

Offenlage des Planentwurfes nach § 3 I BauGB

in der Zeit vom 20.04.-22.05.2023

umweltbezogene Stellungnahmen

- Einwender (EW) 1
- EW 9
- EW 13
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr
- Landratsamt Bautzen
- LMBV mbH

Eingang per Mail am 25.04.2023

EW 1

22.4.2023 ✓

Stellungnahme zum Bebauungsplan für das Einkaufs-Wohnprojekt im WK IX Hoyerswerda

Was soll eine „Beteiligung der Öffentlichkeit“, wenn alles schon beschlossen wurde?

Im November 2022 wurde davon berichtet, dass im WK IX, am Rande der Stadt, ein neuer, zusätzlicher Einzelhandelskomplex „Neue Kühnichter Heide“, als großflächiger Einzelhandel, errichtet werden soll.

Mein begründeter Einspruch dazu vom 7.11.2022 (siehe Anlage) blieb unbeantwortet.

Was ist inzwischen geschehen?

Während ehemals von 3000 qm Verkaufsfläche ausgegangen wurde, wird jetzt von einer Verdoppelung auf 6300 qm „Verkausflächenvolumen“ gesprochen!

Etwa 400 geplante Parkplätze, inmitten riesiger Verkaufshallen, deuten auf einen Auto-orientierten Standort hin, der an die Globus- oder Kaufland-Märkte vor der Stadt erinnert.

Ausgewiesene, regionale Handelsexperten bescheinigten der Stadt schon jetzt eine überdurchschnittliche, gute Einzelhandelsversorgung/Einwohner in Hoyerswerda als Einzelhandelsbilanz der Bürger.

Angeblieh wurden etwa 200 Bäume gefällt, Abholzung und Rodung sollten auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden. Von der Sicherung eines Baumbestandes ist leider nichts erkennbar.

Eine ehemalige Kindereinrichtung, zuletzt als Obdachlosenunterkunft genutzt, steht im Wege und soll abgerissen werden. -

Meiner Meinung nach droht mit der Verwirklichung des beabsichtigten Vorhabens die Aushöhlung und Zerstörung des vorhandenen Stadtorganismus.

Die Vorhaben orientierte Verlagerung ansässiger zentraler Märkte und marktgängiger Versorgungszentren, wie z.B. „Treff 8“ entspricht nicht den Interessen der Einwohner. Der Stadtentwicklung kann damit kein guter Dienst erwiesen werden!

Eine unverhältnismäßige Erweiterung von sog. Nahversorgern sollte besser durch die Nutzung vorhandener, leerstehender Objekte mit Wiederbelebung, Renovierung und Umbau als mit der Schaffung neuer, teuren Stadtteilzentren begegnet werden. Nahversorgungspotenziale sind zu verbessern!

Was wird eigentlich, wenn sich die hohen Erwartungen zum Neubau neuer Wohngebiete im WK IX nicht erfüllen? Sollen dann Investruinen auf weiter Flur entstehen?

Will sich die Stadt der allgemeinen Erkenntnis zur rationellen Umgestaltung vorhandener, leerstehender Objekte verweigern?

Der Reaktivierung und zeitgemäßen Rekonstruktion der bestehenden Stadtquartiere ist mehr Aufmerksamkeit zu schenken!

Der Bebauungsplan für die genannte, neue Quartierentwicklung, von Halsdorf+Jung Projekt GmbH, erfüllt meiner Meinung nach nicht die Erfordernisse für eine Erfolg versprechende Weiterentwicklung der Stadt Hoyerswerda.

EW 9

22.05.2023

<< Klimaschutz, Städtebau, Verkehr und Bauleitplanung besser verzahnen >>

Planungsmoratorium für Projekt „Neue Kühnichter Heide“ empfohlen

**Sehr geehrte Damen und Herren der Stadt Hoyerswerda,
werte Damen und Herren Stadträte,
werte Mitwirkende und Planende,**

vielen Dank für die Möglichkeit der Beteiligung anlässlich der Offenlage des B-Plans Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“ der Stadt Hoyerswerda.

Anbei erhalten Sie die frist- und formgerecht bei Ihnen eingegangene Einwendung zur Beachtung.

Der offengelegte Entwurf aus dem Hause Sweco GmbH wird als städtebaulich, verkehrsplanerisch und architektonisch nicht tragfähig betrachtet und aufgrund der fehlender tatsächlicher Bedarfe abgelehnt.

Ein Planungsmoratorium zur grundlegenden Qualifizierung des unvertretbaren Entwurfs erscheint geboten um berechnete Belange der bestehenden Wirtschaftsstruktur auf drohende Auswirkungen zu prüfen.

Nachfolgende Einwendungen werden förmlich in das Abwägungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingebracht. Bitte stellen Sie die hier vorliegende Stellungnahme in vollständiger und unveränderter Form für alle gewählten Mandatsträger in den Abwägungsunterlagen bereit.

Es wird um Prüfung und bestmögliche Berücksichtigung aller im Einzelnen vorgetragenen Aspekte im Rahmen erforderlicher Planungsanpassungen bzw. Abwägungstabellen gebeten.

Zur Gewährleistung einer frühzeitig-umfassenden Unterrichtung der betroffenen Einwohnerschaft (§ 11 Abs. 2 SächsGemO) wird die Durchführung einer zeitnahen Einwohnerversammlung gemäß den Prämissen aus § 22 der Sächsischen Gemeindeordnung unter Anwesenheit aller planenden und beschließenden Akteure rechtzeitig VOR einem eventuellen Abwägungs- und Satzungsbeschluss angeraten.

Ein Planungsmoratorium erscheint sinnvoll, um die vorliegenden Entwürfe zur „Neuen Kühnichter Heide“ in ein zeitgemäßes, zustimmungsfähiges, generationengerechtes, nachhaltiges und sozial ausgewogenes Konzept unter Einbeziehung zukunftsfähiger verkehrlicher Lösungen für den gesamten nördlichen Stadtzugang von Hoyerswerda zu transformieren.

Zum vorliegenden Bebauungsplan fehlt eine verkehrstechnische Untersuchung. Eine qualifizierte Bewertung der zu erwartenden Erhöhungen von Lärmemissionen, Luftschadstoffkonzentrationen und verkehrlichen Verlagerungseffekten ist daher bislang nicht möglich.

Der offengelegte Bebauungsplan wird als nicht beschlussreif betrachtet.

Eine grundlegende Anpassung der aktuellen Bauleitplanung der Stadt Hoyerswerda an die strategischen klimapolitischen Zielsetzungen des Freistaats und der Bundesregierung wird dabei unerlässlich sein.

Zur gestalterischen Qualifizierung der Ortseingangssituation an der B 97 und zur baulich abgesicherten Geschwindigkeitsdämpfung wird eine Erweiterung des Planungsumgriffs unter Einbeziehung der bislang überdimensionierten Stauffenbergallee in Verbindung mit einer Umgestaltung des Lichtsignalknotens Spremberger Chaussee/Grünewaldring in einen vierarmigen Kreisverkehrsplatz (d= 40 m) empfohlen.

Von einer Forcierung der aktuell offengelegten Bauleitplanung für die Neue Kühnichter Heide in Form von Satzungsbeschlüssen wird aufgrund der fehlenden Entscheidungsreife und drohenden Normenkontrollverfahren dringend abgeraten.

Mit freundlichen Grüßen

Einwendung zum B-Plan Nr. 33 (Stadt HY) "Neue Kühnichter Heide"

Einw. 1 Bebauung der Freifläche läuft nationalen und globalen Klimaschutzziele zuwider

Der vorliegende B-Plan-Entwurf steht u .a. dem Pariser Klimaschutzabkommen, dem Deutschen Klimaschutzgesetz sowie der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung diametral gegenüber.

Bei Realisierung des Vorhabens ist von einer Vielzahl von stadtklimatisch nachteiligen Folgewirkungen auszugehen. Die großmaßstäblich konzipierte Bebauung greift nachhaltig in bestehende Frischluftschneisen ein und der hohe Versiegelungsgrad im Planentwurf ohne Berücksichtigung von Fassaden- oder Dachbegrünungen würde sommerliche Überhitzungsperioden in der Neustadt der Stadt Hoyerswerda weiter verschärfen.

Durch die von erheblicher Rücksichtslosigkeit geprägten Baumrodungen auf dem beplanten Areal sind bereits zahlreiche Sauerstoffspender ersatzlos weggefallen, die eines ökologisch vollumfänglich für die Neustadt wirksamen Ausgleichs bedürfen.

Ein Beginn von Rodungsmaßnahmen vor der Erteilung des formalen Baurechts setzt erkennbar nachteilige, Demokratie-gefährdende Signale in die Stadtgesellschaft. Die bestehenden Eigentümerverhältnisse und konkrete Angaben zu den hinter den Planungsgesellschaften stehenden tatsächlichen Investoren sind bislang nicht klar kommuniziert worden. Auf der Grundlage von weitgehender Intransparenz können die gewählten Stadträte daher keine informierte Entscheidung treffen.

Bestehende Möglichkeiten der Verringerung der Versiegelungsgrade wurden anscheinend nicht ansatzweise in Betracht gezogen. Zur Erhöhung der Flächenausnutzung sollte grundsätzlich mehrgeschossig geplant werden (analog Lausitz-Center). Durch die höhere Flächenausnutzung entstehen Spielräume zur verbesserten Integration in bestehende Grünräume und zur Schaffung von schattenspendenden Baumpflanzungen.

Die Realisierung von lediglich eingeschossigen Flachbauten wird der Lagegunst des Planungsgebiets nicht annähernd gerecht. Die Stadt Hoyerswerda sollte daher eine mehrschossige Mischnutzung bauplanungsrechtlich festsetzen.

Statt eines Sondergebiets Handel sollte ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt und gestalterisch ausgearbeitet werden um der exponierten Raumkante der Neustadt ein tragfähiges neues Gesicht zu verleihen.

Insoweit die Dachflächen keiner nachhaltigen Nutzung (Solar, Begrünung etc.) zugeführt werden, sollten diese für PKW-Stellflächen in Verbindung mit einer ästhetisch ausgereiften Rampenlösung und der Minimierung von Versiegelungen im Zugangsbereich der Märkte genutzt werden. Durch die größere Flächenausnutzung ergeben sich für die Investoren auch wirtschaftliche Vorzüge.

Die konzipierte Errichtung von monofunktionalen, eingeschossigen Filial-Handelsobjekten in städtebaulich nicht integrierter Lage ist aufgrund anders gerichteter gesellschaftlicher Megatrends (organisches Wachstum an bestehenden Stadtteilzentren statt Forcierung einer fortschreitenden Suburbanisierung) nicht mehr zeitgemäß.

Die konzipierte Wohnbebauung sieht keinerlei soziale Durchmischung vor. Dies würde die soziale Segregation und Gentrifizierung einzelner kleinräumlicher Areale weiteren Vorschub leisten.

Es wird daher eine auf soziale Teilhabe und funktionale Mischung fokussierte Umplanung erforderlich.

Aus Ressourcenschutzgründen sollte die Planung der „Neuen Kühnichter Heide“ zurückgestellt werden und stattdessen bestehende Stadtteilzentren (Treff 8, Lausitz-Center etc.) mit ihrer Scharnierfunktion im Stadtraum dauerhaft gesichert und stadtplanerisch gestärkt werden.

Entlang der Stauffenbergallee sollte eine dreireihige Alleebeplantung verbindlich bauplanungsrechtlich festgesetzt werden. Der bestehende Mittelstreifen kann zur Einordnung von Querungshilfen und

Baumstandorten auf 2,50 m Breite verringert werden. Der Radverkehr sollte zukünftig richtungsrein auf Radfahrstreifen (2,00 m breit) neben jeweils einem KFZ-Richtungsfahrstreifen (3,00 m) geführt werden. Die dadurch freiwerdenden Flächen im Seitenraum können für eine Alleebeplantzung mit jeweiligen Längspflanzenabständen von maximal 12 Meter genutzt werden. Zur Erzielung bestmöglicher Raumwirkung und Verschattung wird der Besatz mit stadtklimatisch robusten Platanen empfohlen.

Einw. 2 Fehlendes Planungserfordernis in der Peripherie aufgrund demografischer Entwicklungen

Die Freifläche an der Neuen Kühnichter Heide kann als langfristige Puffer- Bedarfs- und perspektivische Bauerwartungsfläche für zukünftige Generationen gesichert werden, falls in den folgenden Dekaden tatsächlich ein erhöhter Ansiedlungsdruck in der Hoyerswerda'schen Neustadt eintreten sollte. Die dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Hoyerswerda entnommenen demografischen Prognosen gehen jedoch realitätskonform von weiteren Konsolidierungen und Schrumpfungen aus.

Ein mittelfristig abhilfebedürftiger Mangel an Handels- und Verkaufsflächen ist gerade in der Neustadt von Hoyerswerda aufgrund der bereits sichtbaren Leerstände nicht diagnostizierbar. Ein öffentlich gestütztes Interesse an der Herstellung von Baurecht an der Neuen Kühnichter Heide ist aufgrund der weitestgehenden Sättigung mit stadtwert verteilten Supermarktstandorten nicht herleitbar.

Eine bauliche Entwicklung an der Neuen Kühnichter Heide kann negative Rückkopplungen auf die Leerstandsquoten v. a. im Treff-8 und Lausitz-Center verursachen. Es kann daher nicht im öffentlichen Interesse der Stadt Hoyerswerda sein, zusätzlich drohenden Leerstand an gewerblich (noch) funktionierenden Stadtteilzentren durch nicht integrierte Planungen in der Peripherie zu provozieren.

Einw. 3 Fehlende soziale und intergenerative Passgenauigkeit der vorliegenden Planung

Der Handels- und Wohnstandort „Neue Kühnichter Heide“ soll nach offengelegtem Entwurf keinerlei Einrichtungen des Gemeinbedarfs aufweisen. Es sind keine öffentlich zugänglichen Räumlichkeiten für Begegnungen der Stadtbevölkerung vorgesehen. Die Einwohnerschaft wird vielmehr auf die Rolle des Konsumenten und Kunden reduziert, während bestehende Spazierwege und Freiräume ersatzlos entfallen würden.

Die große Entfernung zu den Einwohnerschwerpunkten von Hoyerswerda würde in erheblichem Maße neuen KFZ-Verkehr induzieren und die DTV-Belastungen im umliegenden Straßennetz spürbar erhöhen.

Die vorgelegte Planung widerspricht der Idee einer Stadt der kurzen Wege. Zudem sind auf den Parkplatzflächen keine gesicherten Querungshilfen für Fußgänger bauplanungsrechtlich festgesetzt worden.

Es steht zu befürchten, dass der nicht-motorisierte Verkehr auf den weitläufigen Parkplatzarealen weitgehend sich selbst überlassen bleibt. Verkehrssichere Ausgestaltung aller Erschließungselemente sollte bereits in der Bauleitplanung verbindlich und detailliert festgelegt werden.

Je fünf KFZ-Stellplätzen sollte je ein Hochstamm (Durchmesser mindestens 15 cm) textlich festgesetzt werden, um eine Überhitzung der Parkplatzflächen durch Schattenwurf zu unterbinden.

Es sollte ebenfalls geprüft werden, die geplanten Märkte mit einer kleinen Ladenpassage witterungsgeschützt miteinander zu verknüpfen und bauplanungsrechtlich eine öffentlich zugängliche Toilette textlich festzusetzen um einen tatsächlichen Mehrwert für die Stadtgesellschaft zu ermöglichen.

Zur Gewährleistung einer seniorenfreundlichen Gestaltung sind mindestens 5 Sitzbänke textlich festzusetzen, um neben möglichen Bäckereien und Fleischereien auch nicht-kommerzielle Möglichkeiten des Verschnauzens für körperlich eingeschränkte Besucher zu schaffen.

Das konzipierte Wohngebiet und Handelsareal ist nicht kinderfreundlich geplant. Sämtliche öffentlich zum Kinderspiel nutzbare Flächen werden von KFZ als Zufahrt sowie zum Rangieren mitbenutzt. Für zukünftige Bewohner bestehen keine separaten, KFZ-freie Durchwegungen. Genutzt werden kann hier nur die Mischfahrbahn, die zudem keine Blindenleitelemente aufweist.

Einw. 4 Fehlende Studie zu stadtweiten wirtschaftlichen Auswirkungen aufgrund der drohenden Übersättigung mit Supermarktstandorten

Der vorgelegte Planentwurf ist in keiner Weise abgestimmt den strategisch über viele Jahre entwickelten Konzeptionen zur Stärkung der bestehenden Stadtteilzentren.

Aufgrund der weiter rapid degressiven Bevölkerungsentwicklung bedarf es großer Anstrengungen um die bestehenden Nahversorgungsareale Treff 8 und Lausitz-Center in seinem derzeitigen Geschäftsbesatz dauerhaft zu sichern.

Eine wesentliche Erweiterung der Einzelhandelsflächen durch Projektentwickler an der Neuen Kühnichter Heide wird als nicht tragfähig für die konkreten demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Stadt Hoyerswerda erachtet.

Zu den tatsächlichen Gesichtspunkten (unter I.), der rechtlichen Würdigung (danach II.) und zusammenfassend (abschließend III.) tragen wir Folgendes vor, wobei wir unseren Ausführungen zunächst nachstehendes

Inhaltsverzeichnis

I.	Tatsächliche Gesichtspunkte	2
II.	Rechtliche Würdigung.....	5
1.	Falsches Bauleitplanverfahren, § 13a BauGB nicht anwendbar.....	5
a)	Kein Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	7
aa)	Rechtliche Grundlagen	8
bb)	Anwendung auf den vorliegenden Fall	9
b)	Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG)	12
c)	<i>Hilfsweise:</i> Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 I 2 Nr. 2 BauGB hätte erhebliche Umweltauswirkungen ergeben müssen	16
2.	Erhebliche materiell-rechtliche Mängel	19
a)	Unvereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	20
aa)	Integrationsgebot, Ziel 2.3.2.3 des LEP	20
bb)	Beeinträchtigungsverbot, Ziel 2.3.2.5 des LEP	22
b)	Widerspruch zum Flächennutzungsplan, Verstoß gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 II 1 BauGB.....	23
c)	Auswirkungen auf den Einzelhandel, insbesondere Betroffenheit zentraler Versorgungsbereiche	24
d)	Fehlerhafte und völlig unzureichende artenschutzrechtliche Betrachtung.....	31
e)	Voraussetzungen des § 12 BauGB liegen nicht vor.....	36
f)	„Etikettenschwindel“	37
g)	Verstoß gegen Grundsätze der Bauleitplanung, § 1 VI Nr. 11 BauGB	37
h)	Weitere durch das fehlerhafte Verfahren bedingte formell-rechtliche und materiell-rechtliche Fehler	37
III.	Zusammenfassung	39

voranstellen.

I. Tatsächliche Gesichtspunkte

Die Stadt Hoyerswerda beabsichtigt auf einer von zahlreichen Grünstrukturen und Tierhabitaten geprägten Rückbaufläche an der Spremberger Chaussee im nordöstlichen Stadtgebiet, welche der Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda 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*“ darstellt, ein neues Stadtquartier entstehen zu lassen.

Während der südliche Teilbereich des Areals für Wohnnutzungen vorgesehen ist, soll im nördlichen Abschnitt an der Spremberger Chaussee ein SO-Gebiet Einzelhandel realisiert werden. Geplant ist unter anderem eine umfängliche Einzelhandelsansiedlung mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 6.300 m². Insbesondere sind hier die Ansiedlung eines Vollsortimenters (EDEKA-Markt) mit ca. 3.000 m² Verkaufsfläche, ein Lebensmitteldiscounter (ALDI) mit etwa 1.060 m², ein Drogeriemarkt (Verkaufsfläche: 800 m²), im Nordosten ein Tierfachmarkt und in den Mischgebieten weitere Einzelhandelsbetriebe, wie etwa zwei Bekleidungsfachmärkte (Ernstings Family mit einer Verkaufsfläche von 230 qm und ein Takko-Markt mit einer Verkaufsfläche von 450 qm) vorgesehen.¹ Hingegen wurde das einer solchen Planung massiv entgegenstehende – und insbesondere unsere Mandantin (die ihre Märkte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche betreibt) vor solchen Ansiedlungen schützende – Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 erst kürzlich – vermutlich primär aus diesem Grunde (!) – im vergangenen Jahr 2022 aufgehoben. Darauf wird noch zurückzukommen sein.

Bezüglich des B-Planareals ist hervorzuheben, dass der Standort – anders als dies die Begründung des B-Plans darstellt – rein tatsächlich gerade nicht eingebettet ist in durch Wohnnutzungen geprägte Siedlungsstrukturen. Vielmehr wird das als B-Planfläche vorgesehene Areal, welches mit ca. 12,7 ha eindeutig bereits selbst dem Außenbereich zuzuordnen ist, auch überwiegend von Außenbereichsstrukturen,

- etwa der *westlich* unmittelbar an das B-Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage nebst nebenliegender Felder (zusammen ca. 7 ha)

¹ Zu den geplanten Betrieben siehe u. a. Verträglichkeits-Gutachten von *Dr. Lademann & Partner*, Seite 1.

- den *nördlich und östlich* an das Plangebiet angrenzenden Feldern bzw. aufgeforstete Flächen und
- den jenseits der B 97 anschließenden riesigen Grün- und Freiflächen

umfasst. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ist hier keinesfalls anwendbar!

Es handelt sich also nicht im Ansatz um eine integrierte Lage. Die Vorgaben des LEP Sachsen 2013 – insbesondere das Integrationsgebot (Z 2.3.2.3) – werden dadurch offensichtlich verletzt (dazu noch an andere Stelle).

Die Kartierung und der Artenschutzfachbeitrag sind methodisch mangelhaft und dringend zu überarbeiten. Zudem weicht die Planung stark von den Zielvorhaben des Flächennutzungsplanes ab. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß § 1a III BauGB erfolgt – durch die Wahl des falschen Verfahrens – nicht.

Damit ist die gegenwärtige Bauleitplanung, wie nachfolgend im Einzelnen aufzuzeigen sein wird, sowohl hinsichtlich des *gewählten Verfahrens*, als auch materiell-rechtlich mit Blick auf den Artenschutz, die *Einzelhandelssteuerung* und *übergeordnete Planungen*, insbesondere die *Raumordnung* und das *Abwägungsgebot* rechtswidrig und angreifbar.

Die Planung ist umgehend abubrechen und vollständig einzustellen, da die Vorhaben an diesem Standort keinesfalls realisiert werden können.

Die Einwenderin betreibt südlich des Vorhabenstandortes einen ca. eineinhalb Kilometer entfernten [REDACTED]

[REDACTED], sodass der im B-Plan vorgesehene Einzelhandel unmittelbar einzelhandelsspezifische Auswirkungen auf die Märkte unserer Mandantin haben wird und damit unmittelbar die Rechts- und Interessensphäre unserer Mandantin berührt.

II. Rechtliche Würdigung

Die ausliegende Planung stößt bereits formell auf **erhebliche rechtliche Bedenken**. Insoweit wurde für die gegenständliche Planfläche mit § 13a BauGB das falsche Planverfahren gewählt, die Vorschrift ist bereits tatbestandlich nicht anwendbar (sogleich unter 1.). Zudem bestehen hier erhebliche materiell-rechtliche Bedenken gegen den ausgelegten Planentwurf (hierzu unter 2.).

Im Einzelnen:

1. Falsches Bauleitplanverfahren, § 13a BauGB nicht anwendbar

Vorliegend handelt es sich – wie im Folgenden noch aufgezeigt werden wird – NICHT um eine Bauleitplanung der INNENENTWICKLUNG, sondern um eine Überplanung einer mehr als 10 ha großen Außenbereichsfläche, für die sich eine Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB **verbietet**. Diese kann allenfalls im Rahmen eines ausführlichen Planverfahrens unter gleichzeitiger Änderung des – aktuell der Planung entgegenstehenden – Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt werden. Andernfalls verstößt die Planung – wie es gegenwärtig noch der Fall ist – u. a. gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 II BauGB. Durch die Wahl des falschen Verfahrens wird auch **keinerlei naturschutzrechtlicher Ausgleich** geplant, weswegen die Planung auch deshalb gegen das Abwägungsgebot verstoßen wird, wenn sie auf dieser Basis fortgesetzt wird (dazu an anderer Stelle).

Abgesehen davon, dass dieser Fehler und eventuell auch der Verstoß gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes eventuell heilbar sind, können aus materiellen Gründen die Vorhaben an diesem Standort definitiv nicht geplant werden (dazu unter II.2.). **Das Verfahren ist deshalb einzustellen!**

Die aktuelle Überplanung der gegenständlichen Außenbereichsfläche, die den Vorgaben des Flächennutzungsplanes der *Stadt Hoyerswerda* aus dem Jahr 2020 widerspricht, in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB letztlich „übers Knie zu brechen“, entspricht nicht der gängigen Praxis im Bereich der Projektentwicklung für Einzelhandelsbauprojekte und der langjährigen Erfahrung der Unterzeichner und der Einwenderin in diesem Bereich. Rechtswidrig lässt die

Planung im Ergebnis erhebliche Umweltbelange und -auswirkungen unberücksichtigt bzw. unausgeglichen.²

Bauleitpläne können nach dem Baugesetzbuch – abweichend vom Normalverfahren, welches regelmäßig mit zwei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgt – zwar prinzipiell auch im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach § 13 bzw. §§ 13a, b BauGB aufgestellt werden, allerdings erfordert diese Vorgehensweise jeweils das **Vorliegen spezifischer Verfahrensvoraussetzungen**, an denen es vorliegend aber gerade man-
gelt.

Nach § 13 a I BauGB gilt Folgendes:

„(1) ¹Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (**Bebauungsplan der Innenentwicklung**) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. ²Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine **zulässige Grundfläche** im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan **voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)**; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

² Das beschleunigte Verfahren ist insgesamt auch aus europarechtlicher Sicht kritisch zu sehen: *Götze/Müller*, ZUR 2007, 8, 11.

³Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. ⁴Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. ⁵Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind." [Hervorhebungen nicht im Original]

Im konkreten Falle des ausliegenden B-Plans Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“ mangelt es zugleich an mehrerlei Voraussetzungen, die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorliegen müssten.

Insofern liegt schon kein Bebauungsplan der Innenentwicklung mehr vor (sogleich unter a)). Abgesehen davon ist das beschleunigte Verfahren vorliegend ausgeschlossen, weil nach Anlage 1 zu UVPG (Nr. 18.6) eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestand (dazu b)). *Hilfsweise* hätte die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 I 2 Nr. 2 BauGB vorliegend zu dem Ergebnis kommen müssen, dass das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben wird, weswegen das Verfahren auch deshalb nicht anwendbar ist (sodann unter c)).

a) Kein Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der hier angegriffene Bebauungsplan kann mangels Qualität als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

aa) Rechtliche Grundlagen

Der Begriff der Innenentwicklung ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und gerichtlich nachprüfbar.³ Die konkrete Ausfüllung des Begriffs obliegt der planenden Gemeinde⁴, wobei diese ihre planerische Konzeption, was Innenentwicklung für das Gemeindegebiet bedeutet, sowohl in informellen Planungen als auch formell durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan zum Ausdruck bringt.⁵

Insofern lässt sich bereits aus dem Flächennutzungsplan ableiten, ob es sich bei der betreffenden Bauleitplanung für das vorgesehene Areal *noch* um eine Planung der Innenentwicklung handelt oder ob Bereiche betroffen sind, die sich *nicht mehr* innerhalb des Siedlungsbereichs befinden.

Letzteres ist der Fall für Flächen, die isoliert in den Außenbereich vorstoßen und daher gerade nicht mehr als bloße Abrundungsflächen betrachtet werden können.⁶ Im Einzelnen hat das Bundesverwaltungsgericht⁷ hierzu strenge Maßstäbe entwickelt.

Hiernach dürfen im Wege des § 13 a BauGB ausschließlich solche Flächen überplant werden, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden.⁸ Dabei dürfen die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden.⁹

³ Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Komm., Bd. II, Stand: 02/2019, § 13a, Rdnr. 24.

⁴ Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Komm., Bd. II, Stand: 02/2019, § 13a, Rdnr. 24.

⁵ Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Komm., Bd. II, Stand: 02/2019, § 13a, Rdnr. 24.

⁶ Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Komm., Bd. II, Stand: 02/2019, § 13a, Rdnr. 27.

⁷ BVerwG, Urt. v. 4.11.2015; – 4 CN 9/14 –, BVerwGE 153, 174; Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Komm., Bd. II, Stand: 02/2019, § 13a, Rdnr. 27.

⁸ Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Komm., Bd. II, Stand: 02/2019, § 13a, Rdnr. 27.

⁹ Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Komm., Bd. II, Stand: 02/2019, § 13a, Rdnr. 27 mit Verweis auch auf NdsOVG, Urt. v. 22.4.2015, ZfBR 2015, 588; BVerwG, Urt. v. 29.6.2021, – 4 CN 6/19 –, Rdnr. 17 mit Verweis auf BVerwG, Urt. v. 27.8.2020 – 4 CN 4/19 – und BVerwG, Urt. v. 4.11.2015; – 4 CN 9/14 –.

Daraus ergibt sich, dass das künftige Plangebiet u. a. auch eine **bauliche Vorprägung** aufweisen muss.¹⁰ Abzustellen ist dabei auf die **tatsächlichen Verhältnisse**.¹¹

bb) Anwendung auf den vorliegenden Fall

Werden die vorstehenden Maßstäbe auf den hiesigen Fall angewendet, stellt sich die mit dem B-Plan Nr. 33 der *Stadt Hoyerswerda* vorliegende Planung als keine der Innenentwicklung dar.

Das Vorhabenareal, welches sich im nordöstlichen Stadtgefüge von Hoyerswerda befindet, erstreckt sich über ein **mehr als 100.000 m² großes Areal** zwischen der Claus-von-Straußenberg-Straße, der Gerhard-von-Scharnhorst-Straße, der Liselotte-Herrmann-Straße sowie der B 97. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Claus-von-Stauffenberg-Straße, erstreckt sich über den gesamten Westen des Planareals eine **ca. 4 ha große Kleingartenanlage**, die planungsrechtlich zweifelsohne zum **Außenbereich** gehört.

Bei dem **Vorhabenareal** als solchem handelt es sich zudem um eine Fläche, die seit der Wende im Jahr 1990 Stück für Stück – zuletzt vor fast zehn Jahren – an die „Natur zurückgeben“ wurde und auf der sich seit dem großflächig angelegten Rückbau der damaligen Plattenbauten **zahlreiche Grünstrukturen (Bäume und Sträucher)** entwickelt und Tiere angesiedelt haben, wie sich insbesondere auch aus dem Artenschutzfachbeitrag ergibt. Eine **bauliche Nutzung** hat dort **seither nicht mehr stattgefunden**. In Anbetracht der vorstehenden Tatsachen war mit einer Nachnutzung nach der Verkehrsauffassung auch nicht zu rechnen.¹² Hierfür spricht nicht zuletzt das Stadtentwicklungskonzept der *Stadt Hoyerswerda* (INSIK)¹³ sowie der aktuell maßgebliche **Flächennutzungsplan**. Nach beidem war eine bauliche Nutzung am Vorhabenstandort gerade **nicht angestrebt!**

¹⁰ Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Komm., Bd. II, Stand: 02/2019, § 13a, Rdnr. 31.

¹¹ Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Komm., Bd. II, Stand: 02/2019, § 13a, Rdnr. 35.

¹² Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Komm., Bd. II, Stand: 02/2019, § 13a, Rdnr. 27; BVerwG, Urt. v. 27.8.2020 – 4 CN 4/19 –, Rdnr. 20 ff. (zitiert nach juris).

¹³ Vgl. Fortgeschriebenes INSIK der Stadt Hoyerswerda aus dem Jahr 2008, dort Punkt 4.5, Fachkonzept Umwelt, Nr. 1.3, Erhebungsbezirk 3, Seite 4/7 und Fachkonzept Freiraum, Punkt 6., Nrn. 3.3, 3.4, 4. und 4.3 (!), Seiten 6, 7, 8.

Im Gegenteil: Ziel war es, insbesondere nach starkem Rückgang der Einwohnerzahlen in der *Stadt Hoyerswerda*, durch Begrünung der bestätigten Rückbaubereiche¹⁴ Grün- und Freiräume zu schaffen und einen „Rückbau mit dem Ziel der Konzentration des bebauten Stadtraumes auf einen zentralen Kernbereich“ zu erreichen.

Festzuhalten ist daher, dass es sich bei der zur Überplanung ange-
dachten Fläche um ein Areal handelt, das sich am äußersten Rande
des Siedlungsgebietes befindet, wobei sich der B-Plan, nicht mehr
auf den Siedlungsbereich bezieht. Vielmehr sind die in seinem Um-
griff befindlichen Flächen schon aufgrund ihrer Größe (über 10 ha)
dem Außenbereich zuzuordnen. Von einer bloßen Baulücke ist hier
keineswegs auszugehen. Dies zumal sich an die betreffende Pla-
nungsfläche nach Westen hin unmittelbar eine ebenfalls sehr große
Kleingartenanlage *und* Felder (zusammen ca. 7 ha) anschließen,
sodass die Planung dazu führt, dass die äußeren Grenzen des Sied-
lungsbereichs durch den Bebauungsplan in den Außenbereich hin-
ein erweitert werden. Gleiches gilt letztlich auch für den nördlich
und östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich. Jenseits der
B 97 fallen riesige Grün- und Freiflächen ins Auge, genauso, wie
sich insbesondere im Osten Felder bzw. aufgeforstete Flächen un-
mittelbar anschließen.

Gerade dies verbietet sich aber nach den klaren Vorgaben des *Bun-
desverwaltungsgerichts*¹⁵ und der obergerichtlichen Rechtspre-
chung¹⁶ bei B-Plänen der *Innenentwicklung*. Diese Plangebiete müs-
sen – anders als hier – von einem Siedlungsbereich mit dem Ge-
wicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen
sein und dürfen die bestehenden Siedlungsbereiche durch ihre Über-
planung allenfalls abrunden.

¹⁴ Fortgeschriebenes Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSIK) der Stadt Hoyerswerda aus dem Jahr 2008, dort Punkt 4.5, Fachkonzept Umwelt, Nr. 1.3, Erhebungsbezirk 3, Seite 4/7 und Bereich

¹⁵ BVerwG, Urt. v. 4.11.2015; – 4 CN 9/14 –, BVerwGE 153, 174.

¹⁶ Vgl. hierzu etwa: NdsOVG, Urt. v. 22.4.2015, ZfBR 2015, 588.

Durch den vorliegenden B-Plan Nr. 33 wird dies – wie aufgezeigt – aber nicht im Ansatz gewährleistet, sodass die planerische Entwicklung des hiesigen Gebietes daher bereits aus diesem Grund keine Innenentwicklung mehr ist.

Hinzukommt, dass es der vorgesehenen **Planfläche an baulicher Vorprägung** fehlt.

Ein (nach der Planbegründung) im Nordwesten des Plangebietes vorhandenes Gebäude, ist (auch nach in Augenscheinnahme der Luftbildaufnahmen bei Google-Earth) nicht ersichtlich. Auch das im Nordosten als das einzige Gebäude auf der Fläche noch vorhandene Gebäude vermag eine bauliche Vorprägung des Gebietes nicht zu begründen. Zum einen ist nicht ersichtlich, dass dies noch genutzt wird. Die B-Planbegründung verhält sich hierzu nicht. Soweit der Passus in der Planbegründung „für öffentliche Nutzungen genutzt“ auf dieses Gebäude bezogen sein sollte, ist dies jedenfalls zu unbestimmt, da hier noch nicht einmal abgeleitet werden kann, dass es sich hierbei um (insoweit nur relevante) Hauptnutzungen handelt. Zum anderen könnte dieses Gebäude, selbst, wenn es eine Hauptnutzung aufweisen würde, als einzelnes verhältnismäßig kleines Gebäude, nicht den gesamten ca. 10,2 ha großen Bereich baulich vorprägen! Letzteres gilt auch für den einzelnen Wohnblock im Südosten des B-Plan-Areals. Damit ist festzuhalten, dass beide Gebäude weder einzeln noch in einer Zusammenschau eine **bauliche Vorprägung für den dazwischen befindlichen Bereich mit einer Distanz von 265,00 m** begründen können. Hier – wie es die Planbegründung tut – von einer Nachverdichtung und damit von Innenentwicklung zu sprechen, ist abwegig.

Nach alledem ist hier damit offensichtlich **nicht mehr von einer Innenentwicklung** auszugehen. Bereits dadurch wäre ein anderes Planungsverfahren zu wählen gewesen, da das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB eben nur für Bebauungspläne der Innenentwicklung – und für die vorliegende Planfläche daher gerade nicht – in Betracht kommt.

Aber selbst, wenn man dies anders sehen wollte (rechtlich dürfte sich dies aber nach den vorstehenden Ausführungen verbieten), hätten – bei korrekt durchgeführter Vorprüfung im Einzelfall – erhebliche Umweltauswirkungen der ausliegenden Planung festgestellt werden müssen (dazu unter c)), jedenfalls mit Blick auf die durch den B-Plan zugelassenen Vorhaben aber eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müssen (sogleich unter b)).

- b) Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG)

Aus der Anlage 1 zum UVPG ergibt sich, ob ein Vorhaben zwingend UVP-pflichtig ist, oder nur einer sogenannten Vorprüfung zu unterziehen ist.

Unter der oben dargestellten Prämisse (siehe dazu II. 1. a), dass das Planareal des ausliegenden B-Plans dem Außenbereich zuzuordnen ist, bestand gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG auch eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die anderslautende Begründung des ausliegenden Bebauungsplans ist falsch.

Insofern ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG erforderlich für:

„[den] Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5 000 m² oder mehr.“

Diese Voraussetzungen treffen auf den vorliegenden Sachverhalt zu. Denn hier wird in dem festgesetzten Sondergebiet des ausliegenden B-Planes ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 BauNVO vorgesehen, welches im bisherigen Außenbereich eine zulässige Geschossfläche von mehr als 5.000 m² (hier: 8.850 m²) aufweist.

Dazu im Einzelnen:

Bei den im B-Plan ausgewiesenen vier, räumlich zusammenhängenden Sondergebieten (SO 1 bis SO 4) handelt es sich um ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 III BauNVO.

Einkaufszentren in diesem Sinne sind grundsätzlich eine Zusammenfassung verschiedener Branchen und Größenordnungen des Einzelhandels, des Handwerks, und von Dienstleistungsbetrieben, die *in der Regel* einen einheitlich geplanten und finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist verbunden mit verschiedenen Dienstleistungsbetrieben – bilden.¹⁷

Zu den Einkaufszentren im Sinne der Vorschrift gehören aber auch „**faktische Einkaufszentren**“, die nicht einheitlich geplant, finanziert, gebaut oder verwaltet werden. Entscheidend und ausreichend ist, dass eine enge räumliche Konzentration der Einzelhandels- und sonstigen Betriebe gegeben ist und dass äußerlich (d. h. aus Sicht des Kunden¹⁸) ein Mindestmaß an gemeinsamer Organisation und Kooperation besteht, sodass die Ansammlung mehrerer Betriebe zu einem planvoll gewachsenen und aufeinander bezogenen Ganzen wird.¹⁹ Dafür genügt, dass die räumliche Konzentration einheitlich geplant ist.²⁰

Zusammenfassend und überblicksartig lässt sich festhalten, dass in der Rechtsprechung und Literatur unterschiedliche Kriterien angeführt werden, deren Erfüllung die Charakterisierung eines Vorhabens als Einkaufszentrum rechtfertigen soll.

Zu derartigen Kriterien zählen etwa

¹⁷ Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Komm., Bd. IV, Stand: 08/2022, § 11 BauNVO, Rdnr. 49.

¹⁸ BVerwG, Urt. 1.8.2002, – 4 C 5.01 –.

¹⁹ BVerwG, Urt. 27.4.1990, – 4 C 16.87 –.

²⁰ Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Komm., Bd. IV, Stand: 08/2022, § 11 BauNVO, Rdnr. 50a.

- eine Mindestanzahl von zusammengeschlossenen Betrieben, wobei zwei die unterste Grenze ist²¹;
- ein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex²²;
- eine bestimmte Größenordnung der einzelnen, im Einkaufszentrum zusammengeschlossenen Betriebe, wobei eine bestimmte Mindestgröße nicht erforderlich ist²³;
- eine Mindestgröße der **Gesamtverkaufsfläche**, die zumindest größer als 900 bis 1.000 m² sein muss²⁴;
- ein bestimmtes aufeinander abgestimmtes Warensortiment;
- eine räumliche Konzentration der Einzelhandelsbetrieben, nicht notwendig in einem Gebäude²⁵;
- ein gemeinsames Konzept und eine Kooperation miteinander, wie organisatorische und betriebliche Gemeinsamkeiten (eine einheitliche Bezeichnung, gemeinsame Werbung, **gemeinsame Stellplätze**, u.a.);
- die Ansammlung der Betriebe von den Kunden als Einkaufszentrum empfunden wird und auf sie als „Kundenmagnet“ eine Anziehungskraft ausübt.²⁶

Es ist jedoch zu betonen, dass diese Kriterien **nicht kumulativ** vorliegen müssen, sondern ein Einkaufszentrum **umso eher vorliegt, je mehr der genannten Kriterien erfüllt sind**.²⁷

²¹ Hoppe/Beckmann, DÖV 1989, 290, 292; Jahn, UPR 1989, 371, 375.

²² Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Komm., Bd. IV, Stand: 08/2022, § 11 BauNVO, Rdnr. 50a.

²³ Hoppe/Beckmann, DÖV 1989, 290, 292.

²⁴ So etwa Kuschnerus/Bischopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Rdnr. 138; Jahn, UPR 1989, 371, 374.

²⁵ BVerwG, Urt. v. 3.4.2008 – 4 CN 3/07 –, Rdnr. 25 (zitiert nach juris).

²⁶ Fickert/Fieseler, BauNVO-Kommentar, 10. Auflage (2002), § 11, Rdnr. 18.8.

²⁷ Hoppe/Beckmann, DÖV 1989, 290, 298.

Im Einzelfall kommt es letztlich auf die spezifischen Besonderheiten der betreffenden Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben an, namentlich auch auf das Warenangebot und die konkrete Aufteilung der einzelnen Nutzungseinheiten sowie auf das vorhandene Angebot in der Umgebung. Eine weitergehende Typisierung ist für die Begriffsdefinition des Einkaufszentrums nicht möglich.²⁸

Im vorliegenden Fall gilt Folgendes:

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Teils des ausliegenden B-Plans Nr. 33 werden in **unmittelbarem räumlichen Zusammenhang** (überwiegend auf einem Flurstück und mit nur wenigen Metern Abstand zueinander) mehrere Einzelhandelsbetriebe (Großflächiger Lebensmittelvollsortimentmarkt, Lebensmitteldiscounter, Tierbedarfsmarkt, Drogeriemarkt, Bekleidungsfachmärkte) geplant, die von der Planstraße aus über eine gemeinsame Einfahrt erreicht werden und über einen gemeinsamen Parkplatz verfügen. Die Einzelhandelsmärkte sind in ihrer räumlichen Konzentration und Verortung über den ausliegenden Bebauungsplan einheitlich geplant und stellen sich aus Sicht des Kunden damit auch zweifelsfrei als aufeinander bezogen dar. Diese äußerliche deutlich in Erscheinung tretende räumliche Konzentration der aufgeführten Einzelhandelsbetriebe ergibt sich überdies aus der Baugebietsaufteilung innerhalb des B-Plans. Sondergebiete für Einzelhandel sind allein und damit konzentriert nur im nördlichen Planbereich des ausliegenden B-Plans Nr. 33 und in Form eines vorhabenbezogenen Teils des B-Plans vorgesehen. Die Beziehung der einzelnen Märkte aufeinander unter Ausnutzung der entsprechenden Synergien ist nach der nach außen hin in Erscheinung tretenden planerischen Konzeption – schon aufgrund der gemeinsamen Parkplatznutzung – unverkennbar und gewollt.

Es handelt sich damit bei den vorliegend geplanten Einzelhandelsmärkten um ein „**faktisches Einkaufszentrum**“ und damit um ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 III BauNVO.

Dieses Einkaufszentrum verfügt bereits allein über die Grundfläche(n) der einzelnen Märkte über eine Geschossfläche von **über 5.000 m²**.

²⁸ Fickert/Fieseler, BauNVO-Kommentar, 10. Auflage (2002), § 11, Rdnr 18.5; zum Begriff der Typisierung näher Götze/Füßer, DGVZ 2005, 17 ff. (22).

Eine GFZ wird nicht festgesetzt, sodass die zulässige Geschossfläche gemäß § 20 III BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen berechnet wird. Nachdem sich die maximal festgesetzten Grundflächen der geplanten Märkte auf insgesamt 8.850 m² (4.650 m², 1.950 m², 1.150 m², 1.100 m²) belaufen, liegt damit die zulässige Geschossfläche *mindestens* bei 8.850 m², wenn nicht gar deutlich höher. Die hiesige Geschossfläche liegt damit erheblich über der gesetzlich vorgegebenen Mindestgeschossfläche von 5.000 m².

Letztlich liegt das geplante Einkaufszentrum – wie oben unter II. 1. a) aufgezeigt – auch im bisherigen Außenbereich.

Damit wird durch den ausliegenden B-Plan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“ die Zulässigkeit von einem Vorhaben (hier einem Einkaufszentrum im bisherigen Außenbereich mit mehr als 5.000 m² Geschossfläche) begründet, für welches eine Pflicht zur Durchführung einer – hier unterbliebenen – Umweltverträglichkeitsprüfung bestand.

Das Verfahren des § 13a BauGB ist für die vorliegende Überplanung demnach gesetzlich nach § 13a I 4 BauGB ausgeschlossen.

- c) *Hilfsweise:* Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 I 2 Nr. 2 BauGB hätte erhebliche Umweltauswirkungen ergeben müssen

Zwar wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 I 2 Nr. 2 BauGB vorliegend anhand der in Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Kriterien durchgeführt und deren Ergebnisse schriftlich festgehalten. Indes entsprechen die dort vermerkten Ergebnisse, die erhebliche Umweltauswirkungen auf Umweltbelange (etwa i.S.v. § 1 VI Nr. 7 a) BauGB) sämtlich verneinen, nicht den Tatsachen.

Insoweit ist von erheblichen Eingriffen in Boden und Auswirkungen auf die Fläche in Bezug auf die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes auszugehen, weil es – anders als dies die Planbegründung darstellt – eben gerade keine bauliche Vorprägung der Fläche gibt. Vielmehr haben sich – wie aufgezeigt – Grünstrukturen mit großflächigem Sträucher- und

Baumbewuchs entwickelt, sodass sich wichtige Habitatbäume und weitere Lebensräume für Tiere (wie etwa für die Zauneidechsen und zahlreiche Vogelarten) bilden konnten.

Allein diese Entwicklung spricht für sich und gegen jegliche gegenwärtige bauliche Prägung des Areals, sodass mit der Realisierung der vorgesehenen Planung erhebliche Auswirkungen auf die Tiere und die Pflanzen einhergehen und mit ebenso erheblichen Eingriffen in Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu rechnen ist.

Dass mit der Umsetzung der vorgesehenen Planung des B-Plans Nr. 33 erhebliche **Umweltauswirkungen auf Umweltbelange** einhergehen, ergibt sich letztlich bereits aus dem Artenschutzbeitrag, der in seinem Ergebnis wie folgt ausführt:

„[...] Durch die notwendigen Arbeiten auf den geplanten Flächen ist von einer **Betroffenheit von besonders geschützten Tierarten** auszugehen. Mit der Erstellung des erforderlichen Artenschutzfachbeitrags wurde die MEP Plan GmbH beauftragt.

Die zum Abbruch vorgesehene Obdachlosenunterkunft im Norden weist an der Fassade mehrere **Spechthöhlen** mit z.T. Kotnachweisen von Vögeln in der Fassadendämmung sowie Abplatzungen auf. Diese Strukturen bieten insbesondere **Brutvögeln** geeignete Nistplätze sowie **Sommer- und Zwischenquartierpotenzial** für gebäudebewohnende Fledermausarten. Die Spechthöhlen wurden 2022 nachweislich durch 3 Brutpaare des Stars genutzt. Der Übergang der Verblechung an der Dachkante zur rauen Fassade weist zudem z.T. enge Spalten auf, welche ebenfalls Quartierpotential bieten.

Im Untersuchungsgebiet wurden **insgesamt 28 Vogelarten** nachgewiesen. Davon sind **11 Brutvögel, 16 Nahrungsgäste und ein Gastvogel**. Nach der Tabelle der regelmäßig in Sachsen auftretenden Vogelarten (LfULG 2022a) können die 28 Vogelarten in 6 Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung und 22 häufige Vogelarten unterteilt werden.

Im Zuge der Reptilienkartierungen erfolgte der Nachweis von Zauneidechsen insbesondere im Nordosten des Untersuchungsgebietes im Bereich der Gehölzrandstrukturen sowie im Umfeld der Obdachlosenunterkunft.

Als Nebenbeobachtungen wurden zudem 3 Höhlenbäume, ein Erdbau sowie die Arten Feldhase und Plattbauch erfasst. Des Weiteren wurden insgesamt 12 Nestern der Waldameise i.e.S. verteilt innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes erfasst.

Für die untersuchten Artengruppen ist ein Maßnahmenpaket von Vermeidungsmaßnahmen notwendig. [...] Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden für die genannten Arten und Artengruppen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden.

Die folgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind vorzusehen.

- V₁ – Baustelleneinrichtung
- V₂ – Bauzeitenregelung
- V₃ – Baubegleitung Artenschutz
- V₄ – Erhalt von Gehölzstrukturen
- V₅ – Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren
- V₆ – Temporärer Reptilienschutzzaun
- V₇ – Bergung und Umsetzung von Zauneidechsen
- V₈ – Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel
- V₉ – Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen
- CEF₁ – Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse

Darüber hinaus werden die folgenden Empfehlungen gegeben.

- E₁ – Umsetzung und Schutz Waldameisennester

Eine Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist im Zuge der Realisierung des Vorhabens nicht notwendig." [Hervorhebungen nicht im Original]

Wie noch unter II.2.d) darzustellen ist, leidet der Artenschutzfachbeitrag unter erheblichen methodischen Mängeln und ist dringend zu überarbeiten. Es ist insbesondere mit einem deutlichen größeren Eidechsenvorkommen zu rechnen, sodass auch deutlich umfangreichere CEF-Maßnahmen erforderlich sein werden. Gleiches gilt für das Vorkommen der Brutvögel und der Fledermäuse.

Es ist vorliegend auch mit massiven Lärmkonflikten zwischen dem Sondergebiet und den Misch- und Wohngebieten zu rechnen, die bisher nicht im Ansatz untersucht worden sind.

Auch die Auswirkungen auf das Klima gemäß § 13 KSG sind bisher nicht im Ansatz untersucht worden. Ein Klimaschutzfachbeitrag war in den ausgelegten Planungsunterlagen nicht enthalten. Dies stellt angesichts der klaren Klimaschutzziele des Klimaschutzgesetzes einen erheblichen Abwägungsmangel dar.

Die Vorprüfung nach § 13a I 2 Nr. 2 BauGB musste somit zu dem Ergebnis kommen, dass das beschleunigte Verfahren vorliegend nicht anwendbar ist.

2. Erhebliche materiell-rechtliche Mängel

Neben krassen Verstößen gegen Ziele der Raumordnung (dazu unter a)), weicht die Planung erheblich vom Flächennutzungsplan ab und verstößt damit gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 II BauGB (unter b)). Die Auswirkungen des Vorhabens auf den vorhandenen Einzelhandel, insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche werden – auf der Basis eines methodisch schlechten Gutachtens von *Dr. Lademann & Partner* – deutlich unterschätzt, die Untersuchung erfolgt nicht nach dem von der Rechtsprechung geforderten Worst-Case-Ansatz, so dass der Bebauungsplan – sollte er wider Erwarten auf dieser Basis beschlossen werden – auch gegen maßgebliche Abwägungsgrundsätze (u. a. § 1 VI Nr. 4, 8, 9 BauGB) verstoßen wird (unter c)). Auch der Artenschutzfachbeitrag des Büros *MEP Plan GmbH* ist methodisch erheblich fehlerhaft, sodass er im Ergebnis nicht im Ansatz geeignet ist, hinreichend verlässliche Schlussfolgerungen in Bezug auf die Anforderungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 ff. BNatSchG und die erforderlichen CEF- und sonstigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu zie-

hen (unter d)). Schließlich werden nicht die Mindestanforderungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfüllt (abschließend e)). Der Planentwurf leidet auch unter einem Etikettenschwindel (unter f)) und verstößt gegen das eigene integrierte Stadtentwicklungskonzept und damit gegen § 1 VI Nr. 11 BauGB (unter g)) sowie gegen weitere formelle und materiell-rechtliche Anforderungen (abschließend h)).

Im Einzelnen:

a) Unvereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

aa) Integrationsgebot, Ziel 2.3.2.3 des LEP

Die Stadt hat das dem Vorhaben entgegenstehende Einzelhandelskonzept im letzten Jahr aufgehoben. Sie ist der Auffassung, dass die Planung dadurch nicht gegen das Integrationsgebot des LEP 2013 (Z 2.3.2.3, Satz 2) verstößt. Zum einen ist es so, dass es sich mit diesem Vorgehen um eine klare und offensichtliche Umgehung dieses Ziels der Raumordnung handelt. **Ein derartig rechtswidriges Planvorhaben haben wir so noch nicht erlebt!** Zum anderen verstößt die Planung auch unabhängig von dem Einzelhandelskonzept gegen das Integrationsgebot. Im Einzelnen:

Das Integrationsgebot will gerade Vorhaben wie das hier zu bewertende verhindern. In der Begründung zu Ziel 2.3.2.3 des LEP 2013 ist folgendes ausgeführt:

„Dieses Ziel enthält das sogenannte Integrationsgebot. Das Integrationsgebot dient dem Schutz der Innenstädte. Die Zentralen Orte sind bemüht, die Funktionsfähigkeit und Attraktivität ihrer Stadtzentren und innerstädtischen Nebenzentren zu stärken. Hierfür wurden in der Vergangenheit in erheblichem Maße Städtebaufördermittel eingesetzt. Dieses Bemühen darf nicht durch dem widersprechende Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zunichte gemacht werden. Zudem trägt das Integrationsgebot aber auch dem Umstand Rechnung, dass die innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandelseinrich-

tungen in den städtebaulich integrierten Lagen ihre Versorgungsfunktionen am besten erfüllen können. Dies gilt sowohl im Hinblick auf die städtische Bevölkerung als auch auf die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches.

Im Rahmen des Z 2.3.2.3 wird differenziert zwischen innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Eine Innenstadtrelevanz liegt vor, wenn überwiegend innenstadtrelevantes Sortiment angeboten wird oder wenn die auf das innenstadtrelevante Sortiment entfallende Verkaufsfläche den von der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung zum Begriff der Großflächigkeit entwickelten Schwellenwert von 800 m² überschreitet.

(...)

Innenstadtrelevante großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integriert bedeutet eine, auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, günstige Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren mit Anbindung an den ÖPNV. Bei der Prüfung, ob eine städtebaulich integrierte Lage vorliegt, sind die Kriterien zur Ermittlung von faktischen zentralen Versorgungsbereichen entsprechend heranzuziehen."²⁹
[Hervorhebungen nicht im Original]

Die *Stadt Hoyerswerda* ist der Auffassung, dass sich der Standort als faktischer zentraler Versorgungsbereich darstellt. Dies ist eine völlige Fehleinschätzung! Der Standort ist nicht im Ansatz integriert, vielmehr absolut autokundenorientiert. Die Vorhaben werden zu einem massiven Kaufkraftabzug und zu einer Schädigung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche führen, wie es das Gutachten des *Büros Stadt + Handel* herausgearbeitet hat (dazu unter II.2.cc)). Es handelt sich hier eindeutig um einen Außenbereichsstandort, wie bereits unter II.1. umfassend ausgeführt worden ist. Dieser Standort wird auch in

²⁹ LEP Sachsen 2013, Begründung Seite 74.

drei Himmelsrichtungen (Südwest, Nordwest und Nordost) von Außenbereichsflächen umfasst. Wohnbebauungen befinden sich nur im Südosten, aber auch diese sind mehr als 300 m von den geplanten Einzelhandelsbetrieben entfernt. Auch das Büro *Stadt + Handel* kommt im Gutachten vom Mai 2023 (Anlage 1) zu demselben Ergebnis.³⁰

Ob und inwieweit sich die geplanten Wohn und- Mischgebietsflächen tatsächlich entwickeln, ist nicht nur angesichts des Bevölkerungsrückgangs in *Hoyerswerda*, sondern auch mit Blick auf die gegenwärtige Immobilien- und Finanzkrise mehr als fraglich.

Die Raumordnungsbehörde wird sich im Planverfahren entsprechend deutlich positionieren. Bereits mit Blick darauf ist die Planung abubrechen und das Verfahren einzustellen.

bb) Beeinträchtigungsverbot, Ziel 2.3.2.5 des LEP

Das Planvorhaben verstößt auch gegen das Beeinträchtigungsverbot. Danach darf ein Vorhaben weder durch seine Lage, die Größe des Vorhabens oder deren Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten zentralen Orte beeinträchtigen.

Wie im Einzelnen im Kapitel 2.6 des Gutachtens von *Stadt + Handel* vom Mai 2023 dargelegt worden ist, sind durch das Planvorhaben vorhabenbedingte Betriebsaufgaben von einem bzw. mehreren Nahversorgungsbetrieben in den faktischen zentralen Versorgungsbereichen der Altstadt, der Neustadt und des Treff 8 Centers unter Wahrung des geforderten Worst-Case-Ansatzes der Rechtsprechung keineswegs auszuschließen, bzw. sogar – insbesondere im Treff 8 Center – sehr wahrscheinlich. Das Planvorhaben wird zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Wettbewerbsgefüges und damit auch der verbrauchernahen Versorgung in der Stadt führen.

³⁰ Dazu im Einzelnen Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 27 f.

Durch das Planvorhaben werden erhebliche negative Beeinträchtigungen faktischer zentraler Versorgungsbereiche – insbesondere Treff 8 Center, Altstadt und Neustadt – induziert.

Das Planvorhaben verstößt mithin auch gegen das Beeinträchtigungsverbot (Z.2.3.2.5) des LEP Sachsen 2013.³¹

- b) Widerspruch zum Flächennutzungsplan, Verstoß gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 II 1 BauGB

Die Planung verstößt auch erheblich gegen das Entwicklungsgebot aus § 8 II 1 BauGB. In der Begründung des Bebauungsplans (Seite 8) ist ausgeführt, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes („Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie „Fläche zum Ausgleich“ mit der Zweckbestimmung „Landschaftsparkartige Freiflächengestaltung nach Gebäuderückbau“) nicht den Zielsetzungen der Entwicklung eines Sondergebietes, von Mischgebieten sowie Wohnbauflächen entspreche und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten sei. Diese Erkenntnis ist zunächst zutreffend. Aufgrund des Umstandes, dass ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB geführt wird, ist die Stadt der Auffassung, im Nachhinein den Flächennutzungsplan lediglich berichtigen zu können. Allerdings ist die Wahl des Verfahrens fehlerhaft, wie wir im Einzelnen unter II.1. dargelegt haben. Dieser Fehler ist auch erheblich, da die Stadt die deutliche Abweichung von den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes erkannt hat und sich bewusst darüber hinwegsetzt. Dadurch wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Flächennutzungsplanes erheblich beeinträchtigt.

Nur auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kann die für ein derart großes Projekt erforderliche Alternativenbetrachtung vorgenommen werden. Die in der Begründung unter 4.2 beschriebene Prüfung erfüllt nicht im Ansatz die Vorgaben der Rechtsprechung an eine ordnungsgemäße Alternativenprüfung. In dieser Untersuchung mussten insbesondere die Aspekte des Vorranges der Innenentwicklung und des Bodenschutzes (u. a. § 1a II

³¹ Dazu im Einzelnen auch Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 28.

BauGB) berücksichtigt werden, die eindeutig gegen diesen Standort sprechen.

- c) Auswirkungen auf den Einzelhandel, insbesondere Betroffenheit zentraler Versorgungsbereiche

Generell im Rahmen der Bauleitplanung ist zu betrachten, inwieweit durch das Planvorhaben die verbrauchernahe Versorgung und die zentralen Versorgungsbereiche in ihrem Bestand und in ihren Entwicklungen beeinträchtigt werden können (§ 1 VI Nr. 4 BauGB). Die Auswirkungen des Vorhabens sind zu ermitteln und zu bewerten, sodass eine den rechtlichen Anforderungen entsprechende Abwägung stattfinden kann.

Vorliegend wurde das Büro *Dr. Lademann & Partner* beauftragt, den Unterlagen lag der Endbericht vom 29. Juli 2022 bei. Diesen hat die Einwenderin durch das Gutachterbüro *Stadt+Handel* prüfen lassen. Im Ergebnis ist es so, dass das Gutachten von *Dr. Lademann & Partner* erhebliche Fehler aufweist, die im Einzelnen in der Plausibilitätsprüfung des Büros *Stadt+Handel* vom Mai 2023 herausgearbeitet worden sind. Dieses Gutachten ist

als Anlage 1

beigefügt. Darauf wird zunächst vollumfänglich Bezug genommen. Stichpunktartig kann daraus Folgendes zusammengefasst werden:

- Die vorgenommene prognostische Betrachtung bis zum Jahre 2024 ist zu kurz gegriffen. Es hätte ein **Prognosezeitraum (ausgehend von 2022) von mindestens vier bis fünf Jahren gewählt werden müssen**. In diesem Zusammenhang ist angesichts der deutlich negativen Bevölkerungsprognose mit einem deutlich angespannten Wettbewerbsumfeld zu rechnen. Der Worst-Case-Nachweis wurde demnach nicht erbracht.³² Durch die anhaltende negative Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet bis zum sachgerechten Prognosehorizont 2026 wird das verfügbare Kaufkraftvolumen in allen untersuchten Sortimenten signifikant abnehmen und **dadurch der Wettbewerbsdruck signifikant steigen**. Vor diesem Hintergrund ist mit höheren

³² Dazu im Einzelnen Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 14.

absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und einem Anstieg der Signifikanz dieser städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen als dies im Gutachten von *Dr. Lademann & Partner* 2022 dargestellt wird.

- Die im Verträglichkeitsgutachten gewählte Sortimentierung ist nicht vorhabenspezifisch. So verwischt die Sortimentsgruppe Drogeriewaren sowie Bekleidung/Schuhe die Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen, da beim Planvorhaben keine Apotheke und kein Schuhfachmarkt geplant sind. *Dr. Lademann & Partner* geht von einem zu hohem Kaufkraftpotential in diesen Sortimenten aus, sodass für die Wettbewerber ein deutlich geringeres Marktpotential verbleibt. Es ist somit mit deutlich gesteigerten absatzwirtschaftlichen und in der Folge städtebaulichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu rechnen.³³
- Die Zonierung des Einzugsgebietes ist sehr schematisch und orientiert sich nicht an den räumlichen Beziehungen, dem Wettbewerb oder traditionellen Einkaufsbeziehungen.³⁴ Das zur Verfügung stehende Kaufkraftpotential in den Zonen ist überhöht dargestellt. *Dr. Lademann & Partner* verwendet unterschiedliche Kaufkraftpotentiale für die gleichen Zonen und weist demnach innerhalb des eigenen Gutachtens keine einheitliche Datenbasis auf.³⁵ Das dargestellte Kaufkraftpotential ist demnach im Verträglichkeitsgutachten deutlich überhöht und entspricht nicht der Realität. Es besteht ein signifikant höherer Wettbewerbsdruck.
- Zudem blendet das für alle Sortimente des Planvorhabens einheitlich zonierte Einzugsgebiet die sortimentsspezifisch unterschiedlich ausgeprägten Wettbewerbssituationen ebenso aus wie die sortimentspezifisch unterschiedlich ausgeprägten Entfernungssensitivität.³⁶
- Die Online-Anteile an der jeweiligen sortimentsspezifischen Kaufkraft und insbesondere der sehr hohe Online-Anteil im Sortiment Bekleidung wird an keiner Stelle im Gutachten *Dr. Lademann & Partner* 2022 thematisiert. Damit weist das Gutachten einen gravierenden

³³ Dazu im Einzelnen Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seiten 8 und 9.

³⁴ Dazu im Einzelnen Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 10 ff.

³⁵ Dazu im Einzelnen Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 13.

³⁶ Dazu im Einzelnen Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 11.

Mangel auf, da die fehlende Auseinandersetzung mit diesem Aspekt zu einer Fehleinschätzung sowohl der Bestandsumsätze als auch bei der Umsatzprognose führt.³⁷

- *Dr. Lademann & Partner* nimmt für den Wettbewerb deutlich höhere Flächenleistungen im Vergleich zum agglomerationsstarken und neu errichteten Vorhaben an.
- Für die Bestandsstrukturen wird im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.900 Euro/m² VKF und im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel wird eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 5.400 Euro/m² VKF benannt. Beide Flächenleistungen werden „...im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern und großen Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern“ bzw. „... im Wesentlichen von den umsatzstarken Drogeriemärkten“ geprägt. Die Kennwerte zu den Bestandsstrukturen (Zentralität, VKF-Ausstattung) deuten auf den hohen und steigenden Wettbewerbsdruck in Hoyerswerda hin und können auch als erreichte Marktsättigung in Richtung eines Überangebots – insbesondere in Hinblick auf das permanent abnehmende Marktpotenzial (Bevölkerungsrückgang) – verstanden werden. Die Flächenproduktivität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel der ZVB Altstadt stellt die höchste aller Lagen im Untersuchungsraum dar. Vor dem Hintergrund des Besatzes ist dies nicht nachvollziehbar. Durch die Überhöhung des Bestandsumsatzes ergibt sich in der Konsequenz eine deutliche Abmilderungen der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber dem ZVB Altstadt.³⁸
- Die Umsatzprognose erfolgt auf Basis von nicht transparent nachvollziehbar gesetzten Marktanteilen. Dies verwundert, da *Dr. Lademann & Partner* bei der Erarbeitung der gif-Publikation „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen“ im Jahr 2020 beteiligt gewesen ist. Dort wird eine transparente Methode zur Ermittlung von

³⁷ Dazu im Einzelnen Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 13.

³⁸ Dazu im Einzelnen Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 16 f.

Marktanteilen aufgeführt. *Dr. Lademann & Partner* agiert intransparent und somit nicht nachvollziehbar.³⁹

- Die Mehrumsätze – insbesondere bei den zu verlagernden Betrieben – fallen äußerst gering aus. Es erscheinen die Verlagerungen insbesondere für *ALDI Nord* und *Rossmann* kaum lukrativ. Dieser Ansatz ist als unrealistisch zu bewerten und entspricht keinem rechtlich geforderten Worst-Case.
- Die Umsatzverteilung wird insbesondere in den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren abgemildert. Dies ist bei dem jetzt schon bestehenden überausgestatteten Angebot nicht realistisch.
- Der faktisch zentrale Versorgungsbereich „Treff 8 Center“ wird durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt, dem stehen die normativen Vorgaben des BauGB, der BauNVO und der LEP Sachsen entgegen.⁴⁰
- Gleichzeitig handelt es sich bei *ALDI Nord* und bei *Rossmann* um eine Verlagerung aus dem faktischen zentralen Versorgungsbereich Lausitz-Center und bereits dadurch wird das schützenswerte Lausitz-Center als zentraler Versorgungsbereich geschädigt. Entsprechende Nachnutzungsoptionen an diesen Standorten – die Baurechte bleiben weiterhin bestehen (!) – werden ausgeschlossen. Es ist jedoch erheblich unwahrscheinlich, dass der Centerbetreiber sich mit entsprechenden Leerständen begnügen wird. **Entsprechende Nachnutzungsoptionen werden mithin fehlerhafterweise nicht betrachtet.** Es hätte vielmehr im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes die Verlagerung als Neuansiedlung betrachtet werden müssen, da eben diese Nachnutzungen an den Altstandorten nicht ausgeschlossen werden können. Sollte tatsächlich eine Nachnutzung nicht erfolgen, ist die Schädigung des Lausitz-Centers eindeutig gegeben, da dort das Nahversorgungsangebot wesentlich geschwächt werden würde.⁴¹ Eine Nachnutzung ist aber möglich, dies entspricht Angaben des Lausitz-Center-Betreibers.⁴²

³⁹ Dazu im Einzelnen Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 19 f.

⁴⁰ Dazu Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, unter 2.6.

⁴¹ Dazu Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 7.

⁴² Dazu Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 7.

- Eine kumulierte Betrachtung der Umsatzverteilungen und der Auswirkungen erfolgt nicht. Etwa Lebensmittelmärkte werden nicht nur in ihrem Hauptsortiment sondern auch in den weiteren Randsortimenten tangiert, die Umsatzverteilungen je Betrieb fallen demnach nochmals drastischer aus.⁴³
- Der Vorhabenstandort ist städtebaulich nicht integriert. Im Umfeld des Vorhabenstandortes besteht auch kein räumliches Nahversorgungsdefizit.
- Die weiteren möglichen Einzelhandelsbetriebe in den geplanten Misch- und Wohngebieten werden von vornherein nicht untersucht.⁴⁴ In diesem Zusammenhang werden die zusätzlichen Agglomerations- und Umsatzeffekte im Zuge der kleinteiligen Strukturen unterschlagen und hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht berücksichtigt. Dadurch werden die Auswirkungen des Vorhabens in Summe abgemildert, sodass auch deshalb keine höchstrichterlich geforderte Worst-Case Betrachtung des Vorhabens vorliegt.
- Bei den geplanten Betrieben *Takko* und *Ernstings family* wird der Angebotsschwerpunkt verkannt, diese Betriebe bieten deutlich überwiegend Bekleidung an. *Lademann & Partner* stellt noch auf das Sortiment Schuhe ab, welches nur untergeordnet angeboten wird. Dadurch werden die Auswirkungen des Planvorhabens im Sortiment Bekleidung deutlich abgemildert, sodass keine höchstrichterlich geforderter Worst Case Untersuchung vorliegt (dazu auch „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten der gif, 2020, Seiten 105 ff.).⁴⁵
- Ähnliches gilt in Bezug auf die Sortimente Drogerie-, Parfümerie-Kosmetikartikel und pharmazeutischer/medizinischer Bedarf. Letzteres wird in der Regel in Apotheken und nur in marginaler Ausprägung als Randsortiment in Drogeriefachmärkten angeboten. In Gutachten

⁴³ Dazu Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 25.

⁴⁴ Dazu Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 8, 19, 23.

⁴⁵ Dazu Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 8.

von *Dr. Lademann & Partner 2022* wird die Kaufkraft für das Sortiment pharmazeutischer/medizinischer Bedarf augenscheinlich jedoch vollumfänglich mit in die Kaufkraft des Sortiments Gesundheits- und Pflegeartikel eingerechnet. Dieses Vorgehen entspricht ausdrücklich nicht den üblichen Qualitätskriterien für Auswirkungenanalysen (vgl. gif 2020, S. 105 ff.). Durch dieses Vorgehen werden die Auswirkungen des Planvorhabens im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel deutlich abgemildert, sodass auch deshalb keine höchstrichterlich geforderte Worst Case-Betrachtung vorliegt.⁴⁶

- Die Ausgangssituation und die Auswirkungen auf das „Treff 8 Center“ werden völlig falsch eingeschätzt.⁴⁷ Bei dem Standort Treff 8 Center handelt es sich um einen faktischen zentralen Versorgungsbereich, welcher eine nennenswerte Vorschädigungen aufweist, wie es im Gutachten von *Dr. Lademann & Partner* selbst beschrieben wird. Es ist somit davon auszugehen, dass das Planvorhaben den faktischen zentralen Versorgungsbereich Treff 8 Center erheblich negativ beeinträchtigen wird: von einer Betriebsaufgabe des Magnetbetriebs Netto Marken-Discount ist bei korrekter Bewertung der Eingangsparameter und unter der Wahrung des geforderten Worst Case-Ansatzes auszugehen. Selbst im Gutachten von *Dr. Lademann & Partner 2022* (S. 57) wird „... eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe des Netto-Markts infolge des prognostizierten Umsatzrückgangs nicht ausgeschlossen“. Gleichzeitig handelt es sich bei *ALDI Nord* und bei *Rossmann* um eine Verlagerung aus dem faktischen ZVB Neustadt. In der Folge dessen handelt es sich hier ebenfalls um die Schädigung eines schützenswerten Bereiches, nämlich des faktischen zentralen Versorgungsbereiches Neustadt. Vergleichbare Nachnutzungsoptionen werden im Gutachten *Dr. Lademann & Partner 2022* ausgeschlossen, obgleich sie möglich sind.⁴⁸ Insofern keine adäquate Nachnutzung erfolgt, handelt es sich schon deshalb um eine Schädigung des faktischen zentralen Versorgungsbereiches Neustadt-Lausitz-Center.
- Es ist nicht nachvollziehbar, warum der EDEKA im Planvorhaben im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 4.000 Euro/m² VKF

⁴⁶ Dazu Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 8 und 9.

⁴⁷ Dazu Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 18 f.

⁴⁸ Dazu Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 7.

sowie im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel mit rd. 3.500 Euro/m² VKF eine niedrigere Flächenproduktivität erreichen soll als die Bestandsstrukturen – mit dem strukturprägenden Lebensmittelmarkt REWE als wesentlichen Anbieter – des ZVB Neustadt nach der Umsatzumverteilung.⁴⁹

- Vor dem Hintergrund der Wettbewerbsrelevanz des modernen Verbundstandorts mit den Nahversorgungsbetrieben Rewe, Aldi und dm im zentralen Versorgungsbereich der ZVB Altstadt zum Planvorhaben (EDEKA, ALDI Nord und Rossmann etc.) sowie der Entfernung dürfte die Umsatzumverteilung für den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erheblich höher ausfallen als im Gutachten von *Dr. Lademann & Partner* dargestellt. Eine vorhabenbedingte Marktaufgabe von einem der drei Nahversorgungsbetriebe des Verbundstandorts ist aus Sicht von *Stadt + Handel* unter Wahrung des geforderten Worst-Case-Ansatzes nicht auszuschließen. Dies hätte zur Folge, dass die (Nah-)Versorgung in Teilbereichen von *Hoyerswerda* ggf. nicht mehr gewährleistet ist und die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten der faktischen zentralen Versorgungsbereiche negativ beeinträchtigt werden.⁵⁰
- Ebenso dürften die Umsatzumverteilungen für den ZVB Neustadt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aufgrund der Wettbewerbsrelevanz des EDEKA (2.940 m² VKF) mit dem strukturprägenden Lebensmittelmarkt REWE als wesentlicher Anbieter erheblich höher ausfallen als im Gutachten von *Dr. Lademann & Partner* dargestellt.
- Auch die Umsatzumverteilungen für den ZVB Treff 8 mit dem strukturprägenden Lebensmittelmarkt Netto Marken-Discount als wesentlicher Anbieter dürften aufgrund der räumlichen Nähe und der Wettbewerbsrelevanz erheblich höher ausfallen als im Gutachten *Dr. Lademann & Partner* 2022 dargestellt.⁵¹

⁴⁹ Dazu Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 22.

⁵⁰ Dazu Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 26.

⁵¹ Dazu Plausibilitätsprüfung vom Mai 2023, Anlage 1, Seite 24.

Die Zusammenfassung auf den Seiten 29 und 30 des Gutachtens von *Stadt + Handel* vom Mai 2023 fällt im Ergebnis vernichtend aus.

Das Gutachten von *Dr. Lademann & Partner* ist vollständig zu überarbeiten und unter Berücksichtigung der erheblichen Kritikpunkte des Büros *Stadt + Handel* neu zu fassen. Wir werden sodann zu dem neuen Gutachten im Zuge der weiteren Beteiligungsschritte entsprechend Stellung beziehen.

d) Fehlerhafte und völlig unzureichende artenschutzrechtliche Betrachtung

Der Artenschutzfachbeitrag ist nicht im Ansatz eine geeignete Grundlage für das weitere Planverfahren. Wir fordern eine den rechtlichen und fachlichen Anforderungen gerecht werdende Kartierung und eine Neuerstellung des Fachbeitrages. Bereits in Bezug auf die vorhandenen Zauneidechsen und die im Maßnahmenkonzept dargestellten „Zauneidechsen-Ersatzhabitate“ wird deutlich, wie ungenau die Kartierung und Ermittlung der Lebensräume und Potentiale erfolgt ist. Dazu im Einzelnen:

Die gewählte CEF-Fläche als südexponierte Hangfläche mit Altgras, verlassenen Ameisenhaufen und zahlreichen Tierbauten bei extensiver Nutzung ist bereits im aktuellen Zustand ein sehr gutes Zauneidechsenhabitat. Dieses kann keineswegs sinnvoll aufgewertet werden. In diesem Habitat leben bereits zahlreiche Zauneidechsen und nutzen dort ihre Lebensstätten.

Nach aktuellem Fachstandard dürfen bei der Evakuierung bzw. Umsiedlung von Zauneidechsen in bereits besetzte Gebiete keine zusätzlichen Tiere eingesiedelt werden, da die hier vorhandene Besiedlungsdicht bereits ausgeschöpft ist. Andernfalls tritt eine Verschlechterung der lokalen Population ein. Dies ist nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG unzulässig. Unabhängig davon treten beim Bau der CEF-Maßnahmen (Haufwerke und Winterquartiere mit hoher Tonnage) mit schwerem Gerät in den bereits mit Zauneidechsen besetzten Gebieten Tötungen von Tieren auf. Dies ist nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verboten.

Die vorgenommene Kartierung entspricht keineswegs den Fachstandards etwa nach *Bosbach und Wedding* (2005)⁵², *Blanke* (2010 und 2015)⁵³ und *Schneeweiß* (2013)⁵⁴.

Laut Seite 7 (Tabelle 2-3: Begehungstermine und Witterungsverhältnisse der Reptilienerfassung) wurde die Erfassung der Reptilien an folgenden Tagen durchgeführt:

Datum	Witterungsverhältnisse			
	Windstärke [Bft]	Temperatur [°C]	Bewölkung [%]	Niederschlag
12.05.2022	3	18 bis 19	80 bis 20	
02.06.2022	2 bis 3	15 bis 18	10 bis 30	
08.06.2022	2 bis 1	26 bis 24	0 bis 80	
21.07.2022	1	26 bis 30	0	

Diese vier Begehungen reichen für die Erfassung nicht aus. Fünf Begehungen sind die absolute Mindestanforderung. Zudem ist es so, dass von den vier Terminen mindesten zwei Termine – wenn nicht alle Termine – nicht bzw. kaum zum Eidechsennachweis geeignet gewesen sind. Am 12. Mai 2022 herrschte eine Windstärke 3. Bei Windstärke 3 gelingen im Offenland in der Regel kaum Zauneidechsen nachweise. Am 2. Juni herrschte Windstärke 2-3, auch hier ist die Nachweiswahrscheinlichkeit äußerst gering. Am 8. Juni sprechen die nachlassenden Temperaturen für eine nachmittägliche Begehung. Dieser Zeitpunkt bewirkt eine verringerte Nachweiswahrscheinlichkeit. Sinnvoll zur Kartierung ist die vormittägliche Erwärmungsphase im Habitat. Auch der 21. Juli ist nicht geeignet, da bei gleichzeitiger

⁵² *Bosbach und Wedding*, in: Doerpinghaus/Eichen/Gunnermann/Leopold/Neukirchen/Petermann/Schröder, Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt (NaBiV) Heft 20, 2005, darin zur Zauneidechse, Kap. B.

⁵³ *Blanke*, Die Zauneidechse, Laurenti-Verlag, Bielefeld: 2010, S. 74 ff.; *Blanke*, „Zauneidechsen – 500 m und andere Legenden“, Zeitschrift für Feldherpetologie, 22 Jg. 2015; S. 115 – 124.

⁵⁴ *Schneeweiß/Blanke/Kluge/Hasted/Baier*, „Zauneidechsen im Vorhabengebiet – was ist bei Eingriffen und Vorhaben zu tun? – Rechtslage, Erfahrungen und Schlussfolgerungen aus der aktuellen Vollzugspraxis in Brandenburg“, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, 23 (1) 2014, https://ifu.brandenburg.de/media_fast/4055/nl_1_2014_echse.pdf.

Wolkenlosigkeit und heißen Temperaturen von 26 bis 30 Grad die Nachweishrscheinlichkeit ebenfalls sehr gering ist.

Wir fordern das Gutachterbüro bzw. das Kartierungsbüro auf, die tatsächlichen Anwesenheitszeiten bei der Zauneidechsenkartierung nach Stunden zu dokumentieren und uns entsprechend vorzulegen. Wir werden dann dazu ergänzend Stellung beziehen.

Es fehlen auch völlig die notwendigen Begehungstermine im Spätsommer von August bis Ende September. In diesem Zeitraum steigt die Sichtwahrscheinlichkeit – nach dem Schlupf der Jungtiere (oft um 10 Tiere pro Gelege) – statistisch stark an.

Durch die grob falsche und unvollständige Kartierung konnte der tatsächliche Bestand der Eidechsen im Gebiet nicht nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass der Bestand bei weiterem über dem liegt, der auf Seite 31 im Artenschutzfachbeitrag mit ca. 40 Individuen angegeben worden ist. Nach der Luftbild- und Fotoauswertung stellen große Teile der Bebauungsplanfläche gute bis sehr gute Zauneidechsenlebensräume dar. Es ist mit einem Zauneidechsenbestand von deutlich über 150 Tieren zu rechnen. Auffallend ist, dass offensichtlich im Zentrum des Bebauungsplangebietes keine Zauneidechsen gefunden worden sind. Dies ist angesichts der ähnlichen Lebensraumbedingungen nicht nachvollziehbar. Die Kartierung und der Artenschutzfachbeitrag sind entsprechend der Fachstandards von einem geeigneten Büro zu wiederholen. Es sind alle CEF-Maßnahmen neu und dabei deutlich größer zu planen. Da innerhalb des B-Plangebietes derart große Flächen nicht vorhanden sind, sind außerhalb des Bebauungsplangebietes geeignete Flächen zu schaffen. Es ist also eine großflächige Umsiedlung der Eidechsen erforderlich. Dies ist mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechend abzustimmen und es sind dafür Genehmigungen zu beantragen. Bekanntlich darf eine Genehmigung nur erteilt werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Es ist erheblich fraglich, ob die erforderlichen zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art hierfür gegeben sein werden. Mit Blick auf das Potential der Fläche ist davon auszugehen, dass mindestens 3 ha CEF-Maßnahmen an anderer

Stelle zu schaffen sind. Die hier geplante Fläche von ca. 0,6 ha ist definitiv deutlich zu klein, zumal darin die 0,3 ha aktuell genutzte Habitatfläche bereits enthalten ist (siehe dazu S. 31 des Artenschutzfachbeitrages).

Auch das derzeitig beabsichtigte Vorgehen zum Abfangen der Zauneidechsen ist grob fehlerhaft. Der Abfang muss das ganze Jahr bis Ende September anhalten und rechtlich zwingend auch die Eiablagen ab Mitte Mai und Schlüpflinge (von Juli bis Anfang Oktober) berücksichtigen. Sollte man vorher mit der Flächenfreimachung beginnen, sterben die Eierablagen bzw. Jungtiere. Dies hätte einen direkten und gravierenden Verstoß gegen das Tötungsverbot zur Folge! Dieser Verstoß würde auch unmittelbar in eine Schädigung der lokalen Population münden, da eine gesamte „Zauneidechsen-Generation“ bei der Bauflächenfreimachung und Überbauung getötet werden würde. Beim Abfangen der Tiere sind mindesten 10 Abfangtage sowie drei hintereinander liegende Leerfangtage durchzuführen. Der Fang muss auf der großen Fläche von einem versierten Gutachterbüro mit hohem Personaleinsatz bewerkstelligt werden (siehe dazu die Anforderungen nach *Laufer* und *Schneeweiß*⁵⁵). Insbesondere im Juli sind durch die oft große Hitze kaum sinnvoll Tiere fangbar.

Abgesehen vom Vorstehenden ist allgemein festzuhalten, dass der Artenschutzfachbeitrag unter weiteren Fehlern leidet. So legen etwa die Darstellungen zum rechtlichen Rahmen die Annahme nahe, dass diese auf einer veralteten Rechtslage basieren und entsprechende Entwicklungen nicht berücksichtigen. Das gilt insbesondere im Zusammenhang mit § 44 V BNatSchG.

Hinsichtlich der zuletzt genannten Norm wird nicht berücksichtigt, dass die Maßgaben nur im Falle einer unvermeidbaren Beeinträchtigung nach § 15 I BNatSchG gelten. Ob sich die Verfasser damit auseinandergesetzt haben, ist nicht ersichtlich. Dies hat aber Auswirkungen auf das zu prüfende Arteninventar.

⁵⁵ *Schneeweiß/Blanke/Kluge/Hastedt/Baier*, „Zauneidechsen im Vorhabengebiet – was ist bei Eingriffen und Vorhaben zu tun? – Rechtslage, Erfahrungen und Schlussfolgerungen aus der aktuellen Vollzugspraxis in Brandenburg“, *Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg*, 23 (1) 2014, https://ifu.brandenburg.de/media_fast/4055/nl_1_2014_echse.pdf; *Laufer, H.*, Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Mauereidechsen, *Mertensiella* 22, S. 150 bis 156.

Bezüglich letzterem ist ohnehin nicht nachvollziehbar, wie die Verfasser zum Ergebnis gelangen, dass nur die betrachteten Arten relevant seien. Soweit ersichtlich wurde für die Relevanzbetrachtung allein auf eine Quelle für Bestandsdaten zurückgegriffen (wie aktuell die dort abgerufenen Daten sind, lässt sich dem Fachbeitrag nicht ohne weiteres entnehmen). Soweit erkennbar ist keine Potentialabschätzung anhand der *tatsächlich* vorhandenen Strukturen vor Ort erfolgt. Insofern hätten potentiell auch andere Arten näher erfasst, betrachtet und geprüft werden müssen. In diesem Gebiet ist mit Blick auf die Strukturen beispielsweise auch die Art Graumammer (streng geschützt) dringend mit mehreren Brutpaaren zu erwarten. Ein entsprechend großer Ausgleich für die verlorengehenden Lebensstätten bzw. den Lebensraum fehlen bisher. Generell ist es zudem auffällig, dass im Kernbereich (Baufeld) trotz guter Lebensraumausstattung keinerlei streng geschützte Tierarten gefunden wurden. Dies ist insbesondere für die Arten Zauneidechse, Nachtigall, Neuntöter, Grünspecht, Graumammer und die Feldlerche (eventuell als Freibrut) nicht nachvollziehbar.

Die Notwendigkeit einer gründlichen Vorabbeurteilung dessen, was überhaupt kartiert werden sollte, zeigt sich allein schon darin, dass im Rahmen der durchgeführten Erfassungen noch weitere Arten gefunden wurden! Es ist nicht auszuschließen, dass potentiell auch weitere Arten vorhanden sein könnten. Bezüglich ersterer sei noch der Vollständigkeit halber angemerkt, dass diese nicht hinreichend behandelt worden sind. Die knappen Ausführungen dazu unter 5.4 sind nicht nachvollziehbar. Die insoweit in Bezug genommene Vermeidungsmaßnahme V₃ deckt nicht alle genannten Arten ab. Im Übrigen ist nicht nachvollziehbar, warum die Empfehlung E₁ nur eine Empfehlung ist. Diese muss bindend sein.

Zudem ist im Rahmen der Beurteilung von betroffenen Vogel- und Fledermausarten festzustellen, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht auseinandergehalten, sondern vielmehr vermengt werden. Dies gilt insbesondere für die Maßnahme V₅, die eindeutig kompensatorischer Natur ist. Insofern geht der Fachbeitrag schon von falschen Prämissen aus. Aufgrund des unterschiedlichen Maßstabs müssen diese stets sauber differenziert werden. In diesem Zusammenhang sei nur der Vollständigkeit

halber darauf hingewiesen, dass offenbar vor Ort Höhlenbäume angetroffen wurden. Sofern es sich hierbei um höhlenreiche Einzelbäume handelt, sind diese auch nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 27 I Nr. 1 SächsNatSchG geschützt und zu beurteilen.

Im Ergebnis kann folgendes festgehalten werden: Es ist eine völlige Neukartierung nach guter fachlicher Praxis notwendig. Die bisherige erheblich mangelhafte Kartierung führt zu völlig unzureichenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bezüglich der europäisch streng geschützten Arten. Der Bebauungsplan kann auf dieser Grundlage keineswegs rechtmäßig beschlossen werden.

Wir werden das weitere Vorgehen kritisch begleiten und beobachten. Wir werden nicht nur die untere Naturschutzbehörde informieren, sondern behalten uns auch sämtliche weitere Rechtsbehelfe vor.

e) Voraussetzungen des § 12 BauGB liegen nicht vor

Einen erheblichen Verfahrensmangel und zugleich einen materiell-rechtlichen Fehler stellt auch der Umstand dar, dass es offensichtlich für den vorhabenbezogenen Teilbereich einen Vorhaben- und Erschließungsplan nicht gibt, dieser ist jedenfalls nicht mit ausgelegt worden. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist aber genau wie der Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag zwingendes, konstitutives Element des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dies ergibt sich bereits eindeutig aus § 12 I 1 BauGB.⁵⁶

Die Auslegung des V+E-Planes hätte vorliegend aber erfolgen müssen, vgl. § 3 II BauGB.

⁵⁶ *Krautzberger* in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Komm. z. BauGB, lose Blattaussage, Stand: Oktober 2016 § 12, Rdnr. 42.; *Kukk* in: Schrödter, 8. Auflage (2015); § 12, Rdnr. 45; *Bank* in: Brüggemann/Bank, BauGB, Komm., Stand: 01/2023, § 12, Rdnr. 145; so auch VGH BaWü, Urt. v. 29.3.2023, – 5 S 1291/22 –, Rdnr. 74 (zitiert nach juris), der unter bestimmten Voraussetzungen sogar auch den Durchführungsvertrag für auslegungsbedürftig erachtet; dazu auch BVerwG, Urt. 18.9.2003 – 4 CN 3/02 –, Rdnr. 23.

f) „Etikettenschwindel“

Der Bebauungsplan leidet auch an einem weiteren erheblichen Rechtsmangel. Lediglich vier Einzelhandelsbetriebe (Vollsortimenter, Discounter, Drogeriefachmarkt und Tierfachmarkt) werden ausdrücklich als Sondergebiet SO1 bis SO4 ausgewiesen. Die anderen geplanten Bekleidungsfachmärkte (Ernsting's Family und Takko mit Verkaufsflächen von 230 m² bzw. 450 m²) werden nicht als Sondergebietsfläche dargestellt. Mit Blick auf die Anordnung der Baufenster und der Stellplatzfläche ist davon auszugehen, dass die beiden Bekleidungsfachmärkte im Baugebiet MI3 angeordnet werden sollen. Damit wäre die überwiegende Fläche des MI3 ebenfalls mit Einzelhandelsnutzungen besetzt. Es ist davon auszugehen, dass angesichts der Größe des Baufensters eine entsprechende für ein Mischgebiet erforderliche Durchmischung nicht mehr möglich sein wird. Damit handelt es sich bei der Darstellung dieses Baugebietes um einen „Etikettenschwindel“. Dieses Baugebiet musste als 5. Sonderbaugebiet ausgewiesen werden.

g) Verstoß gegen Grundsätze der Bauleitplanung, § 1 VI Nr. 11 BauGB

Nachdem die aktuell vorgesehene Planung dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ (INSIK) der Stadt Hoyerswerda (vgl. insbesondere Stadtratsbeschluss der Großen Kreisstadt Hoyerswerda vom 16.12.2008) widerspricht (vgl. unsere Ausführungen oben zum Punkt „Keine Planung der Innenentwicklung“, II. 1. a), bb), Fußnoten 13) und 14), dürfte hier auch ein Verstoß gegen § 11 VI Nr. 11 BauGB vorliegen. Hiernach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen, was vorliegend offensichtlich unterblieben ist. Die Begründung zum Bebauungsplan verhält sich zum INSIK nicht.

h) Weitere durch das fehlerhafte Verfahren bedingte formell-rechtliche und materiell-rechtliche Fehler

Durch den Umstand, dass die Stadt der fehlerhaften Auffassung ist, das beschleunigte Verfahren wäre vorliegend anwendbar, wurde gemäß

§ 13a II Nr. 4 BauGB unterstellt, dass der Eingriff vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig war. Dadurch wurde der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1a II BauGB nicht vorgenommen, woraus ein erheblicher Abwägungsfehler folgt. Zudem fand fehlerhafterweise auch keine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt.

III. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist Folgendes festzuhalten:

1. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ist bei der Planung eines Einkaufszentrums mit mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche im Außenbereich schlicht nicht anwendbar.
2. Die Planung verstößt aber auch gegen zahlreiche materiell-rechtliche Vorgaben, die auch in Zukunft nicht überwindbar sind. Ließe sich der Verstoß gegen die Zielsetzungen des Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren – mit einer umfassenden Alternativenprüfung – nach § 8 III BauGB eventuell noch beheben, sind die Verstöße gegen die *Ziele der Raumordnung*, den *Artenschutz* und die *Abwägungsbelange* (die aus dem Schutz der verbrauchernahen Versorgung im Zusammenhang mit der Mobilität der Bevölkerung, der zentralen Versorgungsbereiche, der Wirtschaft, dem Vorrang der Innenentwicklung, dem eigenen integrierten Stadtentwicklungskonzept, usw. folgen) derart gravierend, dass die Planung schlicht an dieser Stelle rechtmäßig nicht fortgeführt werden kann. Das Planverfahren ist umgehend einzustellen.
3. Nachdem die Grundstücke von dem Vorhabenträger vollständig oder jedenfalls überwiegend aus städtischer Hand erworben worden sind, spricht Überwiegendes dafür, dass hier für die Durchführung des vorliegenden Städtebauprojektes (zumindest des vorhabenbezogenen Planteil betreffend) eine öffentliche Vergabe mit entsprechender Ausschreibung hätte stattfinden müssen. Insofern steht hier ein Verstoß gegen das SächsVergabeG, insbesondere gegen §§ 1, 4 SächsVergabeG, im Raum, nachdem eine freihändige Vergabe nur bis zu einem Betrag von 25.000,00 Euro (ohne Umsatzsteuer) möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen



17. MAI 2023

z. B.X.....

z. RÜ.

LANDESAMT FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR
NIEDERLASSUNG BAUTZEN Postfach 11 19 | 02601 Bautzen

##2023/89006##

Stadtverwaltung Hoyerswerda
Bau- und Liegenschaftsmanagement
Markt 1
02977 Hoyerswerda

Ihr/e Ansprechpartner/-in
Andreas Ziesche

Durchwahl
Telefon +49 3591 684-1140
Telefax +49 3591 684-1119

andreas.ziesche@
lasuv.sachsen.de*

Ihr Zeichen
Frau Krupka

Ihre Nachricht vom
18. April 2023

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
1.11-4045/837/396-
2023/89006

Bautzen,
16. Mai 2023

Stellungnahme B-Plan Nr. 33 "Neue Kühnichter Heide" Hoyerswerda

Sehr geehrte Frau Krupka,

das Gebiet befindet sich im südöstlich der Bundesstraße 96 gelegenen Teiles der Ortslage Hoyerswerda und wird nicht unmittelbar über Bundes- oder Staatstraßen erschlossen.

1. Berührungen Ausgleichsflächen

Vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Bautzen angelegte oder bewirtschaftete Ausgleichsflächen werden nicht berührt. Jedoch sind auf dem an das B-Plan-Gebiet angrenzenden Straßenflurstück in dem Bereich zwischen Straße und Geh-/Radweg 8 Bäume betroffen, welche durch die zukünftige Nutzung nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Hier gelten folgende Regeln zum Schutz der Bäume:

- die Bäume sind vor Beschädigungen zu schützen. Im Rahmen der zukünftigen Nutzung darf es zu keinem Eingriff in den Wurzelraum kommen. Wurzelschäden sind irreparabel! Der Wurzelraum kann dabei deutlich über den Kronenumfang hinausragen.
- außerdem ist darauf zu achten, dass es zu keiner Bodenverdichtung sowie Stoffeinträgen im Wurzelbereich der Bäume kommt. So dürfen im Wurzelbereich bspw. keine Materialien (dazu zählt auch Erdaushub) abgelagert oder technisches Gerät aufgebaut/abgestellt werden.
- Weiterhin sind die Bäume (Stamm- und Kronenbereich) vor mechanischen Beschädigungen zu schützen
- folgende Regelwerke sind zu beachten: RAS LP 4, DIN 18915, DIN 18920, ZTV-Baumpflege, FGSV 939

2. Lichtsignalanlage (LSA)

Am Knotenpunkt B 96 (Spremberger Chaussee) / Claus-von-Stauffenberg-Straße befindet sich eine LSA in der Unterhaltung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Bautzen.

Da in den Unterlagen die erwartete Veränderung in Bezug auf die Verkehrsmenge fehlt, lässt sich keine Aussage zur Auswirkung auf die LSA am Knotenpunkt ableiten. Zu beachten wäre in jedem Fall, dass sich keinerlei Zufahrten o.ä. entlang der gesamten B 96 oder im Bereich der Stauffenberg-Straße

Hausanschrift:
Landesamt für
Straßenbau und Verkehr
Niederlassung Bautzen
Käthe-Kollwitz-Straße 19
02625 Bautzen

www.lasuv.sachsen.de

*Der Empfang von elektronisch signierten und/oder verschlüsselten elektronischen Dokumenten ist möglich. Informationen zum Zugang finden Sie unter:
lasuv.sachsen.de/kontakt.html

(ca. 100m) befinden dürfen, um einen negativen Einfluss auf die bestehende Koordinierung der B 96 und die LSA-Steuerung im Bereich der Stauffenberg-Straße zu vermeiden.

3. Zufahrten

Die Erschließung des Plangebietes hat ausschließlich über die kommunalen Straßen zu erfolgen, welche das Plangebiet umgeben. Nachträglich beantragte Zufahrten entlang der B 96 zum Plangebiet werden nicht genehmigt um die Verkehrsleitfunktion der B 96 an dieser Stelle nicht zu behindern.

4. Werbeanlagen

Das Verbot für Werbeanlagen gem. § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Anbauverbotszone (20m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahnkante der B 96) bleibt auch dann bestehen, wenn der Bebauungsplan die Anforderungen des § 9 Abs. 7 FStrG erfüllt.

Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone fallen in den Geltungsbereich des § 9 Abs. 2 Pkt. 1 FStrG.

Zur Vermeidung von künftigen Auslegungsdifferenzen sollte im Textteil und auf dem Plan explizit festgeschrieben werden, dass auch nach Inkrafttreten des B-Planes eine Entscheidung der Straßenbaubehörde gem. § 9 Abs. 8 FStrG zur Errichtung von Werbeanlagen in der Anbauverbotszone erforderlich ist.

Werbeanlagen sind ausreichend standsicher zu errichten / fest an der Hausfassade zu befestigen. Eine Gefährdung des Verkehrs durch umherfliegende Teile ist auszuschließen.

Die einschlägigen Beleuchtungsvorschriften sind einzuhalten. Von der Werbeanlage ausgehende Blendwirkungen auf den Verkehr der B 96 sind auszuschließen.

Ferner ist im Bereich der Knotenpunkt-LSA auf den Einsatz von LED-Reklametafeln zu verzichten, da andernfalls Überblendung bzw. Ablenkung droht.

Bei Berücksichtigung unserer Ausführungen bestehen seitens des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr gegen die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“ (Stand Januar 2023, eingereicht mit Ihrer E-Mail vom 18.04.2023) keine Einwände.

Das LASuV, NL BZ ist im weiteren Verfahren anhand aussagekräftiger Planunterlagen zu beteiligen. Um Überlassung eines Planteiles A mit Begründung aus dem rechtskräftigen B-Plan wird gebeten, ebenso um Information, wenn der B-Plan zur Satzung erhoben wird.

Mit freundlichen Grüßen

in Vertretung des Niederlassungsleiters
Sebastian Thiem
Abteilungsleiter Nahmobilität, Radverkehr und Straßenbau

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und bedarf keiner Unterschrift.

22. MAI 2023

Posteingang

z. B. _____ z. R. _____

budyšin **bautzen**
DER LANDKREIS

LANDRATSAMT BAUTZEN
KRAJNORADNY ZARJAD BUDYŠIN
BAUAUFSICHTSAMT



Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück
Landratsamt Bautzen, Macherstraße 55, 01917 Kamenz

Stadtverwaltung Hoyerswerda
Salomon-Gottlob-Frenzel-Straße 1
02977 Hoyerswerda

Bearbeiterin: Frau Michel
Dienstort: 01917 Kamenz, Macherstr. 57
Telefon: 03591 5251 - 63115
Telefax: 03591 5250 - 63115
E-Mail: Bauleitplanung@lra-bautzen.de

Ihre Zeichen:
Datum: 22.05.2023

Aktenzeichen: 621.41.P1330

nur per Mail

Bauleitplanung der Stadt Hoyerswerda
Bebauungsplan Nr. 33 "Neue Kühnichter Heide"
Entwurf vom Januar 2023,

hier Stellungnahme des Landratsamtes Bautzen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben genannte Planentwurf wurde von den Ämtern des Landratsamtes Bautzen, deren Belange durch die Planung berührt werden, geprüft. Folgende Stellungnahmen erhalten Sie zur Vorbereitung der sachgerechten Abwägung:

1. Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Bodenschutz

- Abtrag Oberboden (Schutz von Überschütten)
- Entwicklung der Grünflächen – evtl. Bodenaushub erforderlich (siehe Mail 2022)
- Es ist noch Bebauung in Form eines leerstehenden Wohnkomplexes auf dem Grundstück vorhanden. Dieser ist vollständig zu entfernen und die entstandenen Gruben fachgerecht zu verfüllen.
- „ungeeignete Auffüllungen“

Oberboden (Schicht 0 / Homogenbereich O)

Der Oberboden stellt ein Schutzgut dar. Gemäß BauGB § 202 „Schutz des Mutterbodens“ ist der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die stellenweise vorhandenen Bauschuttbestandteile sind nach Möglichkeit auszusieben.

Für eine abschließende abfalltechnische Einstufung des Bodens ist das Material im Zuge der Baumaßnahme daher erneut und zwar vom Haufwerk nach LAGA PN 98 zu beproben und gemäß den länderspezifischen Anforderungen bzw. den Annahmekriterien der Entsorgungsstelle analysieren zu lassen.

Aus dem vorgelegten Bericht ergibt sich, dass im untersuchten Bereich im Zuge der Abrissarbeiten des Wohn-

komplexes großflächig Bauschutt eingebaut und in den Boden eingebracht wurde. Nach den einschlägigen Bewertungshilfen und Richtlinien kann dabei aus heutiger Sicht nicht von einer schadlosen Abfallverwertung ausgegangen werden.

Nach dem Bericht vom 28.09.2022 ist dieses Material nur eingeschränkt tragfähig und muss ausgetauscht/entsorgt werden. Hier ist aus unserer Sicht eine Verwertung vor einer Deponierung zu fordern.

Im Sinne der Gewerbeabfallverordnung ist zu prüfen, ob eine Trennung/Aufbereitung vor Ort möglich ist oder dies in einer externen Aufbereitungsanlage erfolgen kann. Nach der Trennung sollten natürliche Bodenbestandteile wieder im Baugelände verwertet werden, wenn die Eignung analytisch nachgewiesen wurde.

Materialien, die wiederverwertet bzw. nicht aus bautechnischen Gründen ausgetauscht werden müssen und die später die Funktionen einer durchwurzelbaren Bodenschicht (Freiflächen/Vegetation) übernehmen sollen, sind auszutauschen, wenn der Bauschuttanteil bei über 10 % liegt oder die Kriterien für einen uneingeschränkten offenen Einbau im Sinne der LAGA-TR Boden und der BBodSchV nicht erfüllt werden.

Altlasten

Pkt. 6 der Hinweise in den Textfestsetzungen bzw. Pkt. 5.11.5 der Begründung dahingehend... Formulierung Mitteilungspflicht ändern

5.11.5 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.

Abfallrecht

- Hinweise Abbruch ehemals Kiga (aktuell Obdachlosenunterkunft) sowie des Imbisses im Süden (Flächeneigentümer bei beiden ist die Stadt HY)

Baufeldfreimachung (Hinweise Abfallrecht)

- Empfehlung projektkonkrete standortgebundene Baugrunduntersuchungen

Redaktionelle Hinweise:

Die Gemarkung des Plangebietes fehlt gänzlich... zur besseren Lesbarkeit

- Nummerierung der Vermeidungsmaßnahmen korrigieren (V5 fehlt unter Pkt. 5.11.3 der Begründung)

2. Untere Immissionsschutzbehörde

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen das Planungsvorhaben

Teil 1 (vorhabenbezogener BPL)

Für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen sind nach § 50 BImSchG einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen dem Wohnen dienenden Gebiete weitestgehend vermieden werden. Diesem Grundsatz wurde mit der Anordnung des „SO 4“ zum angrenzenden „MI 3“ des Angebotsplanes und zueinander und des „MI 3“ zu den Stellflächen und der Planstraße A, die auch dem Anlieferverkehr für die Sondergebiete dient in keiner Weise Rechnung getragen.

Mittels eines schalltechnischen Gutachtens sind daher alle durch den Betrieb technischer Anlagen, den Lieferverkehr, Be- und Entladevorgänge in den Anlieferzonen, den Fahrverkehr im Plangebiet insgesamt zu erwartenden Geräusche zu ermitteln und aus dem Ergebnis ableitend entsprechende Schutzvorkehrungen festzusetzen.

Anmerkung:

Die geplante Zufahrt Planstraße A ist lärmschutzseitig problematisch zu bewerten. Zum einen durch das zu erwartende hohe Aufkommen des Kundenverkehrs und des durchaus üblichen Anlieferverkehrs im Nachtzeitraum.

Teil 2 (Angebotsbebauungsplan)

Der Planentwurf sieht vor, im Bereich Claus von Stauffenberg-Straße, Liselotte-Herrmann-Straße mehrere Bauflächen zu entwickeln, die nach der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet einzustufen sind.

Die Fläche „WA 4“ befindet sich dabei unmittelbar im Einwirkungsbereich der von der Claus von Stauffenberg-Straße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen. An der Baugrenze kann es dabei durch den Straßenverkehrslärm tagsüber zu Lärmpegeln im Bereich von 60-65 dB(A) und nachts von 55-60 dB(A) kommen (überschlägige Ableitung der Lärmpegel aus dem Bereich der Erich-Weinert-Straße, entnommen aus dem Schallgutachten vom Dezember 2020). Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten (lt. Beiblatt ist bei Schallimmissionspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich), so dass schädliche Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geräuschimmissionen zu befürchten sind.

Die textliche Festsetzung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sieht lediglich zum passiven Schallschutz durch Anordnung von schutzbedürftigen Räumen vor, ohne die Wirksamkeit dieser Festsetzung schalltechnisch nachzuweisen.

Äußerst kritisch zu bewerten ist auch die Anordnung des „MI 3“ zu den Stellflächen und der Planstraße A, die auch dem Anlieferverkehr für die Sondergebiete dient. Die auf die Wohnnutzung im „MI 3“ durch die Verkehrslärmimmissionen zu erwartenden Auswirkungen wurden nicht betrachtet, ggf. notwendige Minderungsmaßnahmen nicht vorgesehen.

Anmerkung:

Prinzipiell sind bei der Planung eines neuen allgemeinen Wohngebietes die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A) anzustreben. Zu beachten ist, dass auch der Außenbereich, Terrasse, als Erholungsraum bewertet wird. Mit alleinigen Schallschutzmaßnahmen am Gebäude wie Grundrissorientierung, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ist dieses Ziel nicht zu erreichen

3. Kreisentwicklungsamt

Das Sachgebiet Integrierte ländliche Entwicklung teilt mit, dass agrarstrukturelle Belange durch den Bebauungsplan Nr. 33 "Neue Kühnichter Heide" der Stadt Hoyerswerda nicht betroffen sind. Sollten Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen erforderlich werden, ist eine erneute Stellungnahme bei der unteren Landwirtschaftsbehörde einzuholen.

Durch das Sachgebiet Kreisentwicklung wird festgestellt, dass der Bebauungsplan dem Erhebungsbezirk 3 für den Wohnkomplex IX des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Hoyerswerda widerspricht.

redaktioneller Hinweis:

- Abb. 2 – Auszug aus dem Regionalplan für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien (o. M.) beinhaltet nicht das betroffene Gebiet (siehe Seite 11)

Diese Stellungnahme bezieht sich auf die vorgelegten und geprüften Unterlagen und verliert ihre Gültigkeit, wenn wesentliche Änderungen in der Planung vorgenommen werden.

4. Untere Vermessungsbehörde

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

Zu Raumbezugspunkten im Planungsgebiet, wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, Referat 32, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden.

Bei der Prüfung der Planunterlagen auf richtige Übernahme der Liegenschaftsinformationen haben wir einige Differenzen festgestellt. Wir bitten Sie, die in der Anlage rot dargestellten Veränderungen einzuarbeiten.

Gegen oben genanntes Vorhaben bestehen seitens der unteren Vermessungsbehörde keine Bedenken.

5. Untere Forstbehörde

Von dem o. g. Vorhaben werden forstliche Belange nicht betroffen.

6. Untere Naturschutzbehörde

Die Vorprüfung des Einzelfalls beansprucht einen größeren zeitlichen Rahmen und wird noch durchgeführt. Sobald ein Ergebnis vorliegt, werden wir sie informieren.

Begründung:

Das großflächige Areal ist von besonderer Bedeutung für geschützte Tierarten und Pflanzen. Im Vorfeld der geplanten „Nutzung des Areals wurden bereits mehr als 200 Gehölze beseitigt.

Das Beseitigen von landschaftsprägen Flurgehölzen – unabhängig vom baurechtlichen Innen oder Außenbereich ist ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 9 SächsNatSchG. Es haben sich Grünstrukturen mit großflächigem Sträucher- und Baumbewuchs entwickelt, so dass sich wertvolle Lebensräume für Tiere bilden konnten.

Entsprechend Anlage 3 Nr. 1.3 UVPg (Merkmale der Vorhaben) ist somit von einer erheblichen Beeinträchtigung der natürlichen Ressourcen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen, die somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen können.

7. Untere Wasserbehörde

Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen die vorgelegten Planungen keine grundsätzlichen Bedenken, da keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden sind.

Ist eine Versickerung nicht möglich (siehe Grundwassersituation in und um Hoyerswerda) kann das Niederschlagswasser in vorhandene Bestandskanäle der VBH eingeleitet werden. Vorhandene Wasserrechte sind gegebenenfalls anzupassen (Nutzung Pumpwerk mit Abschlag in die Schwarze Elster).

Aus Sicht der Belange Grundwasser wird dem Entwurf in der vorliegenden **Fassung nicht** zugestimmt.

Begründung:

Entsprechend Punkt 7.2.2 der textlichen Festsetzungen „ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 und der Mischgebiete MI 1 bis MI 3 das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern.“

Bei dieser Festsetzung wurde die besondere Situation des nachbergbaulichen Grundwasserwiederanstieges und das damit verbundene Erfordernis des Betriebes der Horizontalfilterbrunnen im Stadtgebiet von Hoyerswerda nicht ausreichend berücksichtigt.

Der Planungsbereich befindet sich im Betrachtungsgebiet der Grundwasserniederhaltung Hoyerswerda. Zur dauerhaften Niedrighaltung des Grundwasserspiegels zum Schutz der Bausubstanz im Stadtgebiet Hoyerswerda werden Horizontalfilterbrunnen (HBr) betrieben, in deren Einzugsgebiet entsprechend den aktuellen Modellrechnungen der LMBV (SAM HY10) sich das betroffene Planungsgebiet befindet. Im Bereich des Einzugsgebietes der HBr sind Maßnahmen zu vermeiden, die zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildung führen würden, wozu zentrale Anlagen zur Niederschlagsversickerung gehören. Versickerungsanlagen sind nur dann in Ausnahmefällen nach Einzelfallprüfung zulässig, wenn an der anliegenden Straße kein Regenwasserkanal vorhanden ist bzw. dieser nachweislich keine freie Kapazität mehr aufweist (Bestätigung durch die VBH sowie Stellungnahme durch die LMBV erforderlich). Ist dies der Fall, sind grundsätzlich aber nur oberirdische begrünte Versickerungsanlagen mit hohem Verdunstungsanteil zulässig (z. B. Versickerungsmulden oder breitflächige Versickerung). Empfohlen werden kann dann auch die Errichtung von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers (z. B. zur Grünflächenbewässerung) und lediglich die Versickerung des Zisternenüberlaufes.

In den Planungsunterlagen wird auf diese Problematik nicht ausreichend eingegangen. Einerseits wird die Versickerung im Punkt 7.2.2 der textlichen Festsetzungen gefordert, andererseits wird im Abschnitt 6.5.3 „Schutzgut Wasser“ der Begründung ausgeführt, dass „aufgrund von bergbaulichen Aktivitäten im Umfeld von Hoyerswerda eine intensive Grundwasserbewirtschaftung bzw. Absenkung besteht, so

dass weiterführende Konzepte zur Ableitung des Oberflächenwassers von Straßen usw. mit den entsprechenden Versorgungsbetrieben abgestimmt sein muss und eine Versickerung am Ort selbst nicht umsetzbar ist.

Dieser Widerspruch muss gelöst werden.

Im Abschnitt 5.6.2 der Begründung werden Angaben zur vorhandenen Regenwasserkanalisation und deren Leistungsfähigkeit gemacht und das Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung skizziert.

Es sollte überprüft werden, ob hierbei schon alle Alternativen und Lösungsvarianten ausgeschöpft wurden.

Mögliche Kostenerhöhungen für eine Erweiterung der RW-Kanalisation oder für Rückhaltanlagen sind den Kosten für den Betrieb der Horizontalfilterbrunnen zur Hebung des zusätzlich versickernden Niederschlagswassers gegenüberzustellen. Ist eine anteilige Versickerung zwingend erforderlich sollte diese durch geeignete Maßnahmen reduziert werden (z. B. Rückhaltung in Zisternen mit Regenwassernutzung und möglichst breitflächige Versickerung des Zisternenüberlaufs).

Aufgrund des Umfanges des Vorhabens wird empfohlen, die Niederschlagsentwässerung im Rahmen der Mitglieder der AG Grundwasserniederhaltung Hoyerswerda zu beraten (Planer, Stadt Hoyerswerda, VBH, LMBV, UWB).

Hinweis: Die Errichtung von Regenrückhalteeinrichtungen und –anlagen sind gemäß § 55 SächsWG genehmigungspflichtig.

8. Untere Bauaufsichtsbehörde

Sollte die Vorprüfung des Einzelfalls des vorliegenden Bebauungsplanes zum Ergebnis kommen das erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann das beschleunigte Verfahren nicht angewendet werden. Dann ist das herkömmlichen Verfahren mit Umweltprüfung durchzuführen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Silke Michel

Sachgebiet Bauleitplanung



Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück
Landratsamt Bautzen, Macherstraße 55, 01917 Kamenz

Stadtverwaltung Hoyerswerda
Salomon-Gottlob-Frenzel-Straße 1
02977 Hoyerswerda

nur per Mail

Bauleitplanung der Stadt Hoyerswerda Bebauungsplan Nr. 33 "Neue Kühnichter Heide"

Entwurf vom Januar 2023,

hier Stellungnahme des Landratsamtes Bautzen:

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachfolgend die noch fehlende umfassende Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.

Untere Naturschutzbehörde

Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist der vorliegende Entwurf des o.g. Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB nicht zulässig.

Begründung:

Das großflächige Areal ist von besonderer Bedeutung für geschützte Tierarten und Pflanzen. Im Vorfeld der geplanten Nutzung des Areals wurden bereits mehr als 200 Gehölze beseitigt.

Das Beseitigen von landschaftsprägen Flurgehölzen – unabhängig vom baurechtlichen Innen oder Außenbereich ist ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 9 SächsNatSchG. Es haben sich Grünstrukturen mit großflächigem Sträucher- und Baumbewuchs entwickelt, so dass sich wertvolle Lebensräume für Tiere bilden konnten.

Entsprechend Anlage 3 Nr. 1.3 UVPg (Merkmale der Vorhaben) ist somit von einer erheblichen Beeinträchtigung der natürlichen Ressourcen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen, die somit eine **Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen**.

Hinweis:

Erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen werden gesondert durch die Naturschutzbehörde beschieden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Silke Michel

Sachgebiet Bauleitplanung

bautzen
budyšin
DER LANDKREIS

LANDRATSAMT BAUTZEN
KRAJNORADNY ZARJAD BUDYŠIN
BAUAUFSICHTSAMT

Bearbeiterin: Frau Michel
Dienstort: 01917 Kamenz, Macherstr. 57
Telefon: 03591 5251 - 63115
Telefax: 03591 5250 - 63115
E-Mail: Bauleitplanung@lra-bautzen.de

Ihre Zeichen:
Datum: 30.05.2023

Aktenzeichen: 621.41.P1330



GESCANNT



Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH
Zentrale und Betrieb Lausitz · Knappenstraße 1 · 01968 Senftenberg

Stadt Hoyerswerda
FD Stadtplanung
Frau Krupka
Markt 1
02977 Hoyerswerda

Abteilung Planungskoordination
Lausitz VS12
Bearbeiter: Frau Certa

Telefon: 03573 84-4154
Telefax: 03573 84-4630

Datum: 25.04.2023

Stadt Hoyerswerda

Entwurf Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“, Fassung 01/2023
hier: Beteiligung TöB nach § 4a Abs. 6 BauGB

Ihr Schreiben vom 18.04.2023
Unsere Reg.-Nr.: EL-241-2023

Sehr geehrte Frau Kupka,

der angezeigte Geltungsbereich des o. g. B-Planes befindet sich außerhalb einer berg-, eigentums- und wasserrechtlichen sowie wasserwirtschaftlichen Verantwortlichkeit der LMBV. Elektrotechnische und/oder sonstige Anlagen der LMBV sind im Betrachtungsbereich weder vorhanden noch geplant.

Zum Schutz der Gebäudesubstanz in der Altstadt Hoyerswerda vor Schäden durch aufgehendes Grundwasser wurden 2001/2002 Horizontalfilterbrunnen zur Grundwasserniederhaltung entsprechend Notwendigkeit in Betrieb genommen. Bedingt durch den Betrieb der Horizontalfilterbrunnen haben sich seit ca. 2012 innerhalb des Einwirkungsbereiches quasistationäre Grundwasserstände eingestellt.

Der Planungsbereich befindet sich im Wirkungsbereich dieser Horizontalfilterbrunnen. Die Horizontalfilterbrunnen sind bislang genehmigungsrechtlich mit 15,7 m³/min als mittlere Förderrate bestätigt. Der zukünftige Betreiber und die zukünftige optimierte Fahrweise werden erst in den nächsten Jahren zum Tragen kommen können.

Der aktuell vorliegende Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter liegt im Betrachtungsbereich bei +111,3 m NHN, Stand: 10/2022.

Prognostisch wird sich der Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter im Anfragebereich wie folgt einstellen:

- **bei Betrieb** der Horizontalfilterbrunnen mit 15,7 m³/min und Betreiben des Wasserwerkes Zeißig: bei +112,0 m NHN,
- **ohne Betrieb** der Horizontalfilterbrunnen und einem Betreiben des Wasserwerkes Zeißig: bei +113,6 m NHN.

Ob diese derzeitig genehmigte Förderrate oder die Variante ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und damit sich prognostisch einstellende höhere Grundwasserstände vom Vorhabenträger/Bauherrn zu Grunde gelegt werden, obliegt ganz allein deren eigenen Verantwortung und Vorsorge.

Wir weisen darauf hin, dass bis dato kein Rechtsanspruch Dritter an den zukünftigen Betreiber, an den dauerhaften Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und den zu hebenden Grundwassermengen besteht.

Die Angaben zu den prognostizierten Grundwasserständen haben nur einschätzenden Charakter und entsprechen dem jetzigen Kenntnisstand. Es sind Mittelwerte unter Ansatz von mittleren meteorologischen Verhältnissen und gemittelten geohydrologischen Parametern. Die Angaben basieren dabei auf den Ergebnissen von Hydrogeologischen Großraummodellen. Diese werden entsprechend den Erfordernissen ständig angepasst (SAM = ständig arbeitendes Modell). Die LMBV übernimmt diesbezüglich keine Haftung.

Unter zu Grunde legen einer durchschnittlichen Geländehöhe von +117,5 m NHN beträgt der Grundwasserflurabstand, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter, rein rechnerisch

- **bei Betrieb** der Horizontalfilterbrunnen ca. 5,5 m,
- **ohne Betrieb** der Horizontalfilterbrunnen ca. 3,9 m.

Zu beachten ist, dass die durchgeführten Grundwassermodellrechnungen großräumig sind und genauere Angaben nur unter Betrachtung der höhenmäßigen Situation Vor-Ort, einschließlich detaillierter Kenntnisse zum Baugrund, möglich sind.

Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern, sind zu berücksichtigen.

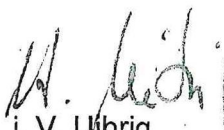
Wir weisen darauf hin, dass im Einzugsgebiet der zur Grundwasserniederhaltung in Hoyerswerda betriebenen Horizontalfilterbrunnen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Maßnahmen zu vermeiden sind, die zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildung führen. Eine Niederschlagsversickerung ist nur nach Einzelfallprüfung durch die zuständige Wasserbehörde genehmigungsfähig.

Da der Planungsbereich nicht von betriebsbedingten Tätigkeiten der LMBV beeinflusst ist und außerhalb der aktuellen bergbaubedingten Grundwasserbeeinflussung liegt, ist eine Bewertung nach §§ 110 bis 113 BBergG nicht erforderlich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf


i. V. Handro
Abteilungsleiter
Projektmanagement


i. V. Ubrig
Abteilungsleiter
Planung Ost

Offenlage des Planentwurfes nach § 3 II BauGB

in der Zeit vom 17.04.-18.05.2026

umweltbezogene Stellungnahmen

- Einwender 4a
- Einwender 7a
- LMBV mbH
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landratsamt Bautzen
- NABU, Ortsgruppe Hoyerswerda

PEpe hat am 13.05.2
A. EW. 4a

Hoyerswerda, 13.05.2026

Stadt Hoyerswerda
Fachbereich Stadtentwicklung
Salomon-Gottlob-Frenzel-Straße 1
02977 Hoyerswerda

Sehr geehrte Damen und Herren,

**Betreff: Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33
„Neue Kühnichter Heide“**

als Anwohner und interessierter Bürger der Stadt Hoyerswerda nehme ich im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“ Stellung.

Meine Einwendungen stütze ich auf die strategischen Stadtentwicklungsziele der Stadt, insbesondere auf das **Gesamtstädtische und regionale Entwicklungs- und Handlungskonzept (GeREHK)**, das am 17.12.2024 als Fortschreibung des INSEK und Arbeitsplan für den integrierten Stadtentwicklungsprozess beschlossen wurde, auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das gebietsbezogene integrierte Handlungskonzept, den geltenden Flächennutzungsplan sowie die Ziele der Landes- und Regionalplanung. Aus meiner Sicht bedarf der Entwurf insbesondere im Hinblick auf Flächeninanspruchnahme, Einzelhandelsverträglichkeit, verkehrliche Integration und die Vereinbarkeit mit landes- und regionalplanerischen Vorgaben einer sorgfältigen Abwägung.

1. Widersprüche zu Flächennutzungs- und Naturschutzzielen

Nach den Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan stellt der aktuelle Flächennutzungsplan die betroffene Fläche bislang als „**Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**“ sowie als Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung „**Landschaftsparkartige Freiflächengestaltung nach Gebäuderückbau**“ dar. Der Entwurf sieht demgegenüber eine erhebliche bauliche Inanspruchnahme mit zusätzlicher Versiegelung, insbesondere durch großflächige Einzelhandelsnutzungen, vor. Daher sollte nachvollziehbar dargelegt werden, aus welchen Gründen von dieser bisherigen planerischen Zielsetzung abgewichen werden soll und weshalb mögliche Alternativen nicht vorzugswürdig sind.

Das beschlossene **GeREHK** versteht sich als gesamtstädtische Strategie, räumliche Leitplanke und fortschreibungsfähiger Arbeitsplan für die weitere Entwicklung Hoyerswerdas. Vor diesem Hintergrund erscheint die Inanspruchnahme einer bislang als Grün- und Ausgleichsfläche vorgesehenen Fläche nur dann abwägungsgerecht, wenn Bedarf, städtebauliche Eignung und das Verhältnis zu vorrangig zu stärkenden Bestandslagen tragfähig begründet werden.[1]

2. Überversorgung und Zentrenschwächung im Einzelhandel

Das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2025 (EHK)** weist für Hoyerswerda bereits einen deutlich überdurchschnittlichen Besitz an Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel aus. Bei 24 948 m² Verkaufsfläche (Märkte ≥ 400 m²) ergibt sich eine Ausstattungskennziffer von **801 m² je 1000 Personen**; der bundesweite Vergleichswert liegt bei 406 m². Daraus folgt ein Dichte-Index von **197 %** des Bundesdurchschnitts[3]. Besonders auffällig ist die Überausstattung bei

großen Supermärkten und SB-Warenhäusern mit einem Dichte-Index von **353 %**[3]. Zudem können nach dem EHK **78 % der Bevölkerung** innerhalb von zehn Minuten Fußweg einen Lebensmittelmarkt erreichen; die Nahversorgung ist damit weitgehend gesichert[4].

Nach der Auswirkungsanalyse umfasst das Vorhaben am Standort „Neue Kühnichter Heide“ einen großflächigen Lebensmittelmarkt, einen weiteren Lebensmittelmarkt sowie einen Fachmarkt; insgesamt sind rund **4 398 m²** Verkaufsfläche vorgesehen. Vor dem Hintergrund der hohen Versorgungsdichte erscheint begründungsbedürftig, worin der zusätzliche Bedarf liegen soll. Das EHK weist zudem darauf hin, dass Umsatzumverteilungen oberhalb der **10%-Schwelle** als Anhaltspunkt für erhebliche städtebauliche Auswirkungen gelten. Da das Konzept den Standort zugleich als Teil der künftigen Zentrenstruktur behandelt, sollte im Verfahren erläutert werden, weshalb diese Einordnung tragfähig ist, welche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Alt- und Neustadt zu erwarten sind und warum keine nachteiligen städtebaulichen Effekte eintreten sollen.

3. Mobilität und Erreichbarkeit

Der Standort „Neue Kühnichter Heide“ liegt am nördlichen Stadtrand. Deshalb sollten die tatsächliche fußläufige, fahrradgerechte, barrierearme und ÖPNV-gestützte Erreichbarkeit sowie die Eignung des Standorts für nichtmobile Bevölkerungsgruppen im Verfahren sorgfältig geprüft und dargelegt werden. Das **GeREHK** nimmt Themen wie Mobilität, Stadtbau und räumliche Fokussierung ausdrücklich in den Blick und versteht sich als Leitplanke für die gesamtstädtische Entwicklung[2]. Es stellt sich daher die Frage, ob ein Nahversorgungsstandort in peripherer Lage die Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen tatsächlich verbessert oder zusätzliche Nachweise zur verkehrlichen Integration und räumlichen Schlüssigkeit erfordert.

4. Soziale und demografische Herausforderungen

Hoyerswerda steht weiterhin vor demografischen und sozialen Herausforderungen wie Bevölkerungsrückgang, Alterung und Leerstand. Die strategischen Konzepte der Stadt setzen daher auf die Stabilisierung bestehender Quartiere und die Stärkung wohnortnaher Strukturen. Vor diesem Hintergrund sollte vorrangig geprüft werden, ob Investitionen in zentralen oder bereits vorgeprägten Lagen nachhaltiger wären als eine weitere Entwicklung am Stadtrand.

5. Widerspruch zu Landes- und Regionalplanung

Der **sächsische Landesentwicklungsplan 2013 (LEP)** enthält für großflächige Einzelhandelsbetriebe verbindliche Ziele: das **Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot** (Z 2.3.2.1) beschränkt solche Vorhaben auf Mittel- und Oberzentren[5], das **Integrationsgebot** (Z 2.3.2.3) verlangt für Betriebe über 800 m² eine städtebaulich integrierte Lage bzw. einen zentralen Versorgungsbereich[6]. Hinzu kommen das **Kongruenzgebot** (Z 2.3.2.4) für das Einzugsgebiet[7], das **Beeinträchtungsverbot** (Z 2.3.2.5) zum Schutz des zentralörtlichen Versorgungssystems[8], die **ÖPNV-Anbindung** (G 2.3.2.6)[9] sowie die Gleichbehandlung von **Agglomerationen** mehrerer Betriebe mit großflächigen Vorhaben (Z 2.3.2.7)[10].

Die **Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern** konkretisiert diese Ziele: Ansiedlungen und Erweiterungen sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig und müssen bei innenstadtrelevanten Sortimenten in städtebaulich integrierter Lage erfolgen[11]. „Städtebaulich integriert“ bedeutet danach eine auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen günstige Lage mit ÖPNV-Anbindung[12]. Zudem sind Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot und ÖPNV-Erreichbarkeit verbindlich[13].

Maßgeblich ist zudem die **Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien**, die seit dem **26.10.2023** in Kraft ist. Als verbindlicher Rahmen für die räumliche Entwicklung muss sie in der kommunalen Bauleitplanung beachtet werden. Daher

sollte auch regionalplanerisch geprüft und begründet werden, wie sich ein zusätzlicher großflächiger Einzelhandelsstandort in Hoyerswerda in die Ziele der zentralörtlichen Versorgung, Zentrenstärkung und verbrauchernahen Versorgung einfügt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33 sieht die Ansiedlung mehrerer großflächiger Einzelhandelsnutzungen am nördlichen Stadtrand vor. Nach der Auswirkungsanalyse soll der Standort „Neue Kühnichter Heide“ dabei als zentraler Versorgungsbereich bzw. B-Zentrum entwickelt werden. Gerade deshalb bedarf es aus meiner Sicht einer besonders sorgfältigen und nachvollziehbaren Begründung, weshalb die Anforderungen des Integrationsgebots im konkreten Fall erfüllt sein sollen. Dies gilt insbesondere für die tatsächliche Erreichbarkeit des Standorts für nichtmobile Bevölkerungsgruppen, die Qualität der ÖPNV-Anbindung, die Tragfähigkeit des vorgesehenen Einzugsgebiets, mögliche Umsatzverlagerungen zulasten bestehender Zentren sowie die Frage, ob die geplante Konzentration mehrerer Betriebe als städtebaulich verträgliche Agglomeration bewertet werden kann. Solange diese Punkte nicht transparent und belastbar dargelegt sind, erscheint die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den maßgeblichen landes- und regionalplanerischen Vorgaben aus meiner Sicht weiterhin zweifelhaft.

Antrag

Ich beantrage, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“ in der vorliegenden Fassung nicht zu beschließen, solange Erforderlichkeit, städtebauliche und einzelhandelsbezogene Verträglichkeit, verkehrliche Integration sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht nachvollziehbar nachgewiesen sind. Hilfsweise beantrage ich, die Einwendungen vertieft zu prüfen, die zugrunde gelegten Annahmen und Bewertungen erneut abzuwägen und das Ergebnis in der Beschlussfassung zu dokumentieren.

Schlussbemerkung

Ich bitte darum, meine Stellungnahme im weiteren Verfahren und bei der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Aus meiner Sicht sollte der Entwurf in der vorliegenden Form nicht weiterverfolgt werden, solange Erforderlichkeit, Verträglichkeit mit den zentralen Versorgungsbereichen, verkehrliche Integration, Vereinbarkeit mit landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie die Abweichung von der bisherigen Freiraumfunktion des Standorts nicht nachvollziehbar begründet sind. Ich rege daher an, die zugrunde gelegten Annahmen und Bewertungen im Abwägungsprozess vertieft zu prüfen und meine Einwendungen in der Beschlussfassung zu behandeln.

Quellen

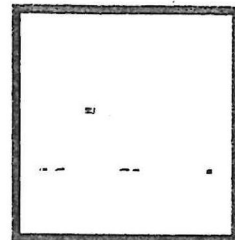
- [1] Stadt Hoyerswerda, *Gesamtstädtisches und regionales Entwicklungs- und Handlungskonzept (GeREHK)*, Beschluss des Stadtrates vom 17.12.2024.
- [2] Stadt Hoyerswerda, *2025-04-25_GeREHK_Hoyerswerda_Broschüre*, strategische Grundlage der integrierten Stadtentwicklung.
- [3] Stadt Hoyerswerda, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hoyerswerda 2025, Verkaufsflächenausstattung und Dichte im Lebensmitteleinzelhandel.
- [4] Stadt Hoyerswerda, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hoyerswerda 2025, fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten.
- [5] Freistaat Sachsen, Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot.

- [6] Freistaat Sachsen, Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Integrationsgebot.
- [7] Freistaat Sachsen, Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Kongruenzgebot.
- [8] Freistaat Sachsen, Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Beeinträchtigungsverbot.
- [9] Freistaat Sachsen, Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, ÖPNV-Anbindung großflächiger Vorhaben.
- [10] Freistaat Sachsen, Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Agglomerationen mehrerer Einzelhandelsbetriebe.
- [11] Sächsisches Staatsministerium des Innern, Handlungsanleitung über die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, allgemeine Zulässigkeitsanforderungen.
- [12] Sächsisches Staatsministerium des Innern, Handlungsanleitung über die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, integrierte Lage und ÖPNV-Erreichbarkeit.
- [13] Sächsisches Staatsministerium des Innern, Handlungsanleitung über die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und ÖPNV-Erreichbarkeit.

Weitere im Text zugrunde gelegte Unterlagen: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“, Auswirkungsanalyse zum Vorhaben sowie Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (Inkrafttreten 26.10.2023).

Mit freundlichen Grüßen

St. EW. Fa



Absender / Antwort an:

Stadtverwaltung Hoyerswerda

per Mail:
bauleitplanung@stadt-hoyerswerda.de

03...

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Tel.:

Fax:

Email:

Datum

18.05.2026

Stellungnahme im Rahmen der Offenlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“ wie folgt Stellung:

1. Keine gesicherte wasserrechtliche Erschließung

Das vorgelegte Entwässerungskonzept steht in einem Widerspruch zu den hydrologischen Vorgaben der LMBV und der Wasserbehörde bzw. regelt die Entwässerung nicht abschließend. Im Umweltbericht und in der Begründung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Gebiet im Einwirkungsbereich der Horizontalfilterbrunnen befindet und zwingend Maßnahmen zu vermeiden sind, die die Grundwasserneubildung erhöhen. Ob eine Versickerung möglich ist, sei durch eine Einzelfallentscheidung zu beurteilen. Dennoch legt der Bebauungsplan fest, dass Regenwassermengen, die die Netzkapazität von 157,7 l/s übersteigen, „breitflächig in das angrenzende Grundstücksgelände abzuleiten und in diesem zu versickern“ sind. Die Erschließung ist somit wasserrechtlich nicht gesichert und gefährdet

das Grundwassermanagement der Stadt. Diese Thematik kann nicht in das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden, sondern muss im Bebauungsplanverfahren abschließend geklärt werden.

2. Fehlerhafte Festsetzung

Die textliche Festsetzung 5.1, die die Nutzung in den Sondergebieten zeitlich beschränkt, stützt sich nicht auf eine notwendige planungsrechtliche Grundlage und ist daher unwirksam. Als Rechtsgrundlage in Betracht kommt hier allein § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, wonach (u. a.) die Festsetzung von baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen zulässig sei. Mit der – strikten – Betonung auf Vorkehrungen baulicher und technischer Art ist es indes ausgeschlossen, in einem Bebauungsplan Bestimmungen über die Einzelheit des Betriebes zu treffen, wie z.B. über Art und Umfang der Produktion, Öffnungszeiten, Anlieferzeiten und Betriebsabläufe; ebenso sind Regelungen der Betriebs- bzw. Anlieferzeiten, wie etwa über die Anlieferung von Waren, ausgeschlossen. Eine solche die Betriebszeiten regelnde und damit von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nicht erfasste Bestimmung hat die hier in Rede stehende zeitliche Festsetzung, wonach die Betriebs- und Anlieferzeiten auf 6–22 Uhr und die Öffnungszeiten auf 06:30–21:30 Uhr begrenzt werden. Sie sind mithin mangels Rechtsgrundlage unwirksam. (VGH Kassel Urteil vom 12.11.2012 – 4 C 2052/11.N) Dies führt zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans. Neben der zitierten ist eine andere Vorschrift, die solche Festsetzungen zulässt, nicht ersichtlich.

3. Unzureichende Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen

Für ein großflächiges Sondergebiet mit über 4.000 m² Verkaufsfläche reicht die vorgelegte „Verkehrliche Ersteinschätzung“ des Büros Zacharias nicht aus. Eine verkehrstechnische Planung, die auf pauschalen Annahmen beruht und lediglich den Nahbereich ohne Untersuchung der betroffenen (auch weiter entfernten) Kreuzungspunkte begutachtet, wird

den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Bauleitplanung nicht gerecht. Eine umfassende Begutachtung ist nachzuholen und in die Abwägung einzustellen

4. Fehlerhafte und unzureichende artenschutzrechtliche Betrachtung

Der Artenschutzfachbeitrag ist keine geeignete Grundlage für das weitere Planverfahren. Bereits in Bezug auf die vorhandenen Zauneidechsen und die im Maßnahmekonzept dargestellten „Zauneidechsen-Ersatzhabitate“ wird deutlich, wie ungenau die Kartierung und Ermittlung der Lebensräume und Potentiale erfolgt ist.

Der Artenschutzfachbeitrag ist zudem stark veraltet. Er stammt aus dem Jahr 2022 und ist mithin 4 Jahre alt. Auf dieser Grundlage kann keine Einschätzung zu der aktuell dort vorhandenen Fauna getroffen werden. Es ist eine Aktualisierung des Beitrages mit Vor-Ort-Begutachtung erforderlich, um eine ordnungsgemäße Abwägung durchführen zu können.

5. Gefährdung der ortsnahen Grundversorgung und Verstoß das Beeinträchtigungsverbot LEP Sachsen

Die vorgenommene prognostische Betrachtung bis zum Jahre 2028 ist zu kurz gegriffen. Es hätte ein Prognosezeitraum (ausgehend von 2026) von mindestens vier bis fünf Jahren gewählt werden müssen. In diesem Zusammenhang ist angesichts der deutlich negativen Bevölkerungsprognose mit einem deutlich angespannten Wettbewerbsumfeld zu rechnen. Der Worst-Case-Nachweis wurde demnach nicht erbracht. Durch die anhaltende negative Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet bis zum sachgerechten Prognosehorizont 2030 wird das verfügbare Kaufkraftvolumen in allen untersuchten Sortimenten signifikant abnehmen und dadurch der Wettbewerbsdruck signifikant steigen. Vor diesem Hintergrund ist mit höheren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und einem Anstieg der Signifikanz dieser städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen, als dies im Gutachten von BBE aus dem Jahr 2026 dargestellt wird.

Die Umsatzprognose des geplanten Edeka-Marktes wird viel zu gering eingeschätzt und stellt keine worst-case Betrachtung dar. Bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität

von 5.630 €/m² (1.324 m² Verkaufsfläche im Durchschnitt) wird für das Vorhaben lediglich eine Produktivität von 4.950 €/m² angesetzt. Dies allein mit einer größeren Verkaufsfläche zu begründen ist nicht plausibel. Die Attraktivität des Standortes (Lage, Erreichbarkeit etc.) ist mit zu berücksichtigen, was zu einer erhöhten Flächenproduktivität führt. Das der Umsatz über dem durchschnittlichen Umsatz liegt ist selbstverständlich. Eine größere Verkaufsfläche bedeutet mehr Umsatz. Dies als Argument für einen worst-case Ansatz zu verwenden ist abwegig.

Die Auswirkungsanalyse belegt, dass die Ansiedlung des Vorhabens zu einer massiven Umsatzumverteilung führt.

Insbesondere der Rewe im Lausitzer Center im A-Zentrum Neustadt wird unter der Neuansiedlung an der Kühnichter Heide massive Umsatzverluste erleiden. In der vorgelegten Auswirkungsanalyse wird von einem Umsatzrückgang von 16,3 % ausgegangen. Anders als das Gutachten glaubhaft machen möchte, ist mit einem Marktabgang zu rechnen. Das Lausitz-Center ist heute bereits nicht mehr marktüblich aufgestellt. Das A-Zentrum ist stark geschwächt. Es liegt eine Vorschädigung des Zentrums vor. Dies wird im Gutachten überhaupt nicht berücksichtigt.

Dies stellt eine städtebaulich schädliche Auswirkung dar, die der Bebauungsplan unzureichend abwägt.

Zudem dürfte die Umsatzumverteilungen für den ZVB Neustadt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aufgrund der Wettbewerbsrelevanz des EDEKA mit dem strukturprägenden Lebensmittelmarkt REWE als wesentlicher Anbieter erheblich höher ausfallen als im Gutachten von BBE dargestellt.

Dasselbe gilt für den zentrale Versorgungsbereich Lipezker Platz. Dieser wird durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt. Dem stehen die normativen Vorgaben des BauGB, der BauNVO und der LEP Sachsen entgegen.

Auch die Umsatzumverteilungen für den ZVB Lipezker Platz mit dem strukturprägenden Lebensmittelmarkt Netto Marken-Discount als wesentlicher Anbieter dürften aufgrund der räumlichen Nähe und der Wettbewerbsrelevanz erheblich höher ausfallen als im Gutachten von BBE dargestellt.

Es liegt mithin ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot (Z 2.3.2.5 LEP Sachsen 2013) vor.

Fazit:

Der Bebauungsplan ist in mehrerlei Hinsicht fehlerhaft und wird so nicht wirksam in Kraft treten können. Die fehlerhafte Festsetzung zum Immissionsschutz und die schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, lassen den Bebauungsplan nicht wirksam in Kraft treten.

Mit freundlichen Grüßen,

[



Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH
Zentrale und Betrieb Lausitz · Knappenstraße 1 · 01968 Senftenberg

Stadt Hoyerswerda
FD-Stadtplanung
Frau Krupka
Markt 1
02977 Hoyerswerda

Planungskoordination Lausitz

Bearbeiter: Julia Krol

Telefon: 03573 84-4491
Telefax: 03573 84-4630
E-Mail: Julia.Krol@lmbv.de

Datum: 05.05.2026

Stadt Hoyerswerda

**Entwurf Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“,
Fassung Februar 2026**

Ihre E-Mail vom: 13.04.2026

LMBV Reg.-Nr.: EL-192-2026

Sehr geehrte Frau Krupka,

hinsichtlich des o. g. Vorhabens erhalten Sie folgende Stellungnahme der LMBV:

Bergrecht

Der angefragte Bereich liegt außerhalb der Grenzen eines von der Bergbehörde zugelassenen Abschlussbetriebsplanes der LMBV und steht somit nicht unter Bergaufsicht.

Hydrologie

Zum Schutz der Gebäudesubstanz in der Altstadt Hoyerswerda vor Schäden durch aufgehendes Grundwasser wurden 2001/2002 Horizontalfilterbrunnen zur Grundwasserniederhaltung entsprechend Notwendigkeit in Betrieb genommen. Bedingt durch den Betrieb der Horizontalfilterbrunnen haben sich seit ca. 2012 innerhalb des Einwirkbereiches quasistationäre Grundwasserstände eingestellt.

Die Vorhabenfläche liegt im Betrachtungsgebiet der Grundwasserniederhaltung Hoyerswerda (Sondermonitoring Hoyerswerda). Hierzu erfolgt ein Betreiben von Horizontalbrunnen in der Altstadt Hoyerswerda zum Zwecke des Absenkens des Grundwassers entsprechend Notwendigkeit. Deshalb ist Folgendes zu beachten:

Die Horizontalfilterbrunnen sind bislang genehmigungsrechtlich mit 15,7 m³/min als mittlere Förderrate bestätigt. Der zukünftige Betreiber und die zukünftige optimierte Fahrweise werden erst in den nächsten Jahren zum Tragen kommen können.

Der aktuell vorliegende Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter liegt im Betrachtungsbereich bei +111,3 m NHN, Stand: 06/2025.

Prognostisch wird sich der Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter im Anfragebereich wie folgt einstellen:

- **bei Betrieb** der Horizontalfilterbrunnen mit 15,7 m³/min und Betreiben des Wasserwerkes Zeißig: bei +110,8 m NHN,
- **ohne Betrieb** der Horizontalfilterbrunnen und einem Betreiben des Wasserwerkes Zeißig: bei +112,5 m NHN.

Ob diese derzeitig genehmigte Förderrate oder die Variante ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und damit sich prognostisch einstellende höhere Grundwasserstände vom Vorhabenträger/Bauherrn zu Grunde gelegt werden, obliegt ganz allein deren eigenen Verantwortung und Vorsorge.

Wir weisen darauf hin, dass bis dato kein Rechtsanspruch Dritter an den zukünftigen Betreiber, an den dauerhaften Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und den zu hebenden Grundwassermengen besteht.

Die Angaben zu den prognostizierten Grundwasserständen haben nur einschätzenden Charakter und entsprechen dem jetzigen Kenntnisstand. Sie basieren dabei auf den Ergebnissen von Hydrogeologischen Modellen, denen gemittelte meteorologische und geohydrologische Parameter zugrunde liegen. Diese Modelle werden entsprechend den Erfordernissen fortlaufend angepasst.

Es werden nach Abschluss des Grundwasserwiederanstieges, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter keine flurnahen Grundwasserstände erwartet.

Wir weisen darauf hin, dass im Einzugsgebiet der zur Grundwasserniederhaltung in Hoyerswerda betriebenen Horizontalfilterbrunnen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Maßnahmen zu vermeiden sind, die zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildung führen. Eine Niederschlagsversickerung ist nur nach Einzelfallprüfung durch die zuständige Wasserbehörde genehmigungsfähig.

Anlagen der Vermessung

Im Bereich bzw. in unmittelbarer Nähe der zu betrachtende Fläche der Ersatzmaßnahme befinden sich die markscheiderischen Höhenfestpunkte von Verbindungs- bzw. Leitnivellements der LMBV:

Messpunkt
123115

Hochwert (RD 83)
5.702.338,597

Rechtswert (RD 83)
5.449.092,952

Die Höhenfestpunkte sind Bestandteil des Höhenfestpunktrisses der LMBV. Sie unterliegen einem regelmäßigen Messrhythmus und sind deshalb besonders zu schützen. Bei Beschädigung bzw. Vernichtung ist die Markscheiderei der LMBV, Knappenstraße 1 in 01968 Senftenberg über die Emailadresse Markscheiderei_sfb@lmbv.de zu benachrichtigen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf



i. V. Handro
Abteilungsleiter
Projektmanagement



i. V. Hahne
Fachreferentin
Planung Ost

Anlage 1 – Übersichtskarte Höhenfestpunkt

LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Pillnitzer Platz 3 | 01326 Dresden

Per E-mail:
Heike.Krupka@hoyerswerda-stadt.de

Große Kreisstadt Hoyerswerda
Markt 1
02977 Hoyerswerda

Ihre Ansprechperson
Monika Zschunke

Durchwahl
Telefon +49 351 2612-2103
Telefax +49 351 2612-2099

monika.zschunke@
lfulg.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
13.04.2026

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/64/40

Dresden,
13. Mai 2026

B- Plan Nr. 33 Stadt Hoyerswerda - Entwurf von 02/2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter Punkt 2.1 und 3.1 angegebenen Unterlagen vorgenommen:

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen Bedenken hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser. Im Fall, dass die Versickerung von überschüssigem Niederschlagswasser durchgesetzt werden soll, sind die fachlichen Anforderungen an die Untergrundeignung entsprechend DWA-A 138-1 [4] zu beachten, siehe Punkt 2.3.

Keine Bedenken gegenüber den Planungsunterlagen [2] bestehen hinsichtlich ingenieurgeologischer und rohstoffgeologischer Sachverhalte.

Es haben sich jedoch unter Punkt 2 geologische Hinweise ergeben, deren Berücksichtigung empfohlen wird.

*Täglich für
ein gutes Leben.*

Besucheranschrift:
Sächsisches Landesamt für
Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie
August-Böckstiegel-Straße 3
01326 Dresden

www.lfulg.sachsen.de

Der Empfang von elektronisch signierten
und/oder verschlüsselten elektronischen
Dokumenten ist möglich. Die öffentlichen
Schlüssel des Landesamtes für Umwelt,
Landwirtschaft und Geologie finden Sie
unter www.lfulg.sachsen.de/kontakt.html.



Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen außerdem Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 3.

Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

Wir bitten darum das LfULG über das Abwägungsergebnis / die Erwiderung des Vorhabenträgers vor Beschlussfassung zu informieren (Vgl. § 4 SächsUIG).

2 Geologie

2.1 Unterlagen

Wir haben die Prüfung und Einschätzung auf der Grundlage des Inhaltes der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:

- [1] E-Mail-Schreiben der Stadtverwaltung Hoyerswerda vom 13.04.2026 zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 33 der Stadt Hoyerswerda, mit digitalen Planunterlagen [2]
- [2] Stadt Hoyerswerda: Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung und Vorhabenplan; Entwurf 02/2026
- [3] Geodatenarchiv des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie mit Archiv- und Datenbestand des Staatlichen Geologischen Dienstes - Bohrungsdaten, Gutachten, Berichte, thematische Karten, vorhandene Untergrundmodelle, Geologische Karten (hier: Geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen M 1: 50.000, Geologische Karte Lausitz-Jizera-Karkonosze M 1: 100.000, Geologische Übersichtskarte Sachsens M 1: 400.000)
- [4] Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser, und Abfall e.V.: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Arbeitsblatt 138-1; Stand: Oktober 2024

2.2 Begründung

Die Planungen zur erforderlichen Niederschlagswasserbeseitigung in [2] sind als unvollständig zu bewerten. Zwar soll die Niederschlagswasserbeseitigung überwiegend durch Einleitung in die Regenwasserkanalisation erfolgen, jedoch ist die Einleitmenge begrenzt (Zitat): "... ist durch entsprechende entwässerungstechnische Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen, dass eine Einflussmenge von 157,7 l/s nicht überschritten wird." Aus diesem Grund wird geplant (Zitat): "Darüber hinaus anfallende Wassermengen sind entweder breitflächig in das angrenzende Grundstücksgelände abzuleiten und in diesem zu versickern, anderweitigen Versickerungsanlagen zuzuführen oder rückzuhalten und verzögert in die öffentliche Kanalisation abzuleiten."

Da weder anderweitige Versickerungs- oder Rückhalteanlagen in [2] benannt oder geplant werden, ist davon auszugehen, dass bei Überschreitung der begrenzten Einleitmenge (z. B. bei Starkregenereignissen bei anhaltenden Extremwetterlagen) das überschüssige Niederschlagswasser breitflächig versickert werden soll.

Da hierfür die Untergrundeignung für eine schadlose Versickerung nach DWA [4] nicht nachgewiesen wurde, kann die geplante Niederschlagsversickerung fachlich nicht belastbar beurteilt werden.

Da der öffentliche Planungsträger zusammen mit dem zur Abwasserbeseitigung (hier Niederschlagswasser) Verpflichteten die Schadlosigkeit der geplanten Versickerungsmaßnahmen gegenüber dem Grundwasser und Dritten nachzuweisen hat, sind aus hydrogeologischer Sicht standortkonkrete, fachlich belastbare sowie nachvollziehbare Erkundungsergebnisse nach DWA [4] im Bauleitplanverfahren vorzulegen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen aktuell sowohl die in der Begründung in [2] beschriebenen, (schad-)stofflichen Boden- (Abschnitt 7.1) und bergbaulich beeinflussten Grundwasserverhältnisse (Abschnitt 7.2) der Schadlosigkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet entgegen, wodurch sich die Bedenken aus hydrogeologischer Sicht begründen lassen.

2.3 Fachliche Anforderungen

Es sind die fachlichen Anforderungen gemäß DWA [4] für die schadlose Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers zu beachten.

Aus hydrogeologischer Sicht lassen sich die fachlichen Anforderungen an den Untergrund in den versickert werden soll (vgl. [4]), wie folgt zusammenfassen:

- Ausschluss von anthropogen belasteten Bereichen (z.B. Altlasten, Altlastenverdachtsflächen),
- Nachweis der entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (hydraulische Durchlässigkeit),
- ausreichender Abstand der Unterkante der Versickerungsanlage zum Grundwasserspiegel (bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand) sowie
- Ausschluss geotechnischer Gefährdungen.

2.4 Geologische Hinweise

Hydrogeologie

Es wird empfohlen, die Schadlosigkeit der geplanten Versickerung (d. h. die Untergrundeignung nach DWA [4] durch standortkonkrete Untersuchungen nachzuweisen bzw. die Beseitigung der überschüssigen Niederschlagswassermenge ohne Versickerung zu planen (z. B. Planung von Rückhaltebecken o.ä., einschließlich Überflutungsnachweis), um Planungssicherheit sicherzustellen.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Wahrscheinlichkeit zur Bodenvernässung bzw. lokaler Geländeüberflutung bei Starkregen während Extremwetterlagen im Plangebiet aktuell bereits hoch einzuschätzen ist (siehe Hinweiskarte Starkregengefahren (HWK-SRG) unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida-workbooks>).

Letztlich wird empfohlen, im Fall einer Umsetzung der geplanten Versickerung von überschüssigem Niederschlagswasser, die zuständige untere Wasserbehörde konkret zu diesem Sachverhalt einzubinden (falls noch nicht geschehen), da ggf. eine Einzelfallbetrachtung im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis (vgl. ErlFreiVO) erforderlich sein kann.

Baugrunduntersuchungen

Der oberflächennahe natürliche geologische Untergrund ist durch die vorherige Nutzung (Wohnbebauung, zurückgebaut) anthropogen überprägt worden, so dass inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung, Fundament- und Bauwerksrelikte oder Befestigungen möglich sind.

Für die geplanten Bauvorhaben werden daher projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Baugrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Baugrundverhältnisse angepasst werden können.

Für die Baudurchführung wird eine geotechnische Baubegleitung empfohlen, die sicherstellen soll, dass die geotechnischen Erfordernisse während der Baudurchführung eingehalten werden. Im Zuge der Baubegleitung sollen die angetroffenen Baugrundverhältnisse geotechnisch geprüft, bewertet und dies dokumentiert werden.

Verfügbare geologische Daten

Für das Planungsgebiet [2] liegen im Geodatenarchiv [3] Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor.

Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse <https://www.luis.sachsen.de/> in der Aufschlusssdatenbank (Digitale Bohrungsdaten) recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv@lfulg.sachsen.de notwendig.

Es wird empfohlen, diese Daten zur baugrundseitigen Planung von Bauvorhaben zu nutzen.

Über LUIS (Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten - [Startseite - Geologie - sachsen.de](https://www.luis.sachsen.de/)) sind alle Informationen zur Datenbereitstellung des Fachthemas Geologie abrufbar. Hier finden Sie

- Dokumente des Geoarchivs
- Digitale Bohrungsdaten
- Digitale geologische Karten
- Digitale 3D-Modelle
- Publikationen und Druckerzeugnisse
- Gesetzliche Regelungen und Nutzungsbedingungen
- Erosionsgefährdungskarten

Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG).

Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln.

Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Anzeige mit dem Bohranzeigeportal“ verfügbar.

Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen:
www.erdaufschluss-digital.de

3 Natürliche Radioaktivität

3.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036; 2021 I S. 5261), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

3.2 Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4], aber nach unseren Erkenntnissen in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als erhöht charakterisiert ist. Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke sind nicht möglich, da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung nachfolgende Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

3.3 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft)

für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

In Gebieten mit erhöht charakterisierten geologischen Einheiten empfehlen wir jedoch, eine der zusätzlichen Radonschutzmaßnahmen nach § 154 StrlSchV [3] durchzuführen.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

3.4 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
 - Telefon: (0371) 46124-221
 - E-Mail: radonberatung@bful.sachsen.de
 - Internet: <https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>
- Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

Alle weiterführenden Informationen sind unter <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-in-sachsen-31159.html> nachzulesen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Monika Zschunke
Sachbearbeiterin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.



Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück.
Landratsamt Bautzen, Bahnhofstraße 9, 02625 Bautzen

Stadtverwaltung Hoyerswerda
Markt 1
02977 Hoyerswerda

nur per Mail

budyšin **bautzen**
DER LANDKREIS

LANDRATSAMT BAUTZEN
KRAJNORADNY ZARJAD BUDYŠIN

BAUAUFSICHTSAMT

Bearbeiterin: Frau Fritzsche
Telefon: 03591 5251 - 63110
Telefax: 03591 5250 - 63099
E-Mail: bauaufsicht@lra-bautzen.de

Postanschrift:
02625 Bautzen, Bahnhofstr. 9
Besucheranschrift:
01917 Kamenz, Macherstr. 57

Ihr Zeichen:
Datum: 18.05.2026

Aktenzeichen: 621.41.P1330

Vollzug der Baugesetze

Bauleitplanung der Stadt Hoyerswerda

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Neue Kühnichter Heide"

Entwurf vom Februar 2026

Hier: Stellungnahme des Landratsamtes Bautzen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben genannte Planentwurf wurde von den Ämtern des Landratsamtes Bautzen, deren Belange durch die Planung berührt werden, geprüft. Folgende Stellungnahmen erhalten Sie zur Vorbereitung der sachgerechten Abwägung:

1. Untere Immissionsschutzbehörde

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Bedenken.

Für den 1. Entwurf (Februar 2023) wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Eine ermittelte Schallschutzmaßnahme (die Festlegung von Zeiten für Anlieferung, Betrieb und Öffnung während der Tagzeit) wurde in die Festsetzungen aufgenommen.

Aufgrund dessen, dass sich zum einen die Gebietsaufteilung wesentlich geändert hat und zum anderen der südöstlich befindliche B-Plan Nr. 35 Gerhard-von-Scharnhorst-Straße rechtskräftig wurde, ist davon auszugehen, dass die alleinige Festsetzung von Nutzungszeiten nicht ausreichend ist.

Die Schallimmissionsprognose ist zu überarbeiten. Es sind detaillierte Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen in der Nachbarschaft zu ermitteln und in die Festsetzungen aufzunehmen. Dabei ist der anlagenbezogene Fahrverkehr auch im Bereich der Zufahrtstraßen zu berücksichtigen.

2. Sachgebiet Naturschutz

Zum vorliegenden Entwurf ist nachfolgende Ergänzung in die textlichen Festsetzungen sowie in die vertraglichen Regelungen für die externen Kompensationsmaßnahmen aufzunehmen:

- die Anlage der extensiv genutzten Blühwiesen auf der SPA-Fläche 4 (Punkt 6.4.2 der textl. Festsetzungen) sowie 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

Begründung:

Für die Entwicklung einer artenreichen Blühwiese auf der vorhandenen Freileitungstrasse sowie der Fläche SPA-4 und um einer Verbuschung und Gehölzsukzession entgegenzuwirken ist eine regelmäßige Mahd einzuplanen. Zur Förderung der Charakterarten im von mageren Böden geprägten Gebiet ist der Mahdrhythmus auf eine jährlich ein- bis zweimalige Mahd zu beschränken und das Mahdgut abzutransportieren.

In der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden die grünordnerischen Maßnahmen mit Pflanzbindung auf öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Einschließlich des außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichenden Eingriffsdefizit mit den bereits umgesetzten Maßnahmen E1 und E2 und den Hinweisen zur Pflege der Grünflächen wird dem B-Planentwurf zugestimmt.

3. Sachgebiet Wasser

Belange Oberflächenwasser

Aus Sicht der Belange Oberflächenwasser kann dem B-Planentwurf zugestimmt werden. Es befinden sich weder Oberflächengewässer noch festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Vorhabenbereich.

Belange Grundwasser

Aus Sicht der Belange Grundwasser ist der B-Planentwurf genehmigungsfähig. Die durch den ehemaligen Braunkohlebergbau in der Region verursachten Probleme Grundwasserwiederanstieg und Grundwasserniederhaltung Hoyerswerda wurden berücksichtigt. Der überwiegende Anteil der Niederschlagsentwässerung soll über die anliegenden Regenwasserkanäle erfolgen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll zurückgehalten oder versickert werden.

Gegen die breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone in angrenzenden Grünflächen bestehen grundsätzlich keine Einwände, wenn das Niederschlagswasser unbelastet ist.

Werden Anlagen zur Niederschlagsversickerung errichtet, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, in deren Rahmen die Zulässigkeit als Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung von möglichen Auswirkungen auf das System der Grundwasserniederhaltung Hoyerswerda unter Einbeziehung der LMBV zu prüfen ist.

Belange Siedlungswasser

Aus Sicht der Belange Siedlungswasser kann dem vorgelegten Entwurf zum o.g. B-Plan zugestimmt werden. Folgendes ist bei der weitergehenden Planung, insbesondere im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beachten:

Die Beschleunigung der Niederschlagswasserableitung durch bestehende und zusätzliche Flächenversiegelungen ist durch geeignete Rückhaltemaßnahmen bzw. Abflussverzögerung auf dem Grundstück des Anfalls (dezentrale Regenwasserbewirtschaftung) vor Einleitung in die bestehende Kanalisation zu kompensieren.

Die für die Niederschlagsbeseitigung notwendigen Zustimmungen sind beim zuständigen Kanalnetzbetreiber/Abwasserbeseitigungspflichtigen (VBH Hoyerswerda) einzuholen. Mit der zusätzlichen Versiegelung und einem damit verbundenen stärkeren Abfluss in die RW-Kanalisation und damit in das oberirdische Gewässer ist sich im Rahmen bestehender Wasserrechte zu bewegen, dies macht es ggf. erforderlich für eine Kompensation zu sorgen und eine entsprechende Rückhaltung vorzusehen. Sofern dies nicht umsetzbar ist, ist seitens der VBH ein Antrag auf Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde unter Vorlage der entsprechenden hydraulischen Nachweise nach DWA-A 118 sowie DWA-A/M 102 vorzulegen.

Sollten in diesem Zuge Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser geplant werden, unterliegen diese der wasserrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 55 Abs. 2 SächsWG und sind ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde unter Bezugnahme der DWA-A 117 zu beantragen.

4. Abfallrecht/Bodenschutz

Gegen den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“ der Stadt Hoyerswerda, Entwurf vom Februar 2026, bestehen aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine Einwände.

Die Belange des Schutzgutes Boden/Fläche werden im Umweltbericht plausibel dargestellt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vorgesehen und im Umweltbericht näher beschrieben. Danach können alle geplanten Eingriffe ausgeglichen werden. Den zusammenfassenden Aussagen, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden/Fläche bestehen, wenn die vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt werden, kann daher gefolgt werden.

Altlasten

Nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand und der aktuell vorhandenen Datenbasis liegen über Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet keine Erkenntnisse vor. Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Weiterhin ist in diesem Falle umgehend das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, gemäß § 13 Absatz 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

Redaktioneller Hinweis

Die in den Planungsunterlagen genannten Flurstücke des Geltungsbereiches existieren nicht (mehr) bis auf das Flurstück 147/1 der Gemarkung Hoyerswerda Flur 6. Hier sollte ggf. nochmals eine Anpassung erfolgen.

5. Untere Vermessungsbehörde

Gegen oben genanntes Vorhaben bestehen seitens der unteren Vermessungsbehörde keine Bedenken.

Hinweise: Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden. Zu Raumbezugspunkten im Planungsgebiet, wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, Referat 32, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden. Bei der Prüfung der Planunterlagen auf richtige Übernahme der Liegenschaftsinformationen haben wir einige Differenzen festgestellt. Wir bitten Sie, die in der Anlage rot dargestellten Veränderungen einzuarbeiten.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Doreen Fritzsche
Sachgebiet Bauaufsicht

Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage: Liegenschaftskarte



Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück.
Landratsamt Bautzen, Bahnhofstraße 9, 02625 Bautzen

Stadtverwaltung Hoyerswerda
Salomon-Gottlob-Frenzel-Straße 1
02977 Hoyerswerda

Nur per Mail

bautzen
budyšin
DER LANDKREIS

LANDRATSAMT BAUTZEN
KRAJNORADNY ZARJAD BUDYŠIN

BAUAUFSICHTSAMT

Bearbeiterin Frau Fritzsche
Telefon: 03591 5251 - 63110
Telefax: 03591 5250 - 63099
E-Mail: bauaufsicht@lra-bautzen.de

Postanschrift:
02625 Bautzen, Bahnhofstr. 9
Besucheranschrift:
01917 Kamenz, Macherstr. 57

Ihr Zeichen:
Datum: 04.06.2026

Aktenzeichen: 621.41.P1330

Vollzug der Baugesetze

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Hoyerswerda

"Neue Kühnichter Heide"

Entwurf vom Februar 2026

Hier: Stellungnahme des Landratsamtes Bautzen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Planentwurf übersenden wir die aktualisierte Stellungnahme der Unteren Immissions-
schutzbehörde.

Untere Immissionsschutzbehörde

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans keine Bedenken, eine redaktionelle Ergänzung ist noch erforderlich.

Zur Entwurfsfassung vom Februar 2026 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt Bericht-Nr.: 7394 vom 26.01.2026 des Ingenieurbüros 3L Akustik GmbH. Im Rahmen der Untersuchung wurden sämtliche Verkehrs- und Gewerbelärmquellen erfasst und berechnet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei den geplanten Nutzungen die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Trotzdem muss auf die Immissionsorte IO06 und IO07 auf der Teilfläche MU1.1 im angrenzenden B-Plangebiet Nr. 35 hingewiesen werden. Der zulässige Immissionsrichtwert wird hier mit einem Beurteilungspegel von 60,1 dB(A) zwar eingehalten, ist aber für ein Gebiet, dass praktisch auf der „grünen Wiese“ entwickelt wird, auf einem sehr hohen Geräuschpegelniveau. Bei weiteren Planungen sollte dies für die Schaffung wirklich gesunder Wohnverhältnisse berücksichtigt werden.

Als redaktionelle Ergänzung ist unter Punkt 5, den Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen, der Verweis auf die mitgeltende schalltechnische Untersuchung Bericht-Nr.: 7394 vom 26.01.2026 des Ingenieurbüros 3L Akustik GmbH einzufügen.

Der Verweis auf die schalltechnische Untersuchung ist notwendig, da nur bei Umsetzung der hier getroffenen Annahmen, die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Doreen Fritzsche
Sachgebiet Bauaufsicht

Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.

7E 15.05.2026



NABU Landesverband Sachsen e.V. OG Hoyerswerda Burgplatz 8 02977 Hoyerswerda

Vorab per E-Mail¹

Stadt Hoyerswerda

S.-G.-Frentzel-Straße 1

02977 Hoyerswerda

Hoyerswerda, den 15.05.2026

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“

Beteiligung nach § 3 II BauGB - Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf den Entwurf des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans Nr. 33 „Neue Kühnichter Heide“ sowie dazugehörigen Unterlagen, welche nunmehr im Rahmen der Beteiligung nach § 3 II BauGB zugänglich gemacht worden sind.

Zur Planung und den dazugehörigen Unterlagen nehmen wir nachfolgend Stellung und erheben folgende

Einwendungen.

Es ist festzuhalten, dass die Planung sowie die ihr zu Grunde liegenden Unterlagen unter **erheblichen Mängeln leiden**, die vor allem die umweltbezogenen Aspekte betreffen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Basis dessen würde in der Folge **unter gravierenden Rechtsfehlern leiden und zu dessen Rechtswidrigkeit führen**.

Auf die einzelnen Punkte soll nachfolgend im Detail eingegangen werden. Es ist dabei vorab und insbesondere darauf hinzuweisen, dass sich diese Defizite **vor allem im Entwurf des Umweltberichts widerspiegeln, der auch selbst unter erheblichen Mängeln leidet**. Abgesehen davon, dass umweltbezogene Aspekte in nicht adäquater

¹ bauleitplanung@hoyerswerda-stadt.de

Weise behandelt werden, entspricht er in diversen Punkten nicht den rechtlichen Vorgaben. Bevor hierauf im Konkreten einzugehen sein wird, sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht zwar formal ein Teil der Begründung des Bebauungsplans ist. Fehler im Zusammenhang mit dem Umweltbericht sind jedoch beachtlich (vgl. § 214 I 1 Nr. 3 HS. 3 BauGB).

Dies vorausgeschickt, ist insbesondere Folgendes festzuhalten:

1. Fehlen wesentlicher Unterlagen

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass erhebliche bzw. für die Beurteilung wesentliche Informationen nicht zugänglich gemacht worden sind. Die Beteiligung ist aus diesem Grunde im Mindesten insoweit **zu wiederholen**.

Dem Entwurf des Umweltberichts, der nunmehr zugänglich gemacht wurde, fehlte nämlich die Anlage 2 (Bestands- und Konfliktplan). Gerade diese ist jedoch von wesentlicher Bedeutung, um (1.) überhaupt nachvollziehen zu können, was überhaupt erfasst und betrachtet worden ist. Es ist nicht nachvollziehbar, welcher Untersuchungsraum zu Grunde gelegt wurde, so dass auch nicht erkennbar ist, ob eine korrekte Abgrenzung und Betrachtung erfolgten. Zudem ist (2.) nicht nachvollziehbar, *welcher* konkrete Bestand *wo* genau festgestellt worden ist, sodass (3.) auch die ermittelten Konflikte und deren Bewältigung nicht nachvollzogen bzw. nachgeprüft werden können.

Es sei bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass auch die (mitunter sehr kurzen) verbalen Beschreibungen im Umweltbericht hieran nichts ändern, weil nach wie vor nicht nachvollziehbar bleibt, was wo konkret festgestellt worden ist, sodass auch die Berührung dieser Belange im Konkreten nicht überprüfbar bleibt. Die Wichtigkeit dessen wird an anderer Stelle (im Kontext des gesetzlichen Biotopschutzes) noch einmal von Bedeutung sein. An dieser Stelle ist jedoch zu betonen, dass damit schon die **Beteiligung als solche unzureichend und fehlerhaft war**, da die Begründung des Bauleitplans evident nicht vollständig zugänglich gemacht worden ist und sich dies nicht nur auf einen nebensächlichen Teil bezog, **sondern vielmehr auf einen für die Beurteilung der Behandlung umweltbezogener Konflikte wesentlichen Bestandteil**.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit – und auch der Träger öffentlicher Belange, so dort der gleiche Fehler passiert ist – ist daher insoweit zu wiederholen.

2. Unvollständigkeit des Umweltberichts

Es ist zudem festzuhalten, dass der Umweltbericht in wesentlichen Teilen unvollständig ist. Auf vereinzelte Aspekte hinsichtlich der jeweiligen Schutzgüter, auf die dieser Befund zutrifft, wird nachfolgend noch gesondert einzugehen sein.

An dieser Stelle ist jedoch anzumerken, dass der Umweltbericht auch aus anderen Gründen **nicht den Anforderungen des § 2 IV 1 II BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB entspricht**.

a) Unzureichende Einleitung

Dies gilt insbesondere hinsichtlich der **Einleitung** des Umweltberichts. Zwar enthält diese eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans. Diese beschränkt sich jedoch im Wesentlichen auf eine kurze Zusammenfassung des Inhalts insoweit, als es um die *Einzelhandelsvorhaben* geht. Dementsprechend beschränkt sich auch die Beschreibung der Festsetzungen im Wesentlichen darauf. Sonstige Ziele oder Festsetzungen werden überhaupt nicht beschrieben. Insofern sind bereits die Angaben nach Nr. 1 lit. a), Anlage 1 BauGB unvollständig. Insoweit fehlt es auch an präzisierenden Angaben zum Standort. Selbst wenn man die Angaben zu Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden als ausreichend annehmen wollte, lässt sich aus der Einleitung kaum etwas zum Standort als solchem entnehmen.

Gravierender ist jedoch das faktische **komplette Fehlen** sämtlicher nach Nr. 1 lit. b) der Anlage 1 BauGB geforderten Darstellungen der festgelegten Ziele des Umweltschutzes. Das Kapitel 1.2 des Entwurfs des Umweltberichts ist **augenscheinlich unzureichend**, weil damit nur postuliert wird, dass Ziele des Umweltschutzes mithilfe grünordnerischer Festsetzungen und ähnlichem begegnet wird. Abgesehen davon, dass auch hier keinerlei Angaben zu den grünordnerischen Festsetzungen erfolgen, bleibt vollkommen schleierhaft, welche Ziele denn hier überhaupt als maßgeblich ermittelt oder eingestuft werden. Es fehlen schlicht sämtliche Darstellungen zu in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, die für diese Bauleitplanung von Bedeutung sind. In der Folge fehlt es freilich auch an einer Darstellung der Art, wie diese Ziele berücksichtigt wurden. Die knappen Sätze ändern hieran nichts, **da es ihnen – und zwar an jeglicher – Konkretisierung fehlt und über Allgemeinsätze nicht hinausgehen**.

b) Unzureichende Zusammenfassung

Ebenso unzureichend stellt sich die nach Nr. 3 lit. c) geforderte allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach der Anlage 1 BauGB dar. Diese beschränkt sich in weiten Teilen auf eine bloße allgemeine Wiedergabe dessen, was überhaupt im Rahmen einer Umweltprüfung stattfindet und in einem Umweltbericht festgehalten wird. Es fehlt allerdings faktisch an jeglichen Angaben dazu, welche Auswirkungen betrachtet worden sind, welche Beeinträchtigungen zu erwarten sind und in

der Folge, welche Maßnahmen getroffen werden. Selbst wenn dies freilich nur allgemein zusammenfassend und in verständlicher Form erfolgen soll, fehlt es hieran. Es ist etwa nicht erkennbar, für welche Beeinträchtigungen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in welcher Art ergriffen werden. Ebenso unklar und unvollständig bleiben – gerade für Fachkundige – die Aussagen zur Kompensation. Weswegen es dieser bedarf, wird nicht einmal kurz erläutert.

3. Umweltaspekte und weitere Inhalte im Einzelnen

Nachfolgend soll auf weitere Aspekte des Umweltberichtes sowie die Behandlung der einzelnen Umweltthemen eingegangen werden. Auch diese sind **defizitär** und können keine hinreichende Grundlage für eine rechtskonforme Planung sein.

a) Fehlerhafte Behandlung der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Unzutreffend sind bereits die Ausführungen dazu, wie sich die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung darstellen würde (Nr. 2a) Anlage 1 zum BauGB). Auf Seite 23 des Umweltberichtes wird lediglich lapidar festgehalten, dass die Flächen dann entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie als „Fläche zum Ausgleich“ zur Verfügung stehen würden und die Bedeutung und Funktion der einzelnen Schutzgüter im Plangebiet unverändert blieben.

Zum einen verkennt dies bereits die Bedeutung der Flächen, die auch der ursprünglichen städtebaulichen Vorstellung der *Stadt Hoyerswerda* entsprach, die sich in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspiegelt. Es wäre also davon auszugehen, dass dort eine Entwicklung der Flächen im Sinne dieser Darstellungen erfolgen würde, die perspektivisch sogar zu einer Verbesserung der naturschutzfachlichen Situation führen würde.

Selbst wenn dies nicht aktiv städtebaulich verfolgt würde, ist auch die Aussage nicht richtig, dass die Bedeutung und Funktion der einzelnen Schutzgüter im Plangebiet unverändert blieben. Dies lässt sich so nicht allgemein postulieren. Die Fläche würde sich auch ohne aktive Maßnahmen natürlich weiterentwickeln. Insofern könnten sich künftig auch weitere natürliche Strukturen entwickeln oder bereits vorhandene weiterentwickeln. Dies berücksichtigt der Umweltbericht nicht und verhält sich hierzu nicht im Ansatz. Es wird mithin nicht geprüft, ob und falls ja, welches Entwicklungspotential besteht und welche Entwicklung die Fläche tatsächlich nehmen könnte.

Der Umweltbericht ist bereits auch aus diesem Grunde unzureichend.

b) Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Es sei zudem darauf hingewiesen, dass auch die Ausführungen unter Kapitel 3.3 auf Seite 23 des Umweltberichtes hinsichtlich der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Nr. 2 d) der Anlage 1 zum BauGB) an der Sache vorbeigehen. Abgesehen davon, dass sich die Ausführungen auf lediglich zwei Sätze (!) beschränken, so dass nicht im Ansatz ersichtlich ist, welche anderweitige Planungsmöglichkeiten überhaupt geprüft worden sind, wird hier verkannt, dass es hierbei nicht primär um die Frage des Standortes geht. Es geht vielmehr auch – und insbesondere – um alternative Planungsmöglichkeiten hinsichtlich **der konkreten Festsetzungen des hier gegenständlichen Planes**, auch mit Blick auf die umweltbezogenen Themen. Hierzu fehlt es an jeglichen Ausführungen, was wiederum die Unzulänglichkeit des Umweltberichtes begründet, da davon auszugehen ist, dass alternative Festsetzungsmöglichkeiten schon nicht geprüft worden sind.

c) Fehlerhafte Bewertung der Biotope

Einen **gravierenden Mangel** stellt die **Verkennung eines vorhandenen gesetzlich geschützten Biotops** auf der Fläche des Plangebietes dar. Wie bereits einleitend erwähnt, kann nicht nachvollzogen werden, welche Biotoptypen wo konkret erfasst worden sein sollen, da es insoweit an den erforderlichen Informationen fehlt (siehe dazu bereits unter 1.). Den Ausführungen des Umweltberichtes zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, dort insbesondere Biotope (vgl. Kapitel 2.6.1, Seite 10 ff. des Umweltberichtes) kann jedenfalls entnommen werden, dass ein solches nicht berücksichtigt worden ist.

Ein gesetzlich geschütztes Biotop ist jedoch auf der Fläche vorhanden. So hat eine für die Fläche durchgeführte Biotoptypenkartierung aus dem Jahr 2025 ergeben, **dass sich auf der Fläche ein Silbergrasrasen befindet.** Die entsprechende Biotoptypen- und Lebensraumkartierung vom Juli/Oktober 2025 ist diesem Schreiben

als Anlage

beigefügt.

Wie dieser entnommen werden kann, befindet sich im zentralen Bereich des künftigen Plangebietes ein Silbergrasrasen, der als **Trockenrasen gemäß § 30 II Nr. 3 BNatSchG dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt**. Nach § 30 II BNatSchG ist es verboten, Handlungen durchzuführen, die zu einer

Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können.

Entsprechend der vorgesehenen Planung wird dieser Bereich voraussichtlich überbaut, so dass es hier nicht nur zu einer erheblichen Beeinträchtigung, **sondern zu einer vollständigen Zerstörung und damit zu einer Verletzung des gesetzlichen Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG kommen würde.** In der Folge stellt sich auch die entsprechende Bilanzierung der Eingriffe und deren Kompensation voraussichtlich als fehlerhaft dar, da sie das Vorhandensein dieses hochwertigen Trockenrasens offenbar nicht berücksichtigt.

Unabhängig von dem zuletzt genannten Aspekt ist darüber hinaus ohnehin nicht ersichtlich, dass dieser Eingriff im Zuge der hiesigen Planung kompensierbar wäre. Selbst wenn man diesen Biotoptyp wiederherstellen könnte, gilt es zu berücksichtigen, dass gerade im Falle eines gesetzlich geschützten Biotops nicht jegliche Kompensation ausreichend ist. Hervorzuheben ist nämlich, dass es überhaupt für den Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop der Erteilung einer Ausnahme gemäß § 30 III BNatSchG bedarf. Zwar kann dies auch im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen (vgl. § 30 IV BNatSchG). Nichtsdestotrotz kann – so oder so – eine Ausnahme nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Damit ist ein Ausgleich i.S.d. § 15 II 2 BNatSchG gemeint, sodass die Schaffung eines gleichartigen Biotops, das in den standörtlichen Gegebenheiten und der Flächenausdehnung mit dem zerstörten im Wesentlichen übereinstimmt; bloß gleichwertige Maßnahmen reichen nicht.² Ein Ausgleich muss daher auch am gleichen Ort oder zumindest dessen näherer Umgebung in gleicher Qualität stattfinden.³ Es ist derzeit nicht erkennbar, ob überhaupt und wenn ja, wo ein solcher Ausgleich möglich wäre.

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass ein Verstoß gegen den gesetzlichen Biotopschutz bei Umsetzung der Planung nach derzeitigem Stand zu befürchten ist. Diese kann mithin so nicht umgesetzt werden.

d) Bilanzierung

In der Folge ist auch die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (vgl. Anlage 1 zum Umweltbericht sowie Kapitel 4.5 und 4.6. des Umweltberichtes) ungenügend. Der Vollständigkeit halber sei in diesem Zusammenhang angemerkt, dass die in Kapitel 4.6 dargestellten Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich der Beeinträchtigung des gesetzlichen Biotops nicht

² Endres, in: Frenz/Müggenborg, BNatSchG Kommentar, 4. Auflage 2024, § 30, Rdnr. 24.

³ Endres, in: Frenz/Müggenborg, BNatSchG Kommentar, 4. Auflage 2024, § 30, Rdnr. 24.

geeignet sein dürften, da sie nicht auf den Ausgleich eines Silbergrasrasens ausgelegt sind.

Im Zusammenhang mit der Bilanzierung der Eingriffe und der Beschreibung kompensatorischer Maßnahmen ist – neben der bereits erwähnten Tatsache, dass diese mangels Vollständigkeit der hierfür erforderlichen Informationen und Unterlagen nicht nachprüfbar ist – überdies anzumerken, dass auch nicht klar ist, ob und inwieweit eine hinreichende rechtliche Sicherung, vor allem externer kompensatorischer Maßnahmen erfolgt ist. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Maßnahmen „E1 – Anlage extensiver Streuobstwiese“ sowie „E2 – Aufwertung einer Freileitungsstrasse“. Die Durchführung einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme muss gesichert sein, wenn der Plangeber über einen Bebauungsplan entscheidet, der Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lässt. Eine fehlerfreie Berücksichtigung der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung nach § 1a III BauGB setzt jedoch voraus, dass sich die Gemeinde im Zeitpunkt der abschließenden Abwägungsentscheidung Gewissheit darüber verschafft hat, **dass die rechtlichen Voraussetzungen der nach § 1a III 2-4 BauGB gewählten Form der Sicherung der Durchführung vorgesehener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen tatsächlich vorliegen.**⁴ Dies ist hier nicht erkennbar. Hier ist nämlich nicht dargelegt oder sonst ersichtlich, ob und inwieweit eine hinreichend rechtliche Sicherung erfolgt.

Insofern kann nicht nachvollzogen werden, ob und inwieweit tatsächlich diese kompensatorischen Maßnahmen bei Umsetzung des Bebauungsplanes tatsächlich zur Verfügung stehen werden und ob mithin gesichert ist, dass eine hinreichende Kompensation dann auch tatsächlich erfolgen kann und wird. Hierzu verhält sich der Umweltbericht – soweit ersichtlich – nicht. **Insofern steht auch hier zu befürchten, dass auch aus diesem Grunde der Bebauungsplan unter einem erheblichen Mangel leiden wird.**

e) Artenschutz

Auch artenschutzrechtliche Belange sind nicht hinreichend behandelt worden.

aa) Umweltbericht unvollständig

Hinsichtlich **artenschutzrechtlicher Belange** stellt sich der **Umweltbericht** ebenfalls als vollkommen **unzureichend** dar. Hierzu enthält er kaum inhaltliche Ausführungen. Vielmehr wird unter Kapitel 2.6.2 sowie Kapitel 3.1.4 in weiten Teilen auf den

⁴ Vgl. etwa SächsOVG, Beschl. v. 23.3.2021 – 1 B 406/20 -, Rdnr. 90 (zitiert nach juris) m.w.Nachw.

Artenschutzfachbeitrag verwiesen. Soweit ersichtlich wird dieser allerdings nicht als Anlage zum Umweltbericht selbst genommen (vgl. Anlagenverzeichnis des Umweltberichts). Insofern werden auch die Ausführungen des Artenschutzfachbeitrages und dessen Inhalte nicht zum Gegenstand des Umweltberichtes gemacht und sind dementsprechend aus dem Umweltbericht selbst heraus nicht nachvollziehbar. Dies gilt umso mehr, als die Befunde des Artenschutzfachbeitrages im Umweltbericht nicht einmal zusammenfassend hinreichend nachvollziehbar reflektiert werden. Ohne den gesonderten Artenschutzfachbeitrag, der nicht einmal als Anlage zum Umweltbericht genommen werden soll, erschließen sich mithin weder die Bestandssituation, noch die Auswirkungen der Planungen auf diese. Der Umweltbericht ist bereits auch aus diesem Grunde – und zwar in wesentlichen Teilen – unvollständig.

bb) Veraltete Datenlage

Abgesehen davon ist hinsichtlich des Artenschutzfachbeitrages festzuhalten, dass die Erfassungen der jeweiligen Arten bereits im Jahre 2022 erfolgt sind (vgl. Artenschutzfachbeitrag vom 23. September 2022, dort Seite 6 ff.). Es ist daher davon auszugehen, dass – falls es überhaupt zu einem Satzungsbeschluss kommen sollte – die zu Grunde liegenden Daten zum Zeitpunkt des endgültigen Beschlusses über den Bebauungsplan veraltet sein werden. Es steht zu befürchten, dass diese nicht mehr die Situation vor Ort widerspiegeln, die dann tatsächlich vorherrscht. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass zwar die Grenze der Aktualität nach den jeweiligen Einzelfallumständen zu beurteilen ist. Gleichwohl muss bei einem Alter der Daten von ca. fünf Jahren bereits hinterfragt werden, ob diese noch ausreichend sind, oder aber einer Plausibilisierung bedürfen. Selbst jüngere Daten können im Einzelfall unzureichend sein.⁵

Wie bereits einleitend erwähnt, haben die zu Grunde gelegten Daten derzeit bereits jetzt ein Alter von vier Jahren erreicht. Es ist davon auszugehen, dass sie die „Fünfjahres-Schwelle“ im Mindesten erreichen werden, zumal – wie oben bereits dargestellt – die Beteiligung zu wiederholen ist. In Anbetracht dessen, dass es sich um eine unbebaute Fläche mit diversen Grünstrukturen handelt, die sich dementsprechend auch weiterentwickeln kann, liegt es nicht fern, dass sich die Situation vor Ort tatsächlich bereits geändert haben könnte und nicht nur im Sinne der bereits zwischenzeitlich eingetretenen,

⁵ Vgl. zu dieser Thematik etwa OVG NRW, Beschl. v. 17.12.2025 – 2 B 267/25.NE -, Rdnr. 41 ff.; BVerwG, Urf. v. 7.7.2022 – 9 A 1/21 -, Rdnr. 96 (jeweils zitiert nach juris).

offenkundigen Beeinträchtigung der Zauneidechsenpopulation (insoweit verweisen wir auf unser vorheriges Schreiben, indem dargelegt wurde, dass hier sogar wohl von einem zu sanierenden Umweltschaden auszugehen ist).

Insofern bedarf es im Mindesten einer Plausibilisierung der jeweiligen Daten, was jedoch auch bedeuten würde, dass erneut eine fachliche Betrachtung erfolgen müsste. Dies ist jedoch bisweilen - soweit ersichtlich - nicht geschehen. Es kann daher derzeit nicht festgestellt werden, dass mit der Planung tatsächlich jegliche artenschutzrechtlichen Belange hinreichend bewältigt werden.

cc) Auswertung weiterer Quellen fraglich

In diesem Zusammenhang sei noch festgehalten, dass offenbar lediglich neben den Kartierungen eine Datenabfrage mittels Auszug aus der *Zentralen Artendatenbank des Freistaates Sachsen* erfolgt ist (vgl. dazu Kapitel 4, Seite 11 des Artenschutzfachbeitrages). **Ob und inwieweit anderweitig verfügbare Daten überhaupt ermittelt und einbezogen wurden, ist nicht erkennbar.** Daher ist nicht ersichtlich, dass tatsächlich alle relevanten Daten erhoben wurden.

Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass, auch wenn es in diesem Kontext ebenfalls vom Einzelfall abhängt, sich Art und Umfang, Methodik und Untersuchungstiefe regelmäßig aus zwei Quellen speisen, die sich wechselseitig ergänzen können, nämlich – zum einen – eine Bestandserfassung vor Ort und – zum anderen – die Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und Fachliteratur.⁶ Daher müssen regelmäßig bereits vorhandene Erkenntnisse und Literatur zum Plangebiet und den dort nachgewiesenen oder möglicherweise vorkommenden Arten, zu den artspezifischen Verhaltensweisen und den für sie typischen Habitat-Strukturen ausgewertet werden, wobei sich solche Erkenntnisse, etwa aus vorhandenen Katastern, Registern und Datenbanken öffentlicher Stellen, Abfrage bei Fachbehörden, oder bei Stellen des ehrenamtlichen Naturschutzes etc. ergeben können.⁷ Dass hier eine solche Ermittlung erfolgt ist, ist nicht erkennbar. Es ist auch nicht ersichtlich, ob überhaupt entsprechende Ermittlungen angestellt worden sind, und falls nicht, wieso nicht. Hierzu verhalten sich die Ausführungen im Artenschutzfachbeitrag nicht.

dd) Prüfung der Höhlenbäume erforderlich; Kompensation nicht gesichert

⁶ OVG M-V, Beschl. v. 8.5.2018 – 3 M 22/16, Rdnr. 78 ff. (zitiert nach juris).

⁷ Vgl. etwa OVG M-V, Beschl. v. 8.5.2018 – 3 M 22/16 -, Rdnr. 78 (zitiert nach juris).

Nicht zuletzt sei noch darauf hingewiesen, dass offensichtlich Höhlenbäume gefunden worden sind (vgl. Kapitel 5.1, Seite 13 sowie Kapitel 5.3.1, Seite 19 des Artenschutzfachbeitrages). Es ist nicht ersichtlich, ob diese Bäume daraufhin untersucht worden sind, ob es sich potentiell um höhlenreiche Einzelbäume i.S.d. § 21 I Nr. 2 SächsNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG handeln könnte. In diesem Fall würde es sich um (kaum ausgleichbare) gesetzlich geschützte Biotope handeln. Dies gilt es zu prüfen.

In diesem Zusammenhang ist zudem darauf hinzuweisen, dass offensichtlich Höhlenbäume gefällt werden müssen. Hierfür gilt es Nisthilfen anzubringen (vgl. Seite 1 ff. des Maßnahmenkonzeptes-Ersatzlebensräume vom 21. Februar 2023). Es ist jedoch nicht erkennbar, dass diese Anbringung in irgendeiner Form rechtlich gesichert ist. Soweit ersichtlich enthält der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen. Ob in irgendeiner Form eine avisierte vertragliche Regelung vorgesehen ist, ist ebenfalls nicht erkennbar.

Dies gilt im Übrigen umso mehr, als offensichtlich Standorte für Nistkästen vorgesehen sind, die außerhalb des Plangebietes liegen. Inwieweit dort eine Umsetzung dauerhaft rechtlich gesichert ist, wird nicht näher erläutert und ist dementsprechend derzeit nicht nachvollziehbar. Es besteht mithin zu befürchten, dass eine hinreichende rechtliche Sicherung nicht gegeben ist.

f) Sonstige Aspekte

Im Übrigen sei noch darauf hingewiesen, dass – soweit etwa das Schutzgut Klimabetrachtet wird – die Ausführungen unter Kapitel 2.7 sowie Kapitel 3.1.5 ebenfalls unzureichend sind. Sie berücksichtigen nicht die Voraussetzungen, die sich aus dem Klimaschutzgesetz (KSG) ergeben.

Gemäß § 13 KSG haben die Träger öffentlicher Aufgaben „bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen“ (Berücksichtigungsgebot). Selbst wenn aus dieser Norm kein Optimierungsgebot folgt, so müssen doch in der Folge im Rahmen der Abwägung die Auswirkungen der Planungsentscheidung auf den Klimaschutz – bezogen auf die in §§ 1 und 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele – ermittelt und die Ermittlungsergebnisse in die Entscheidungsfindung eingestellt werden; fehlt dies, kann ein Abwägungsfehler vorliegen.⁸

⁸ Vgl. BVerwG, Urt. v. 4.5.2022 – 9 A 7/21 –, Rdnr. 71 f. (zitiert nach juris).

Vorliegend ist nicht erkennbar, dass sich der Umweltbericht überhaupt mit den Vorgaben des KSG auseinandersetzt. Soweit ersichtlich findet dieses im Umweltbericht nicht einmal Erwähnung. Insofern ist dem Berücksichtigungsgebot nicht entsprochen.

Selbst wenn man davon ausginge, dass § 13 KSG nicht unmittelbar anwendbar wäre, änderte dies im Ergebnis nichts. Denn auch § 1a V BauGB verpflichtet zur Berücksichtigung klimaschutzbezogener Belange mit den ihnen zukommenden Gewicht. Nach dieser Vorschrift soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 VII BauGB zu berücksichtigen.

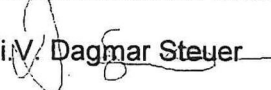
Die Ausführungen zum Schutzgut Klima sind aber rudimentär. Die Bestandserfassung (Kap. 2.7.) beschränkt sich im Wesentlichen auf Allgemeinplätze. Die Betrachtung der Entwicklung bei Durchführung der Planung (Kap. 3.1.5.) wird mit dem Schutzgut Luft vermengt. Hinsichtlich der Maßnahmen nach § 1a V BNatSchG wird unterschiedslos auf die grünordnerischen Festsetzungen – ohne jegliche Erläuterung – Bezug genommen. Eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit dem Schutzgut selbst, dessen tatsächliches Gewicht und der Bewältigung der Folgen ist daher nicht erkennbar.

Auch aus diesem Grunde ist der Umweltbericht defizitär.

Zusammenfassend ist mithin festzuhalten, dass der Umweltbericht sowie die jeweiligen Betrachtungen und Untersuchungen unter erheblichen Mängeln leiden. Sie sind zum Teil **unvollständig, nicht nachvollziehbar** oder **potenziell veraltet**. Die tatsächlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange lassen sich dementsprechend nicht abschließend oder hinreichend nachvollziehen.

Es ist daher nicht erkennbar, dass tatsächlich sämtliche umweltbezogene Konflikte mit der Planung bewältigt werden. Es besteht vielmehr zu befürchten, dass es zu entsprechend erheblichen Umweltbeeinträchtigungen kommen wird. Auf dieser Basis kann mithin eine rechtskonforme **Planung nicht ergehen**.

Mit Freundlichen Grüßen

i.V.  Dagmar Steuer

NABU Landesverband Sachsen e.V. OG Hoyerswerda

Büro für Umwelt und Planung Leipzig · Klingenstraße 22 · 04229 Leipzig

Hoyerswerda – im Untersuchungsgebiet B-Plan Nr. 33 der Stadt Hoyerswerda – „Neue Kühnichter Heide“

Biotoptypenkartierung 2025



Auftraggeber:

Naturschutzbund (NABU)
Landesverband Sachsen e. V.
Ortgruppe Hoyerswerda

Auftragnehmer:

Büro für Umwelt und Planung Leipzig
Holger Seidemann

Projektleiter: Holger Seidemann
Klingenstraße 22, 04229 Leipzig
Tel.: 0178/6627771
E-Mail: info@bup-leipzig.de

Hinweise zur Kartierung

Der Naturschutzbund (NABU) – Landesverband Sachsen e. V. beauftragte die stichprobenartige Nachuntersuchung zur Ausprägung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet.

Dabei war neben der Wertigkeit der Biotoptypen auch jeweils deren Schutzstatus im Sinne des § 30 Bundesnaturschutzgesetzes bzw. § 21 SächsNatSchG zu ermitteln.

Die Arbeit des externen Kartierungsspezialisten Dipl. Ing. Stefan Schmiedichen wurde von uns nach bestem Wissen begleitet.

Bearbeiter



Holger Seidemann (GF)

Leipzig, den 24.10.2025

Bericht Biotoptypen- und Lebensraumtypenkartierung

Zum Projekt

Hoyerswerda

Im Auftrag von
Büro für Umwelt und Planung Leipzig
Holger Seidemann

Berichtverfasser:
Dipl. Ing.
Schmiedichen Stefan



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Aufgabenstellung.....	3
2. Kartieranleitungen.....	3
3. Methodik.....	3
4. Ergebnisse.....	3
4.1 Ruderalflur trockenwarmer Standorte.....	4
4.2 Baumgruppe weitständig.....	6
4.3 Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte.....	8
4.4 Lagerfläche.....	9
4.5 Städtisch geprägt Punktbebauung, Hochhäuser.....	10
4.6 Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte.....	10
4.7 Baumreihe – mit ruderalem Saum.....	11
4.8 Silbergrasrasen §.....	11
4.9 Wege und Straßen.....	13
5 Übersichtskarte.....	14
6 Tabelle Gesamtübersicht Wertigkeiten und Größen.....	15
6 Literatur.....	16
7 Gesamtartenliste.....	17

1. Anlass und Aufgabenstellung

Gebietsbezogene Untersuchung der Biotoptypen im Raum Hoyerswerda.

2. Kartieranleitungen

Folgende Kartieranleitungen wurden zur Erfassung der Biotoptypen verwendet:

1. Kartieranleitung 2003
2. Biotoptypenliste für Sachsen 2004
3. Kartiereinheiten der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsen 2005 stand 2010
4. Kartieranleitung – Aktualisierung der Biotopkartierung in Sachsen 2010
5. Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Fassung: SMUL, Mai 2009)

3. Methodik

Die Biotoperfassung erfolgt am 10 - 11.07.2025. Die Biotoptypenbeschreibung erfolgt nach den Vorgaben der Kartieranleitung des Landes Sachsen. Die Bilanzierung wurde anhand der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen durchgeführt. Entsprechende Codierung und Benennung gemäß der Kartieranleitung sowie der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung sind erfolgt.

Die Flächen wurden im Feld digital mit QField und dem GPS Empfänger Garmin GLO 2 bei einer Genauigkeit von 1,50 m erfasst.

Die Ergebnisse der Kartierung sind in Karten und Tabellarischer Form aufgeführt.

4. Ergebnisse

Das kartierte Gebiet auf der Brache im Stadtgebiet Hoyerswerda umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9,4 ha. Insgesamt wurden 12 Biotope erfasst. Ein Biotop unterliegt dem §30 BNatSchG sowie § 21 SächsNatSchG. Das Biotop umfasst eine Fläche von 449 m² bzw. 0,5 % der Gesamtfläche. In der folgenden Tabelle sind die erfassten Biotoptypen, ihr Schutzstatus sowie Flächenanteil in Quadratmeter und Prozent an der Gesamtkartierungsfläche dargestellt.

Code	Bezeichnung	Anzahl	Fläche in m²	Fläche in %	§
02.02.400	Baumgruppe, weitständig	4	17.712,05	19,98	-
02.02.410	Baumreihe – mit ruderalem Saum – k.A. – an sonstiger Straße	1	1.008,11	1,14	-
--	Bauschuttablagerung	1	266,81	0,30	-
02.01.300	Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte	3	8.888,25	10,03	-
11.05.200	Lagerflächen	1	3.972,66	4,48	-
11.04.200	Parkplatz, versiegelt	1	1.461,99	1,65	-
--	Platz, versiegelt	1	924,54	1,04	-
07.03.200	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	2	1.901,71	2,15	-
07.03.100	Ruderalflur trockenwarmer Standorte	3	49.522,67	55,86	-
08.05.120	Silbergrasrasen	1	449,29	0,51	§
11.01.100	Städtisch geprägt Punktbebauung, Hochhäuser	1	2.424,78	2,74	-
11.02.400	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	1	118,25	0,13	-

Im Folgenden wird näher auf die erfassten Biotoptypen eingegangen. Der Zusatz „§“ gibt an, dass es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Die vorgefundenen Biotope sind grafisch in der beiliegenden Karte dargestellt.

4.1 Ruderalflur trockenwarmer Standorte

Das Untersuchungsgebiet wird mit ca. 56 % aus Ruderalflur trockenwarmer Standorte charakterisiert. Dieser Biotoptyp zeigt auf einer Fläche von 10489,03 m² (11,83 %) Anklänge an Sand- und Silikatmagerrasen. Die Ausprägung, teilweise mit Magerkeitszeigern, wird hauptsächlich durch konkurrenzkräftige Gräser wie Sand-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Wiesen-Rispengras (Artengruppe) (*Poa pratensis* agg.) und Quecke (*Elymus repens*) charakterisiert. Es konnten insgesamt 7 von 19 kennzeichnenden Pflanzenarten der Sand- und Silikatmagerrasen nach der SBK 3 Kartieranleitung – Aktualisierung der Biotopkartierung in Sachsen erfasst werden. In der nachfolgenden Tabelle sind die erfassten Individuen grün markiert.

wis. Name	dt. Name
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Corynephorus canescens</i>	Gewöhnliches Silbergras
<i>Dianthus carthusianorum</i> agg.	Kartäuser-Nelke (Artengruppe)
<i>Festuca ovina</i> agg.	Schaf-Schwingel (Artengruppe)
<i>Helichrysum arenarium</i>	Sand-Strohblume
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Sedum</i> spp.	Mauerpfeffer
<i>Artemisia campestris</i>	Feld-Beifuß
<i>Carex arenaria</i>	Sand-Segge
<i>Cetraria</i> spp.	
<i>Cladonia</i> spp.	
<i>Filago minima</i>	Zwerg-Filzkraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Ornithopus perpusillus</i>	Kleiner Vogelfuß
<i>Polytrichum piliferum</i>	
<i>Rumex tenuifolius</i>	Kleiner Sauer-Ampfer
<i>Scleranthus perennis</i>	Ausdauernder Knäuel
<i>Spergula morisonii</i>	Frühlings-Spergel
<i>Teesdalia nudicaulis</i>	Bauernsenf

Jedoch erfolgte keine Zuordnung zu den Sand- und Silikatmagerrasen, da die Artenzusammensetzung sowie der Standort eindeutig eine ruderale Ausprägung zeigen. So wurden insgesamt 29 Arten erfasst, welche dem Ruderalstandort zugeordnet werden konnten.

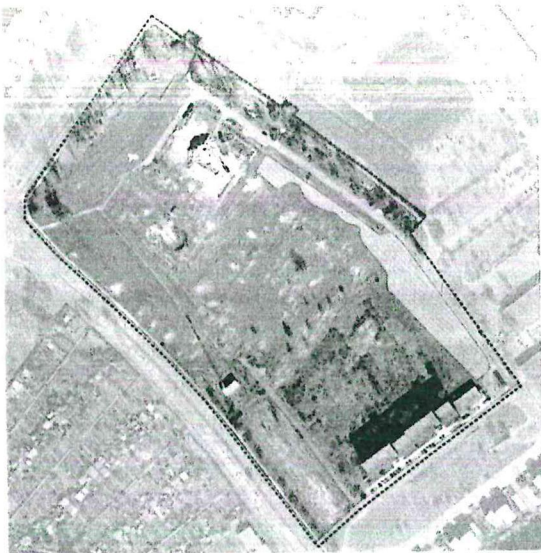
wis. Name	dt. Name
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Astragalus glycyphyllos</i>	Süßer Tragant
<i>Berteroa incana</i>	Graukresse
<i>Bromus inermis</i>	Wehrlose Trespe
<i>Cichorium intybus</i>	Gewöhnliche Wegwarte
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Corynephorus canescens</i>	Gewöhnliches Silbergras
<i>Daucus carota</i>	Möhre
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf
<i>Erigeron canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Hordeum murinum</i>	Mäuse-Gerste
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Hartheu
<i>Lathyrus latifolius</i>	Breitblättrige Platterbse
<i>Melilotus albus</i>	Weißer Steinklee
<i>Oenothera</i>	Nachtkerze
<i>Onopordum acanthium</i>	Gewöhnliche Eselsdistel
<i>Reseda lutea</i>	Gelbe Resede
<i>Rosa rugosa</i>	Kartoffel-Rose
<i>Salvia nemorosa</i>	Hain-Salbei
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Silene latifolia</i>	Breitblättrige Lichtnelke
<i>Sisymbrium loeselii</i>	Loesels Rauke
<i>Tragopogon dubius</i>	Großer Bocksbart
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee
<i>Trifolium campestre</i>	Feld-Klee
<i>Verbascum densiflorum</i>	Großblütige Königskerze
<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze
<i>Vicia villosa</i>	Zottige Wicke

Auf den Ruderalflur-Standorten konnten insgesamt 6 Arten erfasst werden, die in den Roten Listen Sachsens bzw. Deutschlands aufgeführt sind. Dabei ist zu beachten, dass der Hain-Salbei (*Salvia nemorosa*), der in der Roten Liste Sachsens in der Kategorie 1 geführt wird, sehr wahrscheinlich als Gartenflüchtling auf die Fläche gelangte.

wis. Name	dt. Name	RL SN 2013	RL D 2018
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume	3	
<i>Helichrysum arenarium</i>	Sand-Strohblume	3	3
<i>Petrorhagia prolifera</i>	Sprossende Felsennelke	3	
<i>Salvia nemorosa</i>	Hain-Salbei	1	
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	3	V
<i>Verbascum lychnitis</i>	Mehlige Königskerze	V	



Eine Fläche in dem Ruderalflur Bestand ist besonders mager und weist die höchste dichte an Sandmagerrasen Arten auf. Diese Fläche war zum Zeitpunkt der Begehung stark mit Obergräsern zugewachsen. Eine angepasste Pflege zur Aushagerung der Fläche könnte zu einem entsprechenden Biotoptyp der Sand- und Silikatmagerrasen führen. Diese Fläche weist eine Gesamtgröße von 5218 qm auf und befindet sich im Nordosten des Untersuchungsgebietes. Eine weitere Ausbreitung der Gehölze auf der Fläche ist zu verhindern. In der aktuellen Ausprägung und Pflegezustand bleibt die Fläche dem Biotoptyp Ruderalflur trockenwarmer Standorte zugeordnet.



4.2 Baumgruppe weitständig

Das Untersuchungsgebiet wird im Westen, Norden und Osten von Baumgruppen begrenzt. Die Baumgruppen erstrecken sich über ein Gebiet von 17712,05 m² (19,98 %). Die Bestände setzen sich aus teilweise altem Baumbestand zusammen, welcher zu unterschiedlichen Teilen aus heimischen und nicht heimischen Gehölzen besteht. Die Bestände im Westen und Osten sind über 50 Jahre alt und weisen den geringsten Anteil an Neophyten auf. Die Kiefern im westlichen Bestand sind am Absterben bzw. bereits abgestorben. Der nördliche Bestand wird vorwiegend von Robinien geprägt. In der Tabelle wurden die Neophyten blau unterlegt.

wis. Name	dt. Name
<i>Acer saccharinum</i>	Silber-Ahorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Pinus sylvestris</i>	Gewöhnliche Kiefer
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Prunus serotina</i>	Späte Trauben-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
<i>Ribes sanguineum</i>	Blut-Johannisbeere
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gewöhnliche Robinie
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus aria</i> agg.	Gewöhnliche Mehlbeere (Artengruppe)
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde



4.3 Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte

Auf der zentralen Fläche des Untersuchungsgebietes von 8888,25 m² (9,86 %) wurde ein Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte erfasst. Dieses Biotop wurde in drei unterschiedliche Einheiten eingeteilt. Eine Fläche von 4194,71 m² (4,6 %) wird aus neophytischen Beständen des Drüsigen Götterbaumes (*Alianthus altissima*) gebildet.



Die zweite Fläche ist 3536,22 m² (3,9%) groß und wird von der Gewöhnlichen Robinie (*Robinia pseudoacacia*) gebildet.



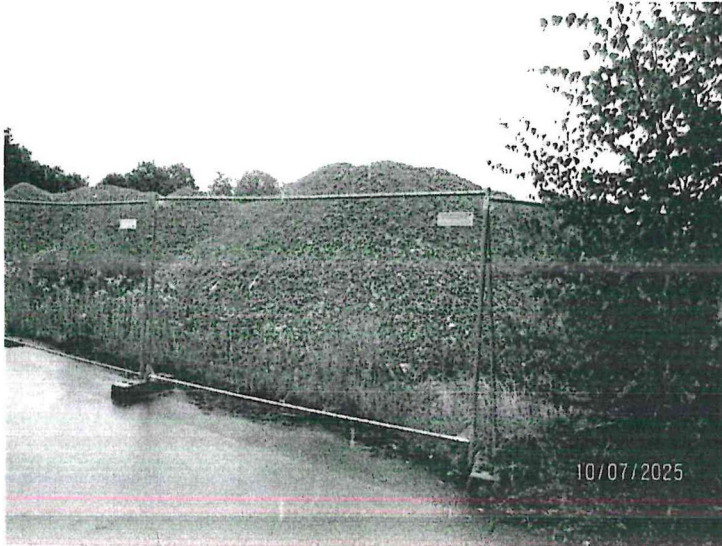
Die dritte Fläche des Biotopes wird aus Espe (*Populus tremula*) gebildet und weist eine Größe von 1157,32 m² (1,2 %) auf.



Alle Gebüsche bestehen aus Stockausschlägen bzw. max. 5 Jahre alten Anwüchse. Die Bestände sind unterschiedliche dicht und teilweise ist eine ruderale Vegetation anzutreffen. Die Sträucher stehen sehr dicht und lichten sich zum Rand hin aus. Die neophytischen Bestände sollten eingedämmt werden, um eine weitere Ausbreitung zu verhindern.

4.4 Lagerfläche

Im Nord-Osten des Untersuchungsgebietes befindet sich eine Lagerfläche für Bauschuttablagerung. Diese Fläche wird von einem Baugitterzaun eingegrenzt. Die Flächengröße beträgt 3972,66 m² (4,441). Es wird Betonbruch und teilweise Asphaltbruch gelagert. Die Haufwerke sind vegetationsfrei.



4.5 Städtisch geprägt Punktbebauung, Hochhäuser

Im Süden der Untersuchungsfläche steht ein vierstöckiger Plattenbau. Das Gebäude nimmt eine Grundfläche von 2424,78 m² ein und ist im Süden von Parkplätzen und einer Straße begrenzt. Im Norden schließt ein lückiger Gehölzbestand mit Starkbäumen an. Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Begehung bewohnt.



4.6 Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte

Auf zwei CEF-Eidechsen-Flächen im nördlichen Bereich mit einer Gesamtgröße von 1901,71 m² (2,11 %) findet sich eine gräserdominierter Ruderalflur. Die Flächen dienen aktuell als Hälterung für die Zauneidechse. Es wurden kleine Haufwerke aus Holz auf den Flächen abgelegt. Ein Reptilienschutzzaun umgibt die Flächen. In der nördlichsten Fläche breitet sich die Robinie aus.



4.7 Baumreihe – mit ruderalem Saum

Im Südwestern verläuft eine Baumreihe von ca. 10 Individuen aus Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) entlang des Gehweges. Die Gehölze besitzen einen Stammdurchmesser von ca. 20 – 30 cm. Der Bestand ist vital. Der Unterwuchs wird von Gräsern dominiert.



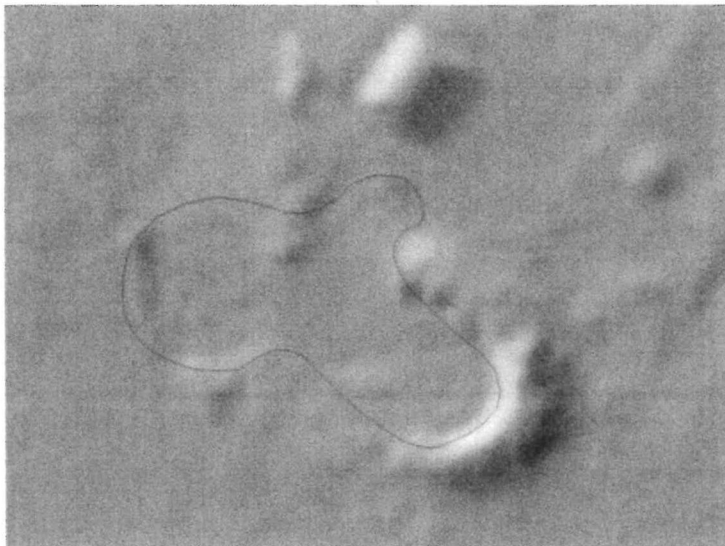
4.8 Silbergrasrasen §

Im Zentrum der Fläche gibt es eine trockene, sandige, von Silbergras (*Corynephorus canescens*) dominierte Fläche. Die Fläche weist eine Gesamtgröße von 449,29 m² (0,5 %) auf. Die Vegetationsdecke ist lückig und artenarm. Auf der Fläche wurden folgende Arten erfasst.

wis. Name	dt. Name
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Berteroa incana</i>	Graukresse
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skarbiosen-Flockenblume
<i>Corynephorus canescens</i>	Gewöhnliches Silbergras
<i>Helichrysum arenarium</i>	Sand-Strohblume
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer



Der Ursprung der Fläche liegt in der historischen Nutzung als Sandfläche/Kasten. Es ist eine klare Abgrenzung mit Pflastersteinen ersichtlich. Im Norden und Osten breitet sich der Drüsige Götterbaum aus. Im östlichen Bereich ist eine wallartige Erhebung mit eingelassenen Betonsteinen vorhanden. Im Schummerungsbild ist die Ursprüngliche Größe der Sandfläche gut ersichtlich.



Silbergrasfluren sind seltene Biotope und unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz. Sie sind in der Mitteleuropäischen Landschaft auf Extremstandorten und in dynamischen Landschaften anzutreffen. Vom Menschen geschaffene Ersatzlebensräume wie brachgefallene Sandflächen, Kiesgruben, Sandschüttungen, usw. bilden zeitweise Nischen für Magerrasen. Meist bilden sich diese Biotope nach wenigen Jahren zurück, da die Flächen mit der Zeit von Ruderalfluren besiedelt werden und der Eintrag von Stickstoff die konkurrenzschwachen Arten verdrängt.

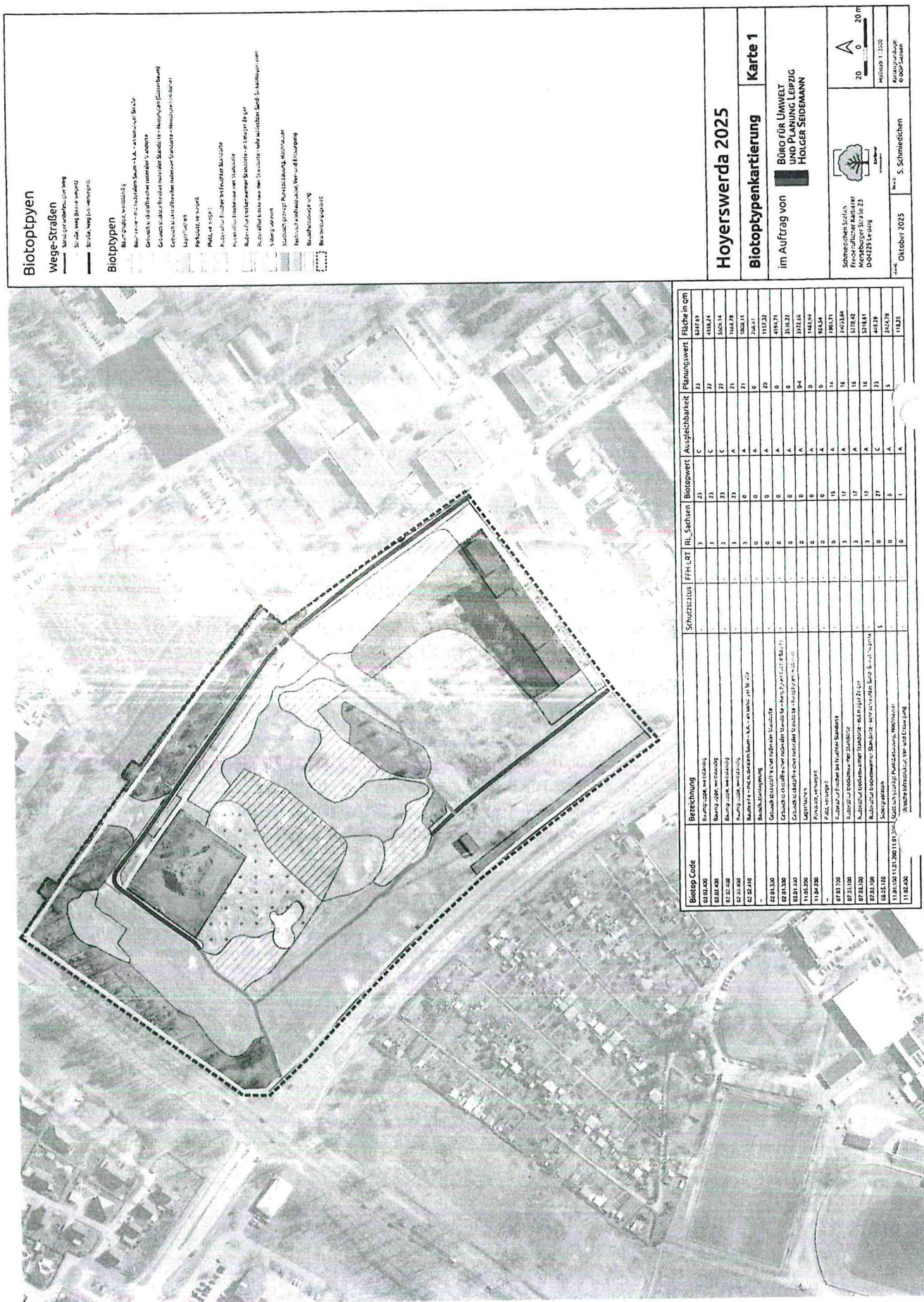
Im der Kartieranleitung zur Schutzguterfassung im Rahmen des Lebensraumtyp-Monitorings und der Waldbiotopkartierung in Sachsen 2025, wird keine Mindestgröße des Biotoptyp Silbergrasrasen angegeben. Es ist zu beachten das nach § 30 BNatSchG sowie § 21 SächsNatSchG Silbergrasrasen geschützte Biotope sind.

4.9 Wege und Straßen

Das gesamte Gebiet wird von einer Straße umgeben. Im Gebiet selbst befinden sich von Anwohnern genutzte lose Trampelpfade. Im Norden befinden sich Relikte eines alten, aus losen Betonplatten bestehenden Gehweges. Insgesamt wurden folgende Längen von Wegen erfasst.

Bezeichnung	Länge in m
Straße, Weg (vollversiegelt)	612,24
Straße, Weg (teilversiegelt)	1066,11
Sonstiger unbefestigter Weg	459,56

5 Übersichtskarte



6 Tabelle Gesamtübersicht Wertigkeiten und Größen

CIR_BTlnK	SBK2	SBK3	Bezeichnung	Biotope Code	Biotope Code 2	§	RL_S	Biotope wert	Ausgleichbarkeit	Planungswert	qm
64200	(BY)	BYE	Baumgruppe, weitständig	2230	02.02.400	-	3	23	A	21	1668,78
64200	(BY)	BYE	Baumgruppe, weitständig	2230	02.02.400	-	3	23	C	22	5609,14
64200	(BY)	BYE	Baumgruppe, weitständig	2230	02.02.400	-	3	23	C	22	4186,24
64200	(BY)	BYE	Baumgruppe, weitständig	2230	02.02.400	-	3	23	C	23	6143,67
62300	(BY)	BYA	Baumreihe – mit ruderalem Saum – k.A. – an sonstiger Straße	0	02.02.410	-	3	0	A	21	1008,11
96330	--	--	Bauschuttablagerung	0	--	-	0	0	A	0	266,81
0	--	--	Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte	0	02.01.300	-	0	0	A	20	1157,32
0	--	--	Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte – Neophyten (Götterbaum)	0	02.01.300	-	0	0	A	0	4194,71
0	--	--	Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte – Neophyten (Robinie)	0	02.01.300	-	0	0	A	0	3536,22
96200	--	--	Lagerflächen	11520	11.05.200	-	0	0	A	0-4	3972,66
95210	--	--	Parkplatz, versiegelt	0	11.04.200	-	0	0	A	0	1461,99
95220	--	--	Platz, versiegelt	11420	--	-	0	0	A	0	924,54
42200	(LR)	LRM	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	7310	07.03.200	-	0	15	A	14	1901,71
42100	(LR)	LRT	Ruderalflur trockenwarmer Standorte	7320	07.03.100	-	3	17	A	16	39033,64
42100	(LR)	LRT	Ruderalflur trockenwarmer Standorte - mit mager Zeiger	7320	07.03.100	-	3	17	A	16	5270,42
42100	(LR)	LRT	Ruderalflur trockenwarmer Standorte - sehr schlechter Annueller Sandmagrasen	7320	07.03.100	-	3	17	A	16	5218,61
0	RTS	RSS	Silbergrasrasen	8320	08.05.120	§	0	27	C	23	449,29
91120	--	--	Städtisch geprägt Punktbauung, Hochhäuser	0	11.01.100 11.01.200 11.01.300	-	0	5	A	5	2424,78
93400	--	--	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	11240	11.02.400	-	0	1	A	1	118,25

6 Literatur

NETZWERK PHYTODIVERSITÄT DEUTSCHLANDS E.V., 2013. Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen Deutschlands. Bundesamt für Naturschutz, Bonn.

Bundesamt für Naturschutz & Netzwerk Phytodiversität Deutschlands (Hrsg.) (2013): Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen Deutschlands. – Münster

ROTHMALER, W., 2021. Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Grundband, Spektrum Akademischer Verlag

Fink, P., Heinze, S., Raths, U., Rieken, U., Ssymank, A. (2017): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands - dritte fortgeschriebene Fassung 2017. Naturschutz und Biologische Vielfalt Band 156, 637 S., Landwirtschaftsverlag Münster. ISBN: 978-3-7843-4056-2

Biotopkartierung 1996 bis 2002

Biotopkartierung 2006 bis 2008

Kartieranleitung – Aktualisierung der Biotopkartierung in Sachsen 2010

Kartieranleitung zur Schutzguterfassung im Rahmen des Lebensraumtyp-Monitorings und der Waldbiotopkartierung in Sachsen inklusive Sächsische Biotopschlüssel und Sächsische Kartier- und Bewertungsschlüssel der Lebensraumtypen - Version 1.4 (08.05.2025)

Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Fassung: SMUL, Mai 2009)

WISIA (Datenbank zum internationalen Artenschutz von Pflanzen und Tieren am Bundesamt für Naturschutz)

7 Gesamtartenliste

Nr	wis. Name	dt. Name	Deckungsgrad Braun-Blanquet-Skala
1	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	2b
2	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	2a
3	<i>Acer saccharinum</i>	Silber-Ahorn	1
4	<i>Achillea millefolium</i> agg.	Gewöhnliche Schafgarbe (Artengruppe)	2a
5	<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	2b
6	<i>Ailanthus altissima</i>	Drüsiger Götterbaum	2b
7	<i>Amorpha fruticosa</i>	Bastardindigo	2a
8	<i>Armeria maritima</i>	Gewöhnliche Grasnelke	2a
9	<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	2b
10	<i>Artemisia vulgaris</i> agg.	Gewöhnlicher Beifuß (Artengruppe)	1
11	<i>Astragalus glycyphyllos</i>	Süßer Tragant	2m
12	<i>Berberis aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie	1
13	<i>Berteroa incana</i>	Graukresse	3
14	<i>Bromus hordeaceus</i> agg.	Flaum-Trespe (Artengruppe)	3
15	<i>Bromus inermis</i>	Wehrlose Trespe	3
16	<i>Calamagrostis epigejos</i>	Sand-Reitgras	2b
17	<i>Centaurea jacea</i> agg.	Wiesen-Flockenblume (Artengruppe)	3
18	<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume	2a
19	<i>Centaurea stoebe</i>	Rispen-Flockenblume	2m
20	<i>Chaenomeles japonica</i>	Japanische Quitte	+
21	<i>Cichorium intybus</i>	Gewöhnliche Wegwarte	2a
22	<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel	2a
23	<i>Coreopsis lanceolata</i>	Lanzettblättriges Mädchenauge	1
24	<i>Corynephorus canescens</i>	Gewöhnliches Silbergras	2m
25	<i>Cotinus coggygria</i>	Gewöhnlicher Perückenstrauch	1
26	<i>Cotoneaster divaricatus</i>	Sparrige Zwergmispel	1
27	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	2a
28	<i>Dactylis glomerata</i> agg.	Gewöhnliches Knäulgras (Artengruppe)	2a
29	<i>Daucus carota</i>	Möhre	3
30	<i>Dianthus barbii</i>	Grasblättrige Nelke	2a
31	<i>Dianthus carthusianorum</i> agg.	Kartäuser-Nelke (Artengruppe)	2a
32	<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf	2a
33	<i>Elymus repens</i>	Gewöhnliche Quecke	2b
34	<i>Erigeron annuus</i>	Feinstrahl-Berufkraut	2a
35	<i>Erigeron canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut	2a
36	<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch	2a
37	<i>Festuca ovina</i> agg.	Schaf-Schwingel (Artengruppe)	2m
38	<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut (Artengruppe)	3
39	<i>Galium verum</i> agg.	Echtes Labkraut (Artengruppe)	2a
40	<i>Helichrysum arenarium</i>	Sand-Strohblume	2m
41	<i>Hordeum murinum</i>	Mäuse-Gerste	1
42	<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Hartheu	2a
43	<i>Lathyrus latifolius</i>	Breitblättrige Platterbse	2m
44	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	2a
45	<i>Linaria vulgaris</i> agg.	Gewöhnliches Leinkraut (Artengruppe)	2a
46	<i>Lonicera tatarica</i>	Tataren-Heckenkirsche	1
47	<i>Lotus corniculatus</i> agg.	Gewöhnlicher Hornklee (Artengruppe)	3
93	<i>Medicago lupulina</i>	Hopfenklee	2m
48	<i>Medicago sativa</i>	Luzerne	2b
49	<i>Melilotus albus</i>	Weißer Steinklee	2b
50	<i>Oenothera</i>	Nachtkerze	1
51	<i>Onopordum acanthium</i>	Gewöhnliche Eselsdistel	1

Nr	wis. Name	dt. Name	Deckungsgrad Braun-Blanquet-Skala
52	<i>Petrorhagia prolifera</i>	Sprossende Felsennelke	2m
53	<i>Philadelphus coronarius</i>	Falscher Jasmin	1
54	<i>Pilosella</i>	Mausohr-Habichtskräuter	2m
55	<i>Pinus sylvestris</i>	Gewöhnliche Kiefer	1
91	<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	2a
56	<i>Poa pratensis</i> agg.	Wiesen-Rispengras (Artengruppe)	2m
57	<i>Populus tremula</i>	Espe	2b
58	<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut	2b
59	<i>Prunus serotina</i>	Späte Trauben-Kirsche	1
60	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	2b
61	<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche	2a
62	<i>Reseda lutea</i>	Gelbe Resede	2m
63	<i>Reynoutria japonica</i>	Japanischer Staudenknöterich	1
64	<i>Ribes sanguineum</i>	Blut-Johannisbeere	1
65	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gewöhnliche Robinie	2m
66	<i>Rosa rugosa</i>	Kartoffel-Rose	1
67	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	2m
68	<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauer-Ampfer	2m
69	<i>Rumex thyrsiflorus</i>	Rispen-Sauer-Ampfer	1
70	<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	1
71	<i>Salvia nemorosa</i>	Hain-Salbei	1
72	<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	3
73	<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	2b
74	<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	2m
75	<i>Senecio inaequidens</i>	Schmalblättriges Greiskraut	3
76	<i>Silene coronaria</i>	Kronen-Lichtnelke	2m
77	<i>Silene latifolia</i>	Breitblättrige Lichtnelke	2m
78	<i>Sisymbrium loeselii</i>	Loesels Rauke	1
92	<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute	2a
79	<i>Sorbus aria</i> agg.	Gewöhnliche Mehlbeere (Artengruppe)	1
80	<i>Symphoricarpos microphyllus</i>	Zwerg-Schneebeere	1
81	<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn	3
82	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	2a
83	<i>Tragopogon dubius</i>	Großer Bocksbart	2m
84	<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee	2a
85	<i>Trifolium campestre</i>	Feld-Klee	2a
86	<i>Verbascum densiflorum</i>	Großblütige Königskerze	1
87	<i>Verbascum lychnitis</i>	Mehlige Königskerze	1
88	<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze	1
89	<i>Veronica chamaedrys</i> agg.	Gamander-Ehrenpreis (Artengruppe)	2a
90	<i>Vicia villosa</i>	Zottige Wicke	2a
	RL Sachsen + Deutschland		
	neophytisch		