraus resultierende Kompensationsbedarf von 131.292 Werteinheiten kann vollständig durch Maßnahmen im Geltungsbereich selbst sowie durch externe Ersatzmaßnahmen, dessen vertragliche Sicherung im Durchführungsvertrag mit aufgenommen werden, ausgeglichen werden.

Zusätzlich wird die Umsetzung der Maßnahmen fachlich begleitet und überwacht. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die geplanten Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen wirksam sind und mögliche negative Umweltauswirkungen frühzeitig erkannt werden.

Insgesamt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei konsequenter Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen mit den Belangen von Natur und Umwelt vereinbar ist.

Anlage 1

Gegenüberstellung Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen

Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen										
Bestand					Planung					
Biotop- typ-Nr.	Ausprägung	Fläche in m ²	Biotop- wert	Flächen- wert	Biotop- typ-Nr.	Ausprägung	Fläche in m ²	Planungs- wert	Flächen- wert	Differenz- wert
54200	Sonstige vegetationsarme Fläche	17969	10	179.690	93100	Sondergebiet	15.263	1	15.263	-111.028
					41200	mesophiles Grünland, Ausprägung Blühwiese	1.088	21	22.848	
					64200	Baumgruppe	477	21	10.017	
					67000	Streuobstwiese	706	22	15.532	
					95140	Sonstige Wege, versiegelt	168	0	0	
					54200	Sonstige vegetationsarme Fläche	55	10	550	
					64200	Baumgruppe	212	21	4.452	
54200	Sonstige vegetationsarme Fläche	93	10	930	54200	Sonstige vegetationsarme Fläche	93	10	930	0
54200	Sonstige vegetationsarme Fläche	360	10	3.600	54200	Sonstige vegetationsarme Fläche	360	10	3.600	0
54200	Sonstige vegetationsarme Fläche	648	10	6.480	95100	Straßen	648	0	0	-6.480
64200	Baumgruppe	1167	21	24.507	64200	Baumgruppe	1.167	21	24.507	0
95100	Straße	2016	0	0	95100	Straße	2.016	0	0	0

94400	Kleingartenanlage	288	10	2880	94400	Kleingartenanlage	288	10	2880	0
95140	Sonstige Wege, versiegelt	246	0	0	95140	Sonstige Wege, versiegelt	246	0	0	0
94700	Abstandsfläche, Verkehrsbegleitgrün	205	5	1.025	94700	Abstandsfläche, Verkehrsbegleitgrün	205	5	1.025	0
95140	Sonstige Wege, versiegelt	564	0	0	95140	Sonstige Wege, versiegelt	564	0	0	0
94700	Abstandsfläche, Verkehrsbegleitgrün	235	5	1.175	94700	Abstandsfläche, Verkehrsbegleitgrün	235	5	1.175	0
62500	Baumreihe, Nadel- und Laubbaumarten	2017	23	46.391	93100	Sondergebiet	500	1	500	-11.000
					62500	Baumreihe, Nadel- und Laubbaumarten	1.517	23	34.891	
42100	Ruderalflur, trocken- frisch	1735	17	29.495	42100	Ruderalflur, trocken- frisch	1.735	17	29.495	0
64100	Einzelbaum	463	23	10.649	64100	Einzelbaum	463	23	10.649	0
95140	Sonstige Wege, versiegelt	2964	0	0	93100	Sondergebiet	2.880	1	2.880	4.308
					54200	Ruderalflur, trocken- frisch	84	17	1.428	
91300	Einzelgebäude	1032	0	0	93100	Sondergebiet	1032	1	1.032	1.032
61400	Baumgruppe, Laubmischbestand, Gehölzaufwuchs	787	17	13.379	93100	Sondergebiet	787	1	787	-12.592
42100	Ruderalflur, trocken- frisch	930	17	15.810	93100	Sondergebiet	855	1	855	-13.680
					54200	Ruderalflur, trocken- frisch	75	17	1.275	

42100	Ruderalflur, trocken-frisch	395	17	6.715	42100	Ruderalflur, trocken-frisch	395	17	6.715	0
64200	Baumgruppe	2809	21	58.989	64200	Baumgruppe	2809	21	58.989	0
42100	Ruderalflur, trocken-frisch	349	17	5.933	95140	Sonstige Wege, versiegelt	349	0	0	-5.933
95100	Straße	1380	0	0	95100	Sondergebiet	485	1	485	15.700
					54200	Ruderalflur, trocken-frisch	895	17	15.215	
95210	Parkplatz, versiegelt	268	0	0	54200	Ruderalflur, trocken-frisch	268	17	4.556	4.556
95140	Sonstige Wege, versiegelt	1753	0	0	95140	Sonstige Wege, versiegelt	1.528	0	0	3.825
					54200	Ruderalflur, trocken-frisch	225	17	3.825	
Summe Bestand		40.673		407.648	Summe Planung		40.673		276.356	-131.292
Ersatzmaßnahme										
42100	Ruderalflur, trocken-frisch	11.440	15	171.600	41200	mesophiles Grünland, Ausprägung Blühwiese	11.440	21	240.240	68.640
42100	Ruderalflur, trocken-frisch	2.415	15	36.225	64200	Baumgruppe	2.415	21	50.715	14.490
42100	Ruderalflur, trocken-frisch	920	15	13.800	65100	Feldhecke	920	22	20.240	6.440
94200	Sportanlage, Nebenflächen	2.500	5	12.500	67000	Streuobstwiese	2.500	22	55.000	42.500
Kompensationsdefizit gesamt										778

Erläuterung:

Biotopwert	Einstufung gemäß der Arbeitshilfe „Vorläufige Biotoptypenliste Sachsen mit Biotopwert und Planungswert“ der Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009)
	0 – 6 gering
	7 – 12 nachrangig
	13 – 18 mittel
	18 – 24 hoch
	25 – 30 sehr hoch
1	Bleiben Biotoptypen erhalten und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, entspricht der Planungswert dieser Biotoptypen in der Bilanzierung dem in der Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) festgelegten Biotopwert.
2	Da im Bereich der Stellplätze die Befestigung wasserdurchlässig geplant ist, erfolgt abweichend von der Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) die Zuweisung des Planungswertes von 1 Werteinheit.
3	Im westlichen Bereich (SPE-Flächen 2) des Plangebietes ist mit Umsetzung des B-Plans unter anderem der Lückenschuss des vorhandenen Gehölzbestandes geplant. Eine gesonderte Anpflanzung ist auf Grund der angrenzenden Gehölzstrukturen nicht vorgesehen. Demnach wird sich nach Beendigung der Baumaßnahmen aus einer Ruderalflur durch natürliche Sukzession und Pflege ein entsprechender Gehölzbestand entwickeln. In Anlehnung an die Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) wird dieser Fläche ein Planungswert von 18 Werteinheiten zugewiesen.
4	Die vorhandenen Gehölzbestände werden mit Umsetzung der Ersatzmaßnahme 2 durch die Pflanzung von Gehölzstrukturen, insbesondere Sträuchern aufgewertet. Laut der Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) wird dieser Maßnahme der Planungswert von 21 Werteinheiten zugeordnet.

Anlage 3

Maßnahmen- und Pflegekonzept

Entwicklung einer Ruderalflur mit dichtem Grasbestand zu einem Silbergrasrasen auf dem Flurstück 1058, Gemarkung Hoyerswerda, Flur 6

1. Anlass und Zielsetzung

Im Rahmen des vorgesehenen Eingriffs ist eine Fläche von **450 m²** naturschutzfachlich auszugleichen. Zur Sicherstellung der fachlichen Wirksamkeit und zur Berücksichtigung von Entwicklungsunsicherheiten wird für die Herstellung der Ausgleichsfläche ein **Ausgleichsfaktor von 1,5** zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich eine erforderliche Maßnahmenfläche von insgesamt **675 m²**.

Ziel des vorliegenden Maßnahmen- und Pflegekonzeptes ist die Entwicklung einer derzeit als **Ruderalflur mit dichtem Grasbestand** ausgeprägten Fläche zu einem **Silbergrasrasen** als standorttypischem, nährstoffarmen und lückigen Trockenrasenbiotop auf sandigem Substrat. Neben der Herstellung des Zielbiotops regelt das Konzept zugleich die erforderlichen Maßnahmen zur Entwicklung, Pflege, dauerhaften Sicherung sowie zur Kontrolle des Maßnahmen Erfolgs.

Die geplante Maßnahme dient damit sowohl der **Kompensation des vorbereiteten Eingriffs** als auch der **dauerhaften Aufwertung der Fläche** im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege.

2. Lage und Abgrenzung der Maßnahmenfläche

Die Maßnahme ist auf dem **Flurstück 1058 der Gemarkung Hoyerswerda, Flur 6** vorgesehen. Innerhalb dieses Flurstücks ist eine insgesamt **675 m²** große, zusammenhängende oder fachlich sinnvoll abgegrenzte Teilfläche als Maßnahmenfläche bereitzustellen und dauerhaft für die naturschutzfachliche Entwicklung zum Silbergrasrasen zu sichern.

Die konkrete räumliche Abgrenzung der Maßnahmenfläche ist in einem Lageplan darzustellen und in den Antrags- bzw. Planunterlagen eindeutig zu verorten. Die Fläche ist so abzugrenzen, dass eine ungestörte Herstellung und dauerhafte Pflege des Zielbiotops gewährleistet ist. Dabei ist darauf zu achten, dass keine nachteiligen Randeinflüsse, insbesondere durch Stoffeinträge, Bodenauftrag, regelmäßige Befahrung oder intensive angrenzende Nutzungen, die Entwicklung des Silbergrasrasens erheblich beeinträchtigen.

Sofern die Maßnahmenfläche derzeit keine vollständig geeigneten Standortverhältnisse aufweist, ist sie innerhalb des genannten Flurstücks so zu wählen oder so herzurichten, dass ein trockener, sonniger, nährstoffarmer und sandig geprägter Standort hergestellt werden kann.

3. Ausgangszustand / Ausgangsbiotop

Die für die Maßnahme vorgesehene Fläche ist aktuell dem Biotoptyp „**Ruderalflur mit dichtem Grasbestand**“ zuzuordnen. Kennzeichnend für diesen Ausgangszustand ist eine weitgehend geschlossene, teils stark konkurrenzgeprägte Vegetationsdecke mit hohem Deckungsgrad von Gräsern und ruderalen Arten. Der dichte Grasbestand führt zu einer Verdrängung konkurrenzschwächerer Arten, vermindert den Anteil offener Bodenstellen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht weist eine derartige Ruderalflur im Hinblick auf die Entwicklung eines Silbergrasrasens erhebliche Standort- und Strukturdefizite auf. Insbesondere ist davon auszugehen, dass der Oberboden relativ nährstoffreich ausgeprägt ist und dass die vorhandene Vegetationsdecke einer spontanen Etablierung typischer Arten nährstoffarmer Sandtrockenrasen entgegensteht.

Erforderlich sind insbesondere Maßnahmen zur **Entdichtung des Bestandes, Abmagerung des Oberbodens, Schaffung offener Rohbodenstellen** sowie zur **dauerhaften Reduktion von Nährstoffeinträgen und Sukzessionsdruck**.

4. Zielbiotop / Entwicklungsziel

Als Zielbiotop wird ein **Silbergrasrasen** entwickelt. Dabei handelt es sich um einen niedrigwüchsigen, lückigen, trockenen und nährstoffarmen Vegetationstyp auf sandigem Substrat, der durch offene bis halboffene Bodenverhältnisse, geringe Wuchshöhen und einen vergleichsweise hohen Anteil vegetationsarmer bzw. vegetationsfreier Rohbodenstellen geprägt ist.

Der Zielzustand umfasst einen strukturreichen, standortgerechten Trockenrasen mit folgenden Merkmalen:

- lückiger Vegetationsaufbau,
- dauerhafte Offenbodenanteile,
- geringer Anteil nährstoffliebender Ruderalarten,
- deutliche Reduzierung dichter Obergrasbestände,
- keine Verbuschung und kein relevanter Gehölzaufwuchs,

Die Fläche soll mittel- bis langfristig durch typische Arten trockener, nährstoffarmer Sandstandorte geprägt werden. Leitart des Zielbiotops ist das **Silbergras (*Corynephorus canescens*)**. Ergänzend können sich weitere standorttypische Arten wie Schaf-Schwingel, Sand-Thymian, Kleiner Sauerampfer, Habichtskräuter und weitere regionaltypische Arten trockener Sandmagerrasen etablieren. Maßgeblich ist dabei nicht allein das Auftreten einzelner Arten, sondern die Ausbildung eines insgesamt standorttypischen, lückigen und konkurrenzarmen Vegetationsgefüges.

5. Fachliche Entwicklungsgrundsätze

Die Entwicklung eines Silbergrasrasens aus einer bestehenden Ruderalflur mit dichtem Grasbestand erfordert eine grundlegende Veränderung der Standortverhältnisse und der Vegetationsstruktur. Fachlich maßgeblich sind hierbei folgende Entwicklungsgrundsätze:

Erstens ist der vorhandene Standort deutlich **abzumagern**, da Silbergrasrasen auf nährstoffarmen bis sehr nährstoffarmen Standorten vorkommt und auf eutrophierten Böden von konkurrenzstarken Arten verdrängt wird. Zweitens ist die bestehende, geschlossene Vegetationsdecke aufzubrechen, um konkurrenzschwache Zielarten zu fördern und offene Keimnischen zu schaffen. Drittens ist ein **sandig-mineralischer, gut drainierter Untergrund** herzustellen oder freizulegen. Viertens müssen **dauerhaft Rohboden- und Offenstellen** erhalten bleiben, da diese ein wesentliches Strukturmerkmal des Zielbiotops bilden. Fünftens ist die Fläche durch eine extensive, nährstoffentziehende Pflege langfristig in dem angestrebten Zustand zu stabilisieren.

Aufkommende Gehölzsukzession sind durch gezielte/ schonende Pflegemaßnahmen zurückzudrängen bzw. zu entnehmen.

6. Maßnahmenplan zur Herstellung des Zielbiotops

6.1 Vorbereitung der Fläche

Vor Beginn der eigentlichen Herstellungsmaßnahmen ist die Maßnahmenfläche auf dem Flurstück 1058 eindeutig im Gelände abzustecken und gegen unbeabsichtigte Beeinträchtigungen zu sichern. Die Abstimmung der genauen Lage und Ausgestaltung der Fläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen.

Vorzusehen ist zudem eine fachgutachterliche Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation und Standortverhältnisse. Dabei sind insbesondere Dominanzbestände, problematische Arten,

etwaige invasive Neophyten, Gehölzaufkommen sowie die Beschaffenheit und Mächtigkeit des humosen Oberbodens zu erfassen.

6.2 Entfernung der vorhandenen Vegetationsdecke

Im ersten Umsetzungsschritt ist die bestehende Ruderalflur mit dichtem Grasbestand vollständig oder weitgehend zu beseitigen. Hierzu wird die Vegetation zunächst gemäht; das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Je nach Dichte und Verfilzungsgrad der Grasnarbe kann ergänzend ein Abschälen oder Fräsen der Vegetationsdecke erforderlich werden.

Ziel dieses Arbeitsschrittes ist die Reduktion der oberirdischen Biomasse und die Vorbereitung des anschließenden Oberbodenabtrags. Ein Belassen des Schnittgutes oder eine Mulchpflege sind auszuschließen, da dies zu unerwünschten Nährstoffrückführungen führen würde.

6.3 Oberbodenabtrag und Abmagerung

Da der Ausgangsstandort als Ruderalflur mit dichtem Grasbestand einzuschätzen ist, ist von einem gegenüber dem Zielbiotop zu hohen Nährstoffgehalt des Oberbodens auszugehen. Zur Herstellung geeigneter Standortbedingungen ist daher ein **partieller bis weitgehend flächiger Oberbodenabtrag** vorzunehmen. Der Abtrag hat sich an der tatsächlichen Mächtigkeit des humosen, nährstoffreicheren Oberbodens zu orientieren und wird voraussichtlich im Bereich von etwa **5 bis 20 cm** liegen.

Ziel ist es, den durchwurzelten, humosen Oberboden einschließlich der Grasnarbe so weit zu entfernen, dass ein deutlich nährstoffärmeres, mineralisch geprägtes Bodensubstrat freigelegt oder hergestellt wird. Der Oberbodenabtrag ist so auszuführen, dass keine Verdichtungen und keine Vernässungen entstehen. Das abgeschobene Material ist vollständig von der Maßnahmenfläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

6.4 Herstellung eines geeigneten Sandstandortes

Soweit nach Oberbodenabtrag kein ausreichend sandig-nährstoffarmes Substrat ansteht, ist die Maßnahmenfläche mit geeignetem, humusarmem, sandigem bis sandig-kiesigem Material herzustellen. Das einzubauende Material muss frei von Wurzelunkräutern, organischen Beimengungen und nährstoffreichen Oberbodenanteilen sein. Nicht zulässig sind komposthaltige, humose oder für Zierrasen- bzw. Standardbegrünungen vorgesehene Substrate.

Die Oberflächenmodellierung soll naturnah und leicht differenziert erfolgen. Kleinräumige Reliefunterschiede in Form flacher Erhebungen und Mulden sowie partielle Rohbodenfenster sind fachlich sinnvoll, da sie die Strukturvielfalt erhöhen und unterschiedliche Mikrostandorte schaffen. Die Oberfläche ist insgesamt roh, offen und mineralisch herzustellen; ein vollständig geschlossener Feinplanumzustand ist nicht anzustreben.

6.5 Schaffung von Offenboden- und Rohbodenstellen

Ein zentrales Entwicklungsmerkmal des Silbergrasrasens ist das Vorkommen offener Sand- und Rohbodenstellen. Deshalb sind im Zuge der Herstellung gezielt vegetationsfreie oder vegetationsarme Teilbereiche anzulegen. Diese können mosaikartig in die Gesamtfläche integriert werden. In der frühen Entwicklungsphase ist ein höherer Offenbodenanteil ausdrücklich erwünscht. Langfristig soll ein für das Biotop typischer Wechsel aus schütter bewachsenen Bereichen und offenen Sandstellen erhalten bleiben.

6.6 Etablierung der Zielvegetation

Die Maßnahme ist durch eine **gezielte Ansaat bzw. Mähgutübertragung mit regional geeignetem Material** durchzuführen.

Dabei ist ausschließlich **gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut für trockene, nährstoffarme Sandstandorte** zu verwenden.

Die Aussaat erfolgt auf die vorbereitete Rohbodenfläche in geringer Dichte; das Saatgut ist nicht oder nur sehr oberflächlich einzuarbeiten, da zahlreiche Zielarten lichtkeimend sind. Anschließend ist die Fläche leicht anzudrücken.

6.7 Umsetzungszeitraum

Die Durchführung der Herstellungsmaßnahmen soll vorzugsweise im **Frühjahr** oder im **Spätsommer bis Herbst** erfolgen. Der Oberbodenabtrag und die Bodenmodellierung sind möglichst bei trockener Witterung auszuführen, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Die Ansaat bzw. Mähgutübertragung ist in dem für das verwendete Material fachlich geeigneten Zeitraum vorzunehmen.

7. Pflegekonzept

7.1 Allgemeine Pflegegrundsätze

Die Maßnahmenfläche ist dauerhaft als Silbergrasrasen zu entwickeln und zu erhalten. Sämtliche Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen haben sich an den Standortansprüchen eines nährstoffarmen, lückigen und trocken-warmen Sandrasens zu orientieren. Grundsätzlich ausgeschlossen sind:

- Düngung jeglicher Art,
- Einsatz von Pestiziden,
- Bewässerung im Regelbetrieb,
- Mulchmahd mit Belassen des Materials,
- Auftrag von Oberboden oder sonstigen nährstoffreichen Substraten,
- Lagerung von Materialien auf der Fläche,
- regelmäßige Befahrung oder sonstige Verdichtung.

Die Pflege dient vorrangig der Offenhaltung der Fläche, der Verhinderung von Vergrasung und Verbuschung sowie dem Erhalt offener Bodenstellen.

7.2 Entwicklungspflege

In den ersten Jahren nach Herstellung ist eine intensive Entwicklungspflege erforderlich. Im ersten Jahr nach Maßnahmenumsetzung ist die Fläche mehrfach zu kontrollieren. Bei starkem Aufkommen unerwünschter Ruderalarten oder konkurrenzstarker Gräser ist eine ein- bis zweimalige Schröpfungsmahd durchzuführen. Das Schnittgut ist in jedem Fall vollständig abzuräumen. Zusätzlich sind aufkommende Gehölze, Problempflanzen oder invasive Arten frühzeitig manuell oder mechanisch zu entfernen.

Im zweiten und dritten Entwicklungsjahr ist die Pflege an den tatsächlichen Vegetationsaufwuchs anzupassen. Soweit noch hoher Konkurrenzdruck durch Gräser oder Ruderalarten besteht, können erneut ein bis zwei Mahden erforderlich sein. Zugleich sind bei Bedarf kleinflächig neue Rohbodenfenster zu schaffen, wenn sich die Fläche zu stark schließt oder verfilzt. Sofern sich Teilbereiche nur unzureichend entwickeln, kann eine ergänzende Nachsaat mit standortgerechtem Regio-Saatgut erfolgen.

7.3 Erhaltungspflege

Nach Abschluss der Entwicklungsphase ist die Fläche dauerhaft extensiv zu pflegen. In der Regel ist hierfür **eine Mahd pro Jahr** ausreichend. Der Mahdzeitpunkt soll vorzugsweise im **Spätsommer oder Herbst** liegen. Das Mahdgut ist vollständig abzufahren. Je nach Entwicklungszustand kann die Mahd abschnittsweise oder in wechselnden Teilflächen erfolgen, sofern dadurch die Zielstruktur nicht beeinträchtigt wird.

Ergänzend ist in regelmäßigen Abständen zu prüfen, ob Gehölzaufwuchs, Vergrasung, Verfilzung oder eine Zunahme ruderaler Hochstauden eintreten. In solchen Fällen sind gezielte Gegenmaßnahmen vorzunehmen. Hierzu zählen die Entfernung von Gehölzsämlingen, zusätzliche Mahden, partielle Rohbodenöffnung oder punktuelle Entnahme dominanter Störarten. Ein vollständiger Rasenschluss ist nicht Ziel der Pflege; vielmehr sollen lückige Bestände und offene Sandstellen dauerhaft erhalten bleiben.

8. Pflege- und Monitoringzeitraum

Für die Maßnahme ist ein verbindlicher **Pflege- und Monitoringzeitraum von mindestens 5 Jahren nach Herstellung** vorzusehen. Hiervon entfallen die ersten **3 Jahre** auf die Entwicklungspflege und die nachfolgenden **mindestens 2 Jahre** auf die Erhaltungspflege mit Erfolgskontrolle.

Das Monitoring ist in den ersten drei Jahren jährlich durchzuführen. Danach sollen die Kontrollen mindestens im zweijährigen Rhythmus erfolgen. Im Rahmen des Monitorings sind Vegetationsentwicklung, Zielerreichung und Pflegebedarf zu dokumentieren.

9. Verantwortlichkeiten für Herstellung, Pflege und Kontrolle

Die Verantwortung für die fachgerechte Umsetzung der Herstellungsmaßnahmen, die ordnungsgemäße Durchführung der Pflege sowie die Kontrolle des Maßnahmenerfolgs liegt beim **Vorhabenträger**.

Die Herstellung der Fläche soll durch eine fachkundige Fachfirma oder ein geeignetes Landschaftsbauunternehmen unter naturschutzfachlicher Begleitung erfolgen. Die Pflege ist durch entsprechend qualifiziertes Personal oder durch beauftragte Dritte sicherzustellen. Die fachliche Kontrolle und Erfolgsauswertung soll durch eine landschaftsplanerisch bzw. naturschutzfachlich qualifizierte Person erfolgen.

10. Monitoring, Erfolgsnachweis und Funktionskontrolle

Zur Überprüfung der Zielerreichung ist eine systematische Funktionskontrolle durchzuführen. Im Rahmen des Monitorings sind mindestens folgende Parameter zu erfassen:

- allgemeiner Entwicklungszustand der Fläche,
- Deckungsgrad der Gesamtvegetation,
- Anteil offener Bodenstellen,
- Auftreten und Entwicklung typischer Zielarten,
- Anteil bzw. Dominanz von Obergräsern, Ruderalarten und Problempflanzen,
- Gehölzaufkommen,
- Verfilzungs- oder Streuauflage,
- durchgeführte Pflege- und Nachsteuerungsmaßnahmen.

Der Erfolgsnachweis gilt als erbracht, wenn sich innerhalb des Entwicklungszeitraums ein deutlich abgemagerter, lückiger und trockenrasenartiger Vegetationsbestand mit Offenbodenanteilen ausgebildet hat und typische Merkmale eines Silbergrasrasens erkennbar sind. Hierzu zählen insbesondere:

- deutliche Reduktion des dichten Grasbestandes,
- dauerhafter Bestand offener Sand- bzw. Rohbodenstellen,
- Etablierung von Silbergras und/oder weiterer standorttypischer Arten trockener Sandrasen,

- Ausbleiben einer erneuten flächigen Ruderalisierung oder Verbuschung.

Werden diese Zielparameter im Rahmen des Monitorings nicht oder nur teilweise erreicht, sind geeignete Nachsteuerungsmaßnahmen festzulegen. Hierzu können zusätzlicher Oberbodenabtrag in Teilflächen, erneute Rohbodenöffnung, Nachsaat, zusätzliche Mahdgänge oder die Entfernung dominanter Störarten gehören.

Die Ergebnisse der Funktionskontrolle sind in geeigneter Form zu dokumentieren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

11. Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde

Das vorliegende Maßnahmen- und Pflegekonzept ist im weiteren Verfahren mit der **zuständigen Unteren Naturschutzbehörde** abzustimmen. Dies gilt insbesondere für:

- die konkrete Lage und Abgrenzung der Maßnahmenfläche,
- die fachliche Ausgestaltung von Herstellung, Pflege und Monitoring,
- die Dauer des Pflege- und Kontrollzeitraums,
- die Bewertung der Zielerreichung und des Erfolgsnachweises.

13. Zusammenfassende Maßnahmenbeschreibung

Zusammenfassend ist auf einer **675 m²** großen Teilfläche des **Flurstücks 1058, Gemarkung Hoyerswerda, Flur 6**, eine derzeit vorhandene **Ruderalflur mit dichtem Grasbestand** durch Vegetationsbeseitigung, Oberbodenabtrag, Herstellung eines nährstoffarmen sandigen Standorts, Schaffung offener Rohbodenstellen und Etablierung standorttypischer Zielarten zu einem **Silbergrasrasen** zu entwickeln. Die Fläche ist über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren fachgerecht zu pflegen und zu überwachen; die dauerhafte Pflege ist darüber hinaus sicherzustellen. Ziel ist die Entwicklung eines lückigen, niedrigwüchsigen, nährstoffarmen und standortgerechten Sandtrockenrasens mit dauerhaften Offenstellen und typischer Artenzusammensetzung.