Stadt Hoyerswerda - Město Wojerecy

Bebauungsplan „Wohngebiet Hufelandstraße – Ernst-Heim-Straße“

Wobtwarjenski plan „Bydlenski wobwod „Hufelandowa dróha/Ernsta Heimowa dróha“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: April 2019

dr. braun & barth ***freie architekten dresden***

Bürogemeinschaft für Architektur Städtebau Dorfplanung, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden

Auftraggeber: Stadtverwaltung Hoyerswerda
Salomon-Gottlob-Frentzel-Straße 1
02977 Hoyerswerda

Auftragnehmer: Dr. Barbara Braun
Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

Dr. Barbara Braun, Architektin AKS
Andrea Meiburg, Dipl.-Ing.
Annett Klotzsch (technische Mitarbeiterin)

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen 5
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 5
1.2 Planungserfordernis und Zielstellung der Planung 5
1.3 Verfahren 7
1.4 Plangrundlage 7
1.5 Übergeordnete Planung 8
1.5.1 Landesentwicklungsplan 8
1.5.2 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 8
1.5.3 Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau Scheibe 8
1.5.4 Flächennutzungsplan 8
1.6 Denkmalschutz 9
1.6.1 Hochbauliche Denkmale 9
1.6.2 Bodendenkmale / Bodenfunde 9
1.7 Grundwasser / Bergbau / Baugrund 10
1.8 Radonschutz 10
1.9 Weitere Hinweise 11
2. Städtebauliche Planung 12
2.1 Beschreibung des Bestandes 12
2.2 Beschreibung der Planung 13
2.3 Art der baulichen Nutzung 13
2.4 Maß der baulichen Nutzung 13
2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 13
2.6 Nebenanlagen 14
2.7 Erschließung 14
2.7.1 Verkehrserschließung 14
2.7.2 Ruhender Verkehr 15
2.7.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 15
2.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr 15
2.8 Medienerschließung 15
2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16
2.10 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern 17
2.11 Gestaltung der baulichen Anlagen 17
2.12 Hochwasserschutz 17
3. Flächenbilanz 18
4. Artenschutz 19
4.1 Rechtliche Grundlagen 19
4.2 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen 19
4.3 Maßnahmen für den Artenschutz 20

5. Umweltbericht ... 22

5.1 Einleitung ... 22
5.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes ... 22
5.1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne ... 22
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 23
5.2.1 Schutzgebiete ... 23
5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 23
5.2.3 Schutzgut Fläche ... 25
5.2.4 Schutzgut Boden ... 26
5.2.5 Schutzgut Wasser ... 27
5.2.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene ... 28
5.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ... 28
5.2.8 Schutzgut Mensch ... 29
5.2.9 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter ... 30
5.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ... 30

6. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 32

6.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ... 32
6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 34
6.3 Zusätzliche Angaben ... 34
6.3.1 verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung ... 34
6.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung ... 35
6.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes ... 35

7. Zusammenfassende Erklärung ... 35

7.1 Berücksichtigung der Umweltbelange ... 35
7.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ... 35
7.3 Auswahl der Planvariante nach Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten ... 36
7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 36

8. Rechtsgrundlagen ... 37

9. Beipläne ... 37

10. Anhänge ... 37

11. Quellenverzeichnis ... 37

12. Verzeichnis der Abbildungen ... 37

1. Grundlagen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage des Stadtteiles Neustadt der Stadt Hoyerswerda. Der Geltungsbereich liegt südlich der Hufelandstraße im WK Ve, in einer landschaftsparkartigen Freifläche, die nach dem Gebäuderückbau von sozialer Infrastruktur (2 Schulen, 1 Turnhalle) brachgefallen ist.

Abbildung A: Übersichtskarte (Quelle:bing.com)

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Hoyerswerda Neustadt. Nördlich und östlich wird das Gebiet von Bebauung begrenzt. Westlich des Gebietes befinden sich ebenfalls Freiflächen, die nach dem Gebäuderückbau von sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätte) brachgefallen sind. Südlich befindet sich eine Parkanlage.
Die Fläche des aufzustellenden Bebauungsplanes „Wohngebiet Hufelandstraße – Ernst-Heim-Straße" liegt auf den Flurstücken 304/1 (teilweise) und 305 (komplett) der Flur 9 Hoyerswerda.
Der Geltungsbereich umfasst ein bisher unbeplantes Grundstück einer innerörtlichen Brachfläche und ist ca. 41.700 m² groß.

1.2 Planungserfordernis und Zielstellung der Planung

Das Plangebiet soll der Schaffung von Einfamilienhausgrundstücken und Grundstücken für Mehrfamilienhäuser dienen. Es ist das Planungsziel der Stadt Hoyerswerda, mit diesem Bebauungsplan im Stadtteil Neustadt die Schaffung von Wohneigentum und Mietwohnungsbau zu fördern und durch die Revitalisierung der innerstädtischen Brachfläche die Stadtstruktur zu stärken. Die Fläche besitzt verschiedene Standortvorteile, welche die weitere Entwicklung der Stadt Hoyerswerda unterstützen. Die stadttechnische und soziale Infrastruktur ist bereits vorhanden und kann nach- bzw. weitergenutzt werden. Für die bestehenden Einrichtungen und Anlagen ergibt sich

durch die zusätzliche Wohnbevölkerung im Stadtteil eine bessere Auslastung und damit eine höhere Wirtschaftlichkeit.

Im Rahmen der Volkszählung (Zensus 2011) wurden auch Erhebungen zur Wohneigentumsquote durchgeführt. Dabei wurde für die Stadt Hoyerswerda eine Wohneigentumsquote von lediglich 18 % ermittelt. Im Freistaat Sachsen liegt die Wohneigentumsquote bei 35,4 % (Stand 2013), während in der gesamten Bundesrepublik die Wohneigentumsquote bei 43 % der Haushalte, dies entspricht 53 % der Bevölkerung (Stand 2015) liegt. Dabei ist die Wohneigentumsquote in Städten unter 50.000 Einwohnern besonders hoch, während in größeren Städten die Wohneigentumsquote geringer ist. Eine Erhöhung der Wohneigentumsquote in der Stadt Hoyerswerda wird angestrebt, um die damit verbundenen positiven Effekte für die Stadtentwicklung zu erreichen, z.B. die Stabilisierung des Stadtteiles durch Bindung der Bevölkerung an das Quartier, oder die Wiederbelebung durch die Schaffung neuer Wohnqualitäten. Es ist nachweisbar, dass mit der Wohneigentumsbildung die Identifizierung der Wohneigentümer mit der Nachbarschaft und dem Quartier gefestigt wird. Die positiven Wirkungen eines neu geschaffenen Eigenheimgebietes in einer bestehenden Struktur wirken sich durchaus auf die benachbarten Bereiche aus (Stadteilzentrum, soziale Einrichtungen).

Im Jahr 2016 wurde durch die Stadt Hoyerswerda ein gebietsbezogenes integriertes Handlungskonzept erarbeitet, in welchem das Quartier WK Ve mit einer SGB-II-Quote von 38,6 % dargestellt wird. Das Quartier ist Bestandteil eines ESF-Fördergebietes. Es besteht dringender Handlungsbedarf für die Aufwertung des Quartiers.

Andererseits besteht ebenfalls eine Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Eigenheimstandorten in Innenstadtnähe. Die Wohneigentumsquote in Hoyerswerda beträgt derzeit nur 18 %. Aktuell wird in der Stadt Hoyerswerda festgestellt, dass sich das Wertschöpfungspotential stabilisiert hat. In der Bevölkerung wird ein Trend zum Bleiben in Hoyerswerda festgestellt, woraus sich eine steigende Nachfrage nach Wohneigentum generiert. Nachgefragt werden vor allem innenstadtnahe Standorte mit kurzen Wegen zur vorhandenen Infrastruktur. Dieser Trend soll von Seiten der Stadt Hoyerswerda unterstützt werden, indem innenstadtnahe Bauplätze planungsrechtlich abgesichert und angeboten werden. Es ist erklärtes Ziel der Stadt Hoyerswerda, bis zum Jahr 2030 eine Wohneigentumsquote von 30 % zu erreichen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Planung neuer Baugebiete notwendig. Dabei sollten die Baugebiete an Standorten ausgewiesen werden, die sowohl die vorhandene Stadtstruktur stärken als auch eine attraktive Lage für die Bauwilligen bieten.

Der Bedarf der Planung eines neuen Wohngebietes ergibt sich aus der stetig vorhandenen Nachfrage nach Wohneigentum im Bereich der Stadt Hoyerswerda sowohl aus der Bevölkerung der Stadt Hoyerswerda selbst als auch aus dem Umland der Stadt. Zu beachten ist dabei auch die Rolle der Stadt Hoyerswerda als Teil des Oberzentralen Städteverbundes gemäß Regionalplan. Im Regionalplan ist als Ziel formuliert, dass die Städte des Oberzentralen Städteverbundes als Entwicklungskerne zu festigen und auszubauen sind. Das Ziel 2.1.7 des Regionalplanes beinhaltet die spezielle Entwicklung der Stadt Hoyerswerda zum Zentrum des Lausitzer Seenlandes. Dazu soll die Wohn- und Freizeitqualität aufgewertet werden. Zur Aufwertung der Wohnqualität ist die Bereitstellung von Bauplätzen für den Eigenheimbau in zentraler Lage wichtig, da hier gleichzeitig die bestehende Stadtstruktur gestärkt wird.

Von der Stadtverwaltung Hoyerswerda wurden die derzeit im Stadtgebiet bestehenden Bebauungspläne für den Eigenheimbau überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Nachfrage nach Bauplätzen im Stadtrandbereich bzw. in den Ortsteilen nicht so hoch ist, wie die Nachfrage nach Bauplätzen in der Kernstadt. Auch aus diesem Grund wurde zum Beispiel im Jahr 2017 der Bebauungsplan für den im Ortsteil Klein Neida geplanten Standort „Große Wiese“ geändert (teilaufgehoben) und die geplanten Wohnflächen um ca. 50 Bauplätze reduziert. Weitere Reduzierungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen in den Ortsteilen Bröthen /Michalken, Knappenrode, Zeißig und Dörgenhausen werden geprüft.

Ein weiteres Problem bei der Befriedigung der Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen ist die Frage der Verfügbarkeit der mit Bebauungsplan zum Bauland qualifizierten Flächen. Nicht alle ausgewiesenen Wohngebiete sind erschlossen. In einigen Bebauungsplangebieten behindern Eigentumsfragen eine Realisierung der Bebauung.

Das Gebiet des Geltungsbereiches für das geplante „Wohngebiet Hufelandstraße - Ernst-Heim-Straße“ befindet sich im Besitz der Stadt Hoyerswerda und liegt eingebunden in die Infrastruktur der Kernstadt, so dass hier eine zügige Realisierung der Planung möglich ist.

Ausgehend von den Analysen, welche die Stadtverwaltung Hoyerswerda zur Struktur der Bevölkerung der Stadt durchgeführt hat, der von der Stadt angestrebten Wohneigentumsquote von 30 % und den allgemeinen Trend zur Vergrößerung der pro Kopf benötigten Wohnfläche beachtend, besteht auch bei weiterhin zu erwartendem Bevölkerungsrückgang in den kommenden Jahren ein Bedarf an neuen Bauplätzen. Um diesen Bedarf abzudecken und alternative Standorte zur Verfügung stellen zu können, soll der hier zur Rede stehende Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.3 Verfahren

Am 24.04.2018 hat der Stadtrat der Stadt Hoyerswerda die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet beschlossen. Entsprechend den Verfahrensvorschriften über die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen wurde die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hufelandstraße / Ernst-Heim-Straße“ im Amtsblatt vom 17.05.2018 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde bei diesem Verfahren mit Hilfe einer Anhörung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie einer schriftlichen Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme durchgeführt.

Dabei wurden auch Fragen des Umwelt- und Artenschutzes geklärt.
Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und den sonstigen Behörden wurden die Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung im Mai 2018 zugesandt. Am 23.05.2018 wurde eine Anhörung der TöB durchgeführt. Am 06.09.2018 fand eine öffentliche Bürgerinformations-veranstaltung im Rathaus von Hoyerswerda statt.

Der Bebauungsplan sollte zunächst als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB entwickelt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde festgestellt, dass eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht möglich ist, da es sich um eine Fläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich handelt und darüber hinaus eine erhebliche Betroffenheit naturschutzrechtlicher Belange festgestellt wurde.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde vom 7.02 – 07.03. 2019 durchgeführt. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange haben ihre Stellungnahmen abgegeben.

1.4 Plangrundlage

Der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hufelandstraße – Ernst-Heim-Straße“ liegen die digitalen Karten der Stadt Hoyerswerda zu Grunde. In der Planzeichnung sind die Katasterinformationen [magenta] sowie die Topographie [grau] dargestellt.

1.5 Übergeordnete Planung

1.5.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan 2013 übernimmt Hoyerswerda in Funktionsteilung mit den Städten Bautzen und Görlitz die Funktion eines oberzentralen Städtebundes. In dieser Funktion steht der Stadt Hoyerswerda eine Siedlungsentwicklung zu, die auch über den Eigenbedarf hinausgehen kann.

Im Landesentwicklungsplan ist in Ziel 2.2.1.7 verankert, dass brachliegende und brachfallende Bauflächen zu beplanen und wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und der Fläche keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

Der landesplanerische Grundsatz 2.2.1.1 , die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu vermindern wird durch die geplante Bebauung ebenfalls beachtet.

Das geplante Vorhaben steht in keinem Widerspruch zu den landesplanerischen Zielstellungen.

1.5.2 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien ist ein Teil des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet Überschwemmungsbereich ausgewiesen.

Zur Vermeidung von aus möglichen Überschwemmungstatbeständen resultierenden Schäden, sind in der Begründung unter Punkt 2.12 entsprechende Hinweise enthalten.

1.5.3 Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau Scheibe

Im Braunkohlenplan ist das Plangebiet Teil der bestehenden Siedlungsfläche der Stadt Hoyerswerda.

Weiterhin ist das Gebiet im Braunkohlenplan Teil eines Vorranggebietes für Trinkwasser, sowie eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Diese Festsetzung entspricht dem zum Zeitpunkt der Erstellung des Sanierungsrahmenplanes geltenden Trinkwasserschutzgebiets Groß-Zeißig, welches aktuell (seit 2010) nicht mehr in der dargestellten Form existiert. Im aktuell geltenden festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet Zeißig liegen nur noch geringe Teile des Plangebietes. Diese sind als Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone III) im Bebauungsplan gekennzeichnet.

1.5.4 Flächennutzungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Hoyerswerda nur teilweise.

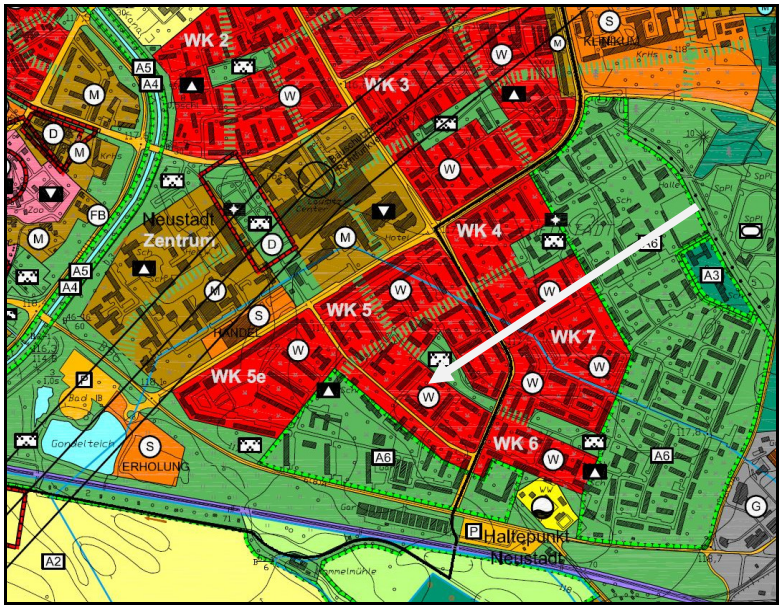

Abbildung B: Auszug aus dem Flächennutzungsplan [1]

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist entlang der Hufelandstraße eine straßenbegleitende Wohnbebauung dargestellt. Die restliche Fläche des geplanten Geltungsbereiches ist bis zur Albert-Schweitzer-Straße als Teil der Maßnahmefläche A 6 dargestellt. Diese Maßnahme A 6 ist aus dem Landschaftsplan der Stadt Hoyerswerda in den Flächennutzungsplan übernommen worden und als „landschaftsparkartige Freiflächengestaltung nach Gebäuderückbau“ beschrieben. Insgesamt sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 130 ha Flächen als Maßnahme A 6 dargestellt. Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hufelandstraße - Ernst-Heim-Straße“ in Anspruch genommene Teil dieser Maßnahmefläche A 6 hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Obwohl im Flächennutzungsplan das geplante Baugebiet teilweise als Grünfläche und nur teilweise als Wohnbaufläche dargestellt ist, stimmt die Entwicklung des Bebauungsplanes mit der städtebaulichen Zielstellung der Entwicklung von innerörtlichen Wohnmöglichkeiten überein.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplanverfahren geändert. Aus den Aussagen des Flächennutzungsplanes 2006 ergeben sich keine grundsätzlichen Konflikte mit den Zielen des Bebauungsplanes. Im Bebauungsplangebiet werden der Einzelhandel oder das das Wohnen störende Gewerbe ausgeschlossen.

1.6 Denkmalschutz

1.6.1 Hochbauliche Denkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale entsprechend den Festsetzungen des sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG). Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines Flächendenkmals. Die städtebauliche Struktur wird durch das Bauvorhaben nicht gestört.

1.6.2 Bodendenkmale / Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Aus diesem Grund bedürfen Erdarbeiten und Bauarbeiten im Gebiet der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.
Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung enthalten.
Sollten Bodenfunde gemacht werden, besteht gemäß § 20 SächsDSchG Melde-, Erhaltungs- und Sicherungspflicht. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben

und zu dokumentieren. Die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) sind zu beachten. Dem dient der Punkt „Bodenfunde“ in den Hinweisen des Rechtsplanes.

1.7 Grundwasser / Bergbau / Baugrund

Die Vorhabensfläche ist von der in der Umgebung von Hoyerswerda noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung betroffen. Die Grundwasserstände liegen im Plangebiet entsprechend dem Hydroisohypsenplan der Stichtagsmessung 10/2017 bei ca. 112,5 m NHN. Die Grundwasserfließrichtung verläuft am Standort ungefähr von Südwest nach Nordost mit jahreszeitlichen Schwankungen sowie in Abhängigkeit vom Betrieb der Horizontalfilterbrunnen. [3]

Im Stadtgebiet wird durch ein System von Horizontalfilterbrunnen der Grundwasserstand niedriggehalten. Der Standort liegt im Einzugsgebiet der Horizontalfilterbrunnen Hoyerswerda. Die Entfernung zum Horizontalfilterbrunnen 8 beträgt ca. 750 m. Zusätzliche Versickerungen in den Untergrund sind zu vermeiden, wenn sie der Zielstellung der Grundwasserniederhaltung entgegenstehen. [3]

Es wird empfohlen, für geplante Bauvorhaben eine Baugrunduntersuchung gemäß § 12 der Durchführungsverordnung zur Sächsischen Bauordnung zu veranlassen, dabei sollte die Baugrunduntersuchung projektbezogen und standortkonkret nach DIN 4020 und DIN 1997-2 durchgeführt werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu prüfen. Es sind Baugrundgutachten, welche die Folgen des Grundwasserwiederanstieges einschließlich Wasserchemismus beachten, zu erstellen. Für die geplanten Versickerungsanlagen sind standortbezogene Sickergutachten zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen ist entsprechend Regelwerk festzulegen. Das Gutachten und die Stellungnahme der LMBV sind von den Bauherren der unteren Bauaufsichtsbehörde mit den Bauvorlagen einzureichen. [3]

Im Geodatenarchiv des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegen Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor, die zur Vorbereitung der Baugrunduntersuchungen genutzt werden können. Diese Daten können unter der Adresse www.geologie.Sachsen.de recherchiert werden. Ergebnisse geologischer Untersuchungen (z.B. Baugrundgutachten) sollen an die Abteilung 10 (Geologie) des LfULG übergeben werden.

Im Bereich des Plangebietes wurde 2017 eine Grundwassermessstelle zurückgebaut. Die genaue Lage ist in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen.

1.8 Radonschutz

Das Plangebiet liegt gemäß Schreiben des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 05.03.2019 in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.
Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird deshalb empfohlen, 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.
Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz beantwortet die Radonberatungsstelle Bad Schlema.

1.9 Weitere Hinweise

Auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß SächsABG wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

Im Planbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen erfasst. Ergeben sich Hinweise auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. (3) BBodSchG, so ist dies gemäß § 10 Abs. (2) SächsABG unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Ein geringer Teil des Plangebietes liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Zeißig). Für den Bereich gilt die "Verordnung zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Zeißig vom 13.07.2010". Für diesen Teil des Geltungsbereiches wird ein Hinweis auf diese Verordnung gegeben. Die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind zu beachten. Zum Beispiel sind Wärmepumpen mit Grundwassernutzung nicht zulässig.

2. Städtebauliche Planung

Das Plangebiet liegt im Hoyerswerdaer Stadtteil Neustadt,

Ziel des Bebauungsplanes ist die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brache.

Für die geplanten Nutzungen wurde das städtebauliche Konzept unter folgenden Prämissen erarbeitet:

1. Schaffung von Baurecht für Wohnnutzung
2. kostensparende Erschließung
3. Erhaltung und Schaffung von Grünstrukturen
4. optimale Funktionalität des Gesamtgebietes.

Auf der Fläche soll ein Baugebiet für Einfamilienhaus- bzw. Mehrfamilienhausgrundstücke entstehen.

Der gesamte Geltungsbereich ist kommunales Eigentum. Die Bebauung soll nicht durch einzelne Bauherren erfolgen, sondern vom jeweiligen Bauträger schlüsselfertig nach Bedarf errichtet werden. Dabei sind individuelle Gestaltungsvarianten möglich.
Die Grundstücksgröße je Bauplatz variiert im Bereich WA 1 zwischen 350 und 550 m². Diese Größe entspricht der Nachfrage bei Bauplätzen im Innenstadtbereich. Der Grundbesitz soll einerseits ausreichenden persönlichen Freiraum bieten, auch für Rückzugsbereiche und andererseits keine unverhältnismäßig hohen Pflegeaufwendungen notwendig machen.

Im Bereich WA 2 entstehen Mehrfamilienhäuser, hier wird keine Grundstücksgröße festgesetzt. Durch die Errichtung der Gebäude mit Hilfe eines Bauträgers können die Kosten optimiert werden und sind (bei Typenprojekten) besser planbar. Dieser Aspekt kommt den zukünftigen Eigenheimbesitzern bzw. Mietern zugute.

2.1 Beschreibung des Bestandes

Auf dem gesamten Grundstück ist keine Bebauung vorhanden. Der Bereich ist unbefestigt. Es sind einzelne Großbäume und Gebüschgruppen vorhanden. Die Zufahrten zum Gebiet können von der Hufelandstraße sowie von der Ernst-Heim-Straße aus erfolgen.

Abbildung C: Plangebiet (Quelle: google earth)

2.2 Beschreibung der Planung

Es soll eine Wohnsiedlung mit ca. 52 Einfamilienhausstandorten (Doppelhäuser) sowie mehreren Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Dabei wird auf eine kostensparende Erschließung des Gebietes geachtet. Für die Gliederung und Gestaltung des Gebietes werden Pflanzflächen geplant.

2.3 Art der baulichen Nutzung

Das vorrangige städtebauliche Ziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Diese Art der baulichen Nutzung wird für die Bauflächen des gesamten Geltungsbereiches festgesetzt. Neben der vorherrschenden Wohnnutzung sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zulässig.

Die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind im Bereich des Bebauungsplanes unzulässig, da sie dem städtebaulichen Ziel der Stadt Hoyerswerda zur Entwicklung des Gebietes nicht entsprechen.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in den neugeplanten allgemeinen Wohngebieten auf 0,4 festgesetzt. Die Geschossigkeit ist auf maximal 3 Geschosse begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird auf 12 m festgesetzt. Im WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In allen Bauflächen darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 0,50 m über der Bezugshöhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen.

2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In dem neu als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise soll den gewünschten Charakter eines individuellen Wohngebietes in lockerer Bebauung gewährleisten. Innerhalb der Baugrenzen der Baufenster ist die Standortwahl freigestellt, jedoch sind durch Baugrenzen gesicherte bzw. durch Abstandsflächen vorgeschriebene Abstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baufenster werden jeweils so begrenzt, dass Abstände von mindestens 3 m zur öffentlichen Erschließung eingehalten werden.

Im Bereich des WA 2 beträgt der Abstand der Baugrenze zur neu geplanten öffentlichen Erschließungsstraße ca. 13 m. Die Baugrenze folgt dem Verlauf der Straße. Durch diesen größeren Abstand soll gewährleistet werden, dass die Gebäude des WA 2 nicht zu dicht an die Bebauung des WA 1 heranrückt.

Durch die Festlegung der Baugrenzen soll dem Gebiet eine Struktur gegeben werden. Die Bebauung entlang der Erschließungsflächen mit einem gleichmäßigen Abstand zur Straße soll ein harmonisches Erscheinungsbild erzeugen.

2.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen zur Wohnnutzung sollen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Eine flächenmäßige Beschränkung dieser Nebenanlagen ergibt sich aus der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,4).

2.7 Erschließung

2.7.1 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet ist durch die drei Straßen Hufeland-, Albert-Schweitzer- und Ernst-Heim-Straße begrenzt, wobei die Albert-Schweitzer-Straße in naher Zukunft zurückgebaut werden soll. Die verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Hufelandstraße und die Ernst-Heim-Straße. Von dort führt je eine Zufahrten ins Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes ist eine Ringerschließung vorgesehen, welche diese beiden Zufahrten miteinander verbindet. Von der Ringerschließung aus erschließen zwei Stichstraßen (Sackgassen) die am äußeren Rand liegenden Grundstücke des Gebietes.

Durch das Anlegen einer Ringerschließung ist ein Befahren der Straßen durch Rettungsfahrzeuge und Müllabfuhr problemlos möglich. Es ist kein Wendeplatz notwendig.

Es wird empfohlen, die Ringerschließung als Richtungsfahrbahn gegen den Uhrzeigersinn anzulegen und das gesamte Gebiet als verkehrsberuhigt einzustufen und die Maximalgeschwindigkeit auf 30 km/h zu begrenzen. Diese Empfehlung dient der Sicherung des Lärmschutzes im allgemeinen Wohngebiet.

Im gesamten Plangebiet werden für die innere Erschließung Mischverkehrsflächen genutzt. Es sind keine separaten Fußwege vorgesehen.

Folgenden Straßenverkehrsflächen sind Bestandteil der inneren Erschließung:

- Die Ringerschließung mit einer Breite von 6-8 m, um abschnittsweise Längsparken entlang der Fahrbahn und straßenbegleitende Bepflanzung zu ermöglichen.
- Die zwei Zufahrtsstraßen zum Gebiet. Diese sind zweispurig und in beiden Richtungen befahrbar. Die Verkehrsfläche der Zufahrtsstraßen hat eine Breite von jeweils 8 m.
- Die Erschließungsstraße (Sackgasse) der Grundstücke im Südwesten mit einer Breite von 6 m. Da sie eine Länge von 50 m überschreitet, ist ein Wendehammer nötig. Diese Straße wird ausschließlich von ihren Anliegern genutzt.
- Die Erschließungsstraße (Sackgasse) der Grundstücke im Südosten mit einer Breite von 6 m. Da sie eine Länge von 50 m überschreitet, ist ein Wendehammer nötig. Diese Straße wird ausschließlich von ihren Anliegern genutzt.

Der im Südwesten vorgesehene Fuß- und Radweg ins Gebiet hat eine lichte Breite von 3 m, um im Notfall z.B. einem Krankentransport die Zufahrt zu ermöglichen.

Es sind ausreichend Stellflächen für die Feuerwehr vorhanden. In den Sackgassen im Südosten bzw. Südwesten des Gebietes ist die Aufstellung der Feuerwehr im Bereich des jeweiligen Wendeplatzes bzw. mittig auf der Straße möglich. Fließender Verkehr wird dadurch nicht beeinträchtigt.

2.7.2 Ruhender Verkehr

Es sind Stellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen, straßenbegleitend in der Ringerschließung und in den Zufahrtsstraßen zum Wohngebiet. Die Garagen und Parkplätze der Anwohner befinden sich auf deren Grundstücken. Für das kurzzeitige Abstellen von Fahrzeugen der Besucher oder von Lieferfahrzeugen ist im Straßenraum ausreichend Platz.

2.7.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Gebiet sind verschiedene Leitungsrechte notwendig, die für die Erschließung der angrenzenden Gebiete notwendig sind. Diese Leitungstrassen einschließlich Schutzstreifen dürfen nicht überbaut werden und bedingen an bestimmten Stellen Unterbrechungen in den Baugrenzen. Dadurch ist das Gebiet nicht vollständig geschlossen und Blickachsen entstehen.

2.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Direkt im Norden liegt die Bushaltestelle „Hufelandstraße“. Weitere Bushaltestellen befinden sich in 200-250 m Entfernung in der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße („Dr-Wilhelm-Külz-Straße“ und „Straße des Friedens“).

2.8 Medienerschließung

Die Medienerschließung erfolgt im Zusammenhang mit der straßenseitigen Erschließung.

Die Schmutzwasserkanalisation, Fernwärme- und Trinkwasseranlagen können im Straßenbereich untergebracht werden.

Das Gebiet gehört zum Zuständigkeitsbereich der Versorgungsbetriebe Hoyerswerda GmbH (VBH).

Trinkwasser:

Die Erschließung des Baugebietes ist möglich. Als Netzanschlusspunkt wurde durch die VBH die vorhandene Versorgungsleitung in der Straße „Ernst-Heim-Straße “ benannt. Der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung mit der VBH ist notwendig. Die entsprechenden technischen Anforderungen sind durch frühzeitige Einbeziehung in die Planung zu klären.

Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung soll über das Trinkwassernetz im Bereich der Hufelandstraße und der Ernst-Heim-Straße gesichert werden. Eine Abstimmung mit der zuständigen Berufsfeuerwehr erfolgte im Mai 2018.

Abwasser:

In der Straße „Ernst-Heim-Straße“ befindet sich eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Von der VBH werden die möglichen Einbindepunkte genannt. Die genaue Zuordnung und die technischen Details sind in der Ausführungsplanung abzustimmen.

Regenwasser:

Im Gebiet gibt es einen Höhenunterschied von bis zu 1,5 m. Dieser richtet sich von Nordosten nach Südwesten, von der Hufelandstraße in Richtung Park.

Das auf den befestigen öffentlichen Flächen (Straßenflächen) anfallende Niederschlagswasser wird in die Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Das Niederschlagswasser der überbauten oder versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücken soll grundsätzlich auf dem entsprechenden Grundstück breitflächig versickert oder längerfristig

gespeichert werden. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass das Niederschlagswasser dezentral in den Boden geleitet wird. Der Untergrund ist auf Versickerungsfähigkeit zu überprüfen. Eine punktuelle Einleitung von Niederschlagswasser muss ausgeschlossen werden, um die Zielstellung der Grundwasserniederhaltung nicht zu gefährden.

Im Bereich des WA 2 darf das Niederschlagswasser der Dachflächen ausnahmsweise in die Regenwasserkanalisation der Erschließungsanlagen eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der übrigen befestigten Flächen (Stellplätze, Wege usw.) ist auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.

Strom:

Die Erschließung mit Strom ist durch die VBH gesichert und erfolgt auf Basis der Niederspannungsanschlussverordnung der VBH. Eine Vorverlegung der Netzanschlüsse erfolgt nur, wenn die Teilung der Grundstücke mit Beginn der Bauarbeiten abgeschlossen ist.

Fernwärme:

Die Erschließung mit Fernwärme ist durch die VBH gesichert und erfolgt auf Basis der Fernwärmeanschlussverordnung der VBH. Eine Vorverlegung der Netzanschlüsse erfolgt nur, wenn die Teilung der Grundstücke mit Beginn der Bauarbeiten abgeschlossen ist.

2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 aufweist, wird eine große Fläche des Gebietes nicht versiegelt. Durch Pflanzgebote auf den Grundstücken werden die versiegelten Grünflächen wieder ausgeglichen. Die grünordnerischen Festsetzungen beinhalten:

- Eine öffentliche Grünfläche, die als Gemeinschaftsanlage genutzt werden soll: In dem Gebiet ist eine Bebauung von mindestens 68 WE vorgesehen, mit 3-4 Personen pro Haushalt ergibt das etwa eine Einwohnerzahl von 200-250 Bewohnern. Um die Qualität des Gebietes zu erhöhen, sollen öffentliche Multifunktionsflächen geschaffen werden. Es ist eine Fläche im inneren Ring für diesen Zweck vorgesehen. Die Fläche dient als Erholungsraum mit Bäumen und Bänken. Die Fläche kann u.a. auch für Straßenfeste genutzt werden.
- Die Festsetzung der Erhaltung von 85 Bäumen innerhalb der Bauflächen. Diese Bäume sind im Planbereich vorhanden. Die zu erhaltenden Baumstandorte wurden in einer gemeinsamen Begehung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde am 05.04.2019 festgelegt.
- Im Bereich der Mehrfamilienhäuser bietet die rückwärtige Grünfläche ausreichend Platz für einen den Mietern zur Verfügung stehenden kleinen Spielplatz.

Folgende Maßnahmenbereiche sind in die Planung integriert:

1. Die Fläche nordwestlich der Mehrfamilienhäuser soll parkähnlich gestaltet werden, um für die Bewohner der Mehrfamilienhäuser einen wohnungsnahen Freiraum zur Erholung anbieten zu können. Die in diesem Bereich vorhandenen Gehölze sollen dazu möglichst erhalten bleiben, um eine gute Qualität der Anlage zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sollen ersetzt werden. Die Erhaltung von vorhandenen Gehölzen soll gleichzeitig dem Artenschutz dienen.
2. Erhaltung Gehölzstreifen, Pflanzung Feldgehölzhecken
   Durch Eingrünung des Gebietes im Randbereich wird die Privatsphäre der Bewohner des Gebietes geschützt und das Gebiet optisch geschlossen. Die in diesem Grünstreifen bestehenden und neu zu pflanzenden Hecken sollen einen Lebensraum für verschiedene Arten bilden. Die Pflanzung von Hecken ist für die Teilbereiche des Randstreifens festgesetzt, in welchem nicht ausreichend Gehölze vorhanden sind. In diese Hecke bzw. den bestehenden Gehölzstreifen sollen standorttypische großkronige Laubbäume integriert werden. Die Erhaltung

und Aufwertung des Gehölzstreifens dient als Ausweichhabitat für die bisher im Gebiet vorhandenen Arten (Vögel, Kleinsäuger, Reptilien und Insekten).

3. Für die Begrünung der privaten Wohngrundstücke (WA 1) wird textlich festgesetzt, dass pro Grundstück mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Dadurch soll die Durchgrünung des Gebietes mit großkronigen Bäumen gesichert werden. Es sind sowohl einheimische Laubbäume als auch Obstbäume entsprechend der Festsetzungen zu pflanzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist von der Größe des jeweiligen Wohngrundstückes sowie der Intensität der Überbauung abhängig. Zur versiegelten Grundstücksfläche gehören sowohl die Wohngebäude als auch Nebengebäude, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen u.ä.. Für ein Wohngrundstück mit einer Größe 500 m² und einer bebauten Fläche von 180 m² ergibt sich eine Anzahl von 3 zu pflanzenden Bäumen (ein Baum für das Grundstück unter 750 m², sowie zwei Bäume für die bebaute Fläche). Für ein Grundstück mit einer Fläche von 800 m² und einer bebauten Fläche von 250 m² ergibt sich eine Anzahl von 5 zu pflanzenden Bäumen (zwei Bäume für das Grundstück mit einer Größe von mehr als 750 m², sowie 3 Bäume für die bebaute Fläche). Die Bäume können sowohl im Gartenbereich hinter dem Wohngebäude als auch im Vorgartenbereich gepflanzt werden. Im Vorgartenbereich gepflanzte großkronige Bäume können zur qualitätvollen Gestaltung des Gebietes beitragen. Bestehende Gehölze, welche erhalten werden, können auf diese Bilanz angerechnet werden.

2.10 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und § 9 Abs. 6 BauGB gekennzeichneten Flächen sollen die Bäume und Sträucher erhalten bleiben und gepflegt werden. In der Planzeichnung ist eine Fläche gekennzeichnet, welche sich um das annähernd ganze Gebiet zieht. Da das Gebiet lange Zeit unbebaut und unberührt war konnte sich dort eine gewisse Vegetation entwickeln, die unbedingt erhaltenswert ist. Sie bietet nicht nur einen Sichtschutz, sondern auch eine Abgrenzung des Gebietes zu den umliegenden Gebäuden und Erschließungsflächen.

2.11 Gestaltung der baulichen Anlagen

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsanlagen angrenzen, sind bis zu einer Höhe von 1,2 m in Form von Laubgehölzhecken zulässig. Zäune dürfen in diese Hecken integriert sein. Diese Festsetzung dient dem Gesamterscheinungsbild des Wohngebietes und soll Blickbeziehungen aus dem öffentlichen Straßenraum ermöglichen. Das Erscheinungsbild des Wohngebietes wird auf diese Weise dem Charakter der bestehenden Eigenheimgebiete der Stadt Hoyerswerda angepasst.

Die einzuhaltende Mindestbodenfreiheit sowie die Beschränkung der Sockelhöhe wurden aus artenschutzrechtlichen Gründen festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen soll gewährleistet werden, dass kleine Tiere die Grundstücksgrenzen ungehindert passieren können.

<u>Dachformen und Dachflächen</u>

Die maximale Dachneigung soll 25 % betragen. Das Gebiet soll damit ein einheitliches, modernes Erscheinungsbild erhalten. Glänzende oder spiegelnde Dachdeckungen sind nicht zulässig, um das Landschaftsbild und die Bewohner der benachbarten Wohngebiete nicht zu stören.

2.12 Hochwasserschutz

Teile des Gebietes liegen in einem potentiellen Überschwemmungsbereich der Schwarzen Elster. Die Entfernung zum Gewässerlauf beträgt mindestens 750 m. Da das Plangebiet insgesamt relativ eben ist und auch bis zum Gewässerlauf bis auf die Deichanlagen keine nennenswerten topographischen Hindernisse vorhanden sind, ist eine potentielle Überflutungsgefahr für tiefer liegende Flächen bei extremen Hochwasserereignissen möglich.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen in der Planzeichnung sondern nur erläuternde Hinweise zum Hochwasserschutz gegeben.

Eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor Sachschäden an der Gebäudesubstanz stellt der Verzicht auf die Unterkellerung der Gebäude dar. Eine Unterkellerung im Bereich des Plangebietes wird bereits aus geotechnischen Gesichtspunkten (Grundwasserwiederanstieg) als problematisch eingeschätzt und soll deshalb vermieden werden.

Bei der möglichen Hochwassergefährdung wird es aufgrund der Entfernung zum Gewässerlauf und den zwischen Gewässer und Plangebiet liegenden Bebauungen wahrscheinlich nicht zu einer starken Beanspruchung der Konstruktion durch Wasserdruck bzw. Gewässerströmung kommen, sondern maximal zu einer geringen Vernässung von Flächen bzw. stehendem Niedrigwasser. Empfehlenswert für den Objektschutz könnten drucksichere Außenwanddurchführungen und Rückstauklappen für die Kanalisation sein. Stromverteilerkästen sollten über dem über HQ100 angeordnet werden, Stromkreise unterhalb des HQ100 sollten getrennt abschaltbar sein.

3. Flächenbilanz

Gesamtgebiet des Bebauungsplanes:	**41.710 m²**
davon Wohnfläche	29.839 m²
davon öffentliche Verkehrsfläche	4.450 m²
davon öffentliche Grünfläche	2.822 m²
davon private Grünfläche	4.599 m²
	41.710 m²

4. Artenschutz

4.1 Rechtliche Grundlagen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Mit der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum 01.03.2010 wurde eine Reihe von artenschutzrechtlichen Regelungen überarbeitet. Somit ist es nach BNatSchG § 44 „Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten” streng verboten:

• § 44 (1) 1. „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsform aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören”

• § 44 (1) 2. „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert”,

• § 44 (1) 3. „Fortpflanzungs- und Ruhestätte der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören” sowie

• § 44 (1) 4. „wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsform aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören”.

Der § 44 (5) BNatSchG enthält im Hinblick auf baurechtlich zulässige Vorhaben eine wichtige Präzisierung der oben genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, wonach es sich trotz des Eintretens einer oben genannten Störung um keinen Verbotstatbestand handelt, wenn sichergestellt ist, dass „(…) *die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird* (…)”. Vermeidbare Tötungen, Verletzungen oder erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten sind auf jeden Fall dennoch zu unterlassen.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Das Sächsische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege definiert u. a. die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich (§ 1 SächsNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß §§ 8 ff. SächsNatSchG zu vermeiden bzw., wenn nicht vermeidbar, auszugleichen. Eingriffe im Sinne des § 8 SächsNatSchG sind u. a. bauliche Maßnahmen im Außenbereich, Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen nach § 26 SächsNatSchG, Waldumwandlungen und anderes.

Gemäß § 26 SächsNatSchG stehen bestimmte Biotope auch ohne Rechtsverordnung oder Einzelanordnung unter Schutz. Maßnahmen, die zur Zerstörung oder Beeinträchtigung eines solchen geschützten Biotops führen, sind verboten. Ausnahmen können unter Anordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Naturschutzbehörden zugelassen werden.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um eine stark anthropogen beeinflusste Fläche (ehemaliger Schulstandort).

Für die Fläche wurden im Sommer 2017 eine Biotoperfassung sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch Herrn Siegfried Krüger aus Hoyerswerda in Zusammenarbeit mit Frau Dipl. Biol. Sonja Müller erarbeitet. Dabei wurde die Fläche des Geltungsbereiches einschließlich der angrenzenden Flächen im Umgriff von ca. 50 m untersucht. Auf dem größten Teil der Fläche ist Ruderalflur trockenwarmer Standorte vorhanden. Weiterhin wurden große Flächen mit Gehölzen nichtautochthoner Arten festgestellt. Einige Gehölze wurden als erhaltenswert eingeschätzt.
Im Jahr 2018 wurden ergänzende Untersuchungen zu Fledermauspopulationen durchgeführt und ein weiterer artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Anhang 2 und 3).

Angrenzende Biotoptypen:

Die umgebenden Flächen sind durch allgemeine Wohngebiete und großräumige Freiflächen gekennzeichnet. Im nordöstlichen Bereich des Standortes grenzt eine medizinische Bildungseinrichtung an. Es befinden sich keine besonders geschützten Biotope in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Pflanzen

Die im Mai 2017 durchgeführte Untersuchung des Standortes hat keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von geschützten Pflanzenarten ergeben. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben keine artenschutzrechtliche Relevanz in Bezug auf geschützte Pflanzenarten hat.
Im Rahmen der Biotoperfassung wurden durch Herrn Krüger und Frau Müller auf dem größten Teil der geplanten Bebauungsfläche der Ruderalflur trockenwarmer Standorte sowie Flächen mit nichtautochthonen Gehölzen festgestellt. Kleinere Teilflächen wurden als artenarmes Intensivgrünland, Hecken, Grünanlagen offenen vegetationsarme Flächen und Baumgruppen bzw. Alleen bewertet.

Tiere

Auf Grund der bisherigen Nutzung der Fläche sowie der aktuellen Nutzung als Grünanlage und der unmittelbaren Nähe zum bebauten Stadtgebiet ist mit dem Vorkommen störungsempfindlicher Arten auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen nicht zu rechnen.

Zur Feststellung der Situation wurde im Mai 2017 eine Bewertung durch Herrn Siegfried Krüger aus Hoyerswerda durchgeführt.
Der Ergebnisbericht wird der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

4.3 Maßnahmen für den Artenschutz

In Vorbereitung auf die Bebauung und während der Bauzeit sollen die folgenden, für den Artenschutz geplanten Maßnahmen die Auswirkungen der Planung abmindern:

1. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten ungeeignet zu gestalten (langes Brachliegen der Fläche vermeiden).
   Die Baufeldvorbereitung muss rechtzeitig vor der Brutperiode erfolgen, damit keine Bruten im Gebiet stattfinden können.
2. Emissionen, die durch die Durchführung der Planung entstehen, sollen möglichst gering gehalten werden.
3. Eine durch die Bauarbeiten hervorgerufene zusätzliche Beeinträchtigung von Flächen, die nicht im Plangebiet liegen, soll vermieden werden.

4. Die Durchführung des Neubaus der Einfamilienhäuser sollte möglichst außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden, um Störungen auf den benachbarten Flächen zu vermeiden.

Diese Maßnahmen dienen dazu, die direkte Tötung von Tieren sowie die Störung der Tiere während der Fortpflanzungsphase zu verhindern. Der dauerhafte Entzug von potenziellem Lebensraum ist nicht als artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand zu bewerten, da die Lebensraumfunktionen für die betroffenen Arten im näheren und weiteren Umfeld des Standortes weiterhin erfüllt werden und die entzogenen Habitatflächen sehr gering und von untergeordneter Bedeutung sind.

Im Artenschutzgutachten werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:
- Etwa 8 bis 12 Altbäume sollten auf der gesamten Bebauungsfläche nach der Rodung der Fläche erhalten bleiben.
- Gebüsche und Hecken vielfach im Außenbereich des Plangebietes verstärkt vorkommend, sollten bis auf notwendige Zufahrten in das Bebauungsgebiet, erhalten bleiben
- Ersatzpflanzungen sind für wertvolle zu fällende Bäume notwendig
- Aufhängen von 6 Nistkästen für Meisen, Gartenrotschwanz, Feldsperling und Star
- Aufhängen von 3 Fledermauskästen zur Ansiedlung der Fledermaus
- Rodung der notwendigen Bäume und Sträucher in der zulässigen Zeit - Oktober bis Februar – durchführen
- Bei der Planung der Grundstücke sollten Heckenstreifen und die Pflanzung von Obstbäumen vorgesehen werden

Aus diesen Vorschlägen wurden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplanes aufgenommen:

- Im Geltungsbereich werden 85 Bäume als zu erhaltende Standorte innerhalb der Bauflächen des Geltungsbereiches festgesetzt.
- Entlang der Grenze des Geltungsbereiches wird eine 5 m breiter Streifen für die Pflanzung von Hecken bzw. für die Erhaltung der vorhandenen Gehölze festgesetzt. Dieser Streifen wird nur für die zwei notwendigen Zufahrten in das Bebauungsgebiet, und den Fuß- und Radweg unterbrochen.
- Es werden 5 zu pflanzende Bäume im Bereich des Straßenraumes als Ersatzpflanzungen für die im Bereich zu fällenden wertvollen Bäumen festgesetzt.
- Das Aufhängen von 6 Nistkästen für Meisen, Gartenrotschwanz, Feldsperling und Star und 6 Fledermauskästen (4 Sommer- und 2 Winterquartierkästen) zur Ansiedlung der Fledermaus wird in der Satzung vorgeschrieben.
- Die Rodung der notwendigen Bäume und Sträucher wird in der zulässigen Zeit - Oktober bis Februar – durchgeführt.
- Auf den für die Wohnnutzung vorgesehenen Grundstücken wird die Pflanzung von Laubbäumen, Sträuchern und von Obstbäumen vorgeschrieben.

Unter Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und bei Durchführung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand bei Durchführung des Bauvorhabens keine erheblichen Störungen, Schädigungen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen von relevanten Arten und somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet § 2 Abs. 4 BauGB. Darin heißt es: „Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden….“. Die Umweltprüfung ist somit regelmäßiger Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die im Umweltbericht zu berücksichtigen Belange werden im aufgeführt. Gegenstand und Inhalt der Umweltprüfung sind alle im § 1 Abs. (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

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

5.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Hoyerswerda plant die Erweiterung des Angebotes für Eigenheimbauflächen sowie Flächen für Mietwohnungsbau in zentraler Lage. Ziel ist die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche im Bereich Hoyerswerda-Neustadt. Zur breiteren Aufstellung des Angebotes soll auf einer Fläche, welche früher der sozialen Infrastruktur diente ein neues Wohngebiet errichtet werden.
Der geplante Standort liegt südlich der Hufelandstraße im WK 5 der Neustadt von Hoyerswerda.

5.1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Zusätzlich zu den relevanten Fachgesetzen und Fachplanungen (Flächennutzungsplan, Regionalplan, Landesentwicklungsplan) sind für die Umweltprüfung neben dem BauGB Fachgesetze zu Naturschutz, Bodenschutz, Gewässerschutz, Immissionsschutz usw. (z.B. Bundesnaturschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Sächsisches Naturschutzgesetz, Sächsisches Wassergesetz, Sächsisches Waldgesetz…) in der jeweils gültigen Fassung relevant

Folgende Belange und Sachgebiete sind dabei besonders zu beachten:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden:

  § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB lautet: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“

- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft:

  Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

- Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz:

  Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind bestimmte Teile von Natur und Landschaft als Schutzgebiete ausgewiesen. Die Schutzgebietserklärung liegt bei den Ländern.

– Anforderungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz:

Gemäß § 22 des BImSchG sind auch Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen verpflichtet, ihre Anlagen so zu errichten und zu betreiben, „dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind“ sowie „nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden“.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen verbal argumentativ. Die Bewertung einer möglichen Erheblichkeit erfolgt in 4 Stufen:

- sehr erheblich
- erheblich
- wenig erheblich
- nicht erheblich.

5.2.1 Schutzgebiete

Die nächstgelegenen Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) befinden sich in einer Entfernung von mehr als 3 km zum Planbereich.
Es handelt sich um folgende Schutzgebiete:

- das europäische Vogelschutzgebiet „Spannteich Knappenrode“, (EU-Nr. 4551-451),
- das FFH-Gebiet „Spannteich Knappenrode“, (EU-Nr. 4551-301),
- das FFH-Gebiet „Dubringer Moor“ (EU-Nr. 4550-301),
- das europäische Vogelschutzgebiet „Dubringer Moor“ (EU-Nr. 4550-451).

Aufgrund der geplanten Nutzung (Wohngebiet) und der ausreichenden Entfernung der Gebiete vom Bereich des Bebauungsplans sind **keine** Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist der Schutz, die Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Lebensräumen und Lebensbedingungen von besonderer Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wurde der Planbereich daraufhin untersucht, welche Lebensräume im Gebiet vorhanden sind, welche Tier- und Pflanzenarten vorhanden sind und wie der Gefährdungsstatus ist.

<u>Ausgangssituation</u>

Im Artenschutzfachbeitrag wurden die verschiedenen Lebensräume sowie die im Bereich vorhandenen bzw. potentiell vorhandenen Tier- und Pflanzenarten untersucht.

Auf Grund der früheren anthropogenen Nutzung der Fläche (Schulen, Jugendclub) sowie der aktuellen Nutzung als Grünanlage und der unmittelbaren Nähe zum bebauten Stadtgebiet kommen keine störungsempfindlicher Arten auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen vor.

Die beobachteten wertgebenden Brutvogelarten sind Arten, welche auch in Hausgärten und locker bebauten Gebieten ihren Lebensraum finden.
Es wurden verschiedene Vogelarten, sowie Säugetiere und Amphibien betrachtet, ergänzend wurden Untersuchungen zu Insekten und Fledermäusen durchgeführt.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind zum vorhandenen Zustand folgende Veränderungen zu erwarten: Die zum Teil stark von Misteln befallenen sowie zum Teil abgestorbenen Großbäume (Pappeln) werden ganz absterben. An ihrer Stelle wird die Sukzession mit anderen Arten voranschreiten. Die zur Zeit noch offenen Flächen werden langfristig weiter zuwachsen, wenn keine Pflegemaßnahmen durchgeführt werden. Gebüsch-und baumbewohnende Arten würden auch in Zukunft einen ausreichenden Lebensraum vorfinden und könnten sich standortgerecht entwickeln. Die Ansiedlung störungsempfindlicher Arten wäre nicht wahrscheinlich, da das Gebiet auf den vorhandenen Wegen regelmäßig von Anwohnern (mit Hunden) durchquert wird.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planung werden sich die Lebensräume im Gebiet grundlegend verändern. Während die Grünbereiche an den Rändern des Gebietes (Hecken und Einzelbäume) in weiten Teilen erhalten bleiben, werden die Ruderalflächen und Teile der durch Sukzession entstandenen Gehölzgruppen nicht mehr vorhanden sein. An ihre Stelle treten Gebäude, Hausgärten, Straßenflächen und Grünanlagen.

Die in den Randbereichen lebenden Arten werden nur wenig beeinträchtigt. In dem neuen Wohngebiet entstehen in den Hausgärten neue Biotope, welche von kulturfolgenden Arten besetzt werden können.

Im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages wird eingeschätzt, dass die Errichtung des geplanten Wohngebietes keine artenschutzrechtliche Relevanz in Bezug auf geschützte Pflanzenarten jedoch erhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Biotopstrukturen und die Tierwelt des Gebietes haben wird.
Die Auswirkungen der Planung und ihrer Realisierung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird als **sehr erheblich** eingeschätzt.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Gemäß den Empfehlungen des Artenschutzfachbeitrages werden im Bebauungsplan die Erhaltung von Hecken in den Randbereichen des Gebietes und Baumerhaltungen von wertvollen Einzelbäumen festgesetzt. Bei einer Ortsbegehung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde wurden 85 Baumstandorte ausgewählt, welche als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Auf diesem Weg können große Teile der Biotopstrukturen erhalten werden und die dort lebenden Tierarten geschützt werden.

Bei den notwendigen Fällmaßnahmen für die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen und Standorte der Gebäude werden durch ökologische Begleitung der Maßnahmen nachteilige Auswirkungen auf die Fauna weitgehend vermieden.

Die Bebauung des Gebietes soll über mehrere Jahre bauabschnittsweise erfolgen. Dadurch gehen nur Teile von Lebensräumen verloren und die betroffenen Arten können auf die Restfläche ausweichen. Vor Beginn des nächsten Bauabschnittes sollen sich in dem zuvor bebauten Gebiet bereits Ersatzbiotope entwickelt haben. Durch die Bebauung des Gebietes und die Bepflanzung der Gärten entstehen neue Futterhabitate und auch mögliche Brutplätze für Vögel, sowie Lebensräume für Kleinsäugetiere und Amphibien Es wird vorgeschrieben, dass die Bebauung möglichst außerhalb der Brutzeit durchzuführen ist und dass während der Bauphase die Störungen der umgebenden Flächen gering gehalten werden sollen.

5.2.3 Schutzgut Fläche

Ausgangssituation

Die Fläche liegt innerhalb des Stadtteiles Hoyerswerda-Neustadt und wurde in den Vergangenheit für soziale Infrastruktur (zwei Schulen, Turnhalle, Sportplatz und Jugendclub) genutzt. Die Fläche war stark überbaut und versiegelt (Zuwegungen, Pausenhöfe).

Abbildung D: Plangebiet im Luftbild von 1997 (Quelle: https://rz.ipm-gis.de/rapis2/client/?app=planung)

In der Zeit zwischen 2003-2009 wurden die Schulgebäude zurückgebaut. Die Gehölstrukturen aus dieser Zeit blieben zum Teil erhalten. Die Fläche unterlag der Sukzession durch mangelnde Pflege.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung entstehen zum vorhandenen Zustand keine Veränderungen.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Überbauung für die Errichtung der geplanten Gebäude und die Schaffung von Verkehrsflächen wird in diesen Bereichen die Fläche erneut genutzt. Es handelt sich um eine Wiedernutzung der bereits durch anthropogene Nutzung vorgeprägten aufgeschütteten Fläche. Auf den nicht überbauten Flächen werden Grünflächen und Gärten angelegt.
Insgesamt wird der Einfluss der Planung auf das Schutzgut Fläche als **wenig erheblich** eingeschätzt.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche können nicht gemindert werden. Es handelt sich um die Nachnutzung einer bereits in der Vergangenheit überbauten Fläche. Mit der Nutzung für Wohnungsbau wird die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen vermieden.

5.2.4 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat verschiedene Funktionen, welche weitreichende Auswirkungen auf andere Schutzgüter haben. Böden regeln Kreisläufe von Wasser, Luft, organischen und mineralischen Stoffen. Besonders wichtig ist die Funktion des Bodens für die Reinigung des Trinkwassers. Als Lebensraum für Mikroorganismen bildet der Boden die Grundlage für pflanzliches, tierisches und menschliches Leben. Der Mensch nutzt den Boden außerdem land- und forstwirtschaftlich, als Rohstofflieferant sowie als Fläche für Siedlung, Erholung, Wirtschaft und Verkehr. Weiterhin hat der Boden auch naturgeschichtliche und kulturgeschichtliche Funktionen.

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.
Ziel der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen (§ 1 BBodSchG). Unter anderem sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, sowie Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Die natürlichen Funktionen des Bodens sollen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Dabei sollen Bodenerosionen vermieden, Pflanzendecken gesichert und eine standortgerechte Vegetationsentwicklung ermöglichen werden.

<u>Ausgangssituation</u>

Das Gebiet des Planbereiches wurde mehrere Jahrzehnte als Fläche für soziale Infrastruktur (Schulen, Sportplatzfläche, Jugendclub) genutzt. Der Boden war zu großen Teilen versiegelt, aufgeschüttet bzw. abgetragen und stark verdichtet und hatte nur in Teilen eine natürliche Oberflächenschicht. Der Boden konnte die Funktion als Lebensraum nicht erfüllen, die Funktion der Reinigung des Trinkwassers ist eingeschränkt, da die natürliche Zusammensetzung des Bodens gestört war.

In den Jahren 2003-2009 wurden die Überbauungen zurückgebaut. Eine Tiefenenttrümmerung wurde nicht vollständig durchgeführt. Auf der Fläche entwickelte sich über Sukzessionsvorgänge eine teilweise dichte Vegetation, welche durch Fußwege unterbrochen ist. Auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes hat sich nur eine sehr vereinzelte Ruderalflur entwickelt, da die Befestigungsschicht nicht beseitigt wurde und kein Mutterboden aufgetragen wurde.

<u>Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung</u>

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bestehende Zustand im weitesten Sinne erhalten bleiben. Die Sukzession mit Sträuchern oder Bäumen würde fortschreiten und für die Entstehung einer Mutterbodenschicht sorgen. Die noch im Boden verbliebenen Überreste der ehemaligen Nutzung würden erhalten bleiben.

<u>Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung</u>

Teile des Bodens werden für die Errichtung der Gebäude und die notwendigen Erschließungsanlagen in Anspruch genommen und versiegelt. Diese Flächen gehen für die möglichen natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Die restlichen Flächen werden gärtnerisch genutzt und bepflanzt, sowie für Begrünungsmaßnahmen genutzt. Innerhalb dieser Flächen wird die starke Verdichtung beseitigt, es entsteht eine neue Mutterbodenschicht. Der Boden kann in diesen Bereichen seine ursprünglichen Funktionen erneut wahrnehmen.

Insgesamt wird der Einfluss der Planung auf das Schutzgut Boden als **erheblich** eingeschätzt, wobei die Veränderungen zum Teil aus positiven Auswirkungen bestehen. Mit der Nutzung für Wohnungsbau wird die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen vermieden.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei der Planung der Verkehrserschließung des Gebietes wird darauf geachtet, dass möglichst wenig Flächen versiegelt werden.
Für die geplanten Versiegelungen soll eine Entsiegelungsmaßnahme in unmittelbarer räumlicher Nähe durchgeführt werden. Es ist geplant, die Fahrbahn der nicht mehr benötigten Albert-Schweitzer-Straße zurückzubauen und diese Flächen in einen öffentlichen Grünstreifen zwischen dem neuen Wohngebiet und der südlich davon gelegenen Parkanlage umzuwandeln. Die zur Entsiegelung zur Verfügung stehende Fläche hat eine Größe von ca. 1.800 m².

5.2.5 Schutzgut Wasser

Ausgangssituation

Wasser ist lebensnotwendig für Menschen, Pflanzen und Tiere. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie der Zustand von fließenden und stehenden Gewässern von Bedeutung. Außerdem ist für den Menschen eine Beurteilung zu Hochwasserzuständen wichtig.
Im Gebiet gibt es keine stehenden oder fließenden Gewässer. Der Gewässerlauf der Schwarzen Elster befindet sich ca. 750 m westlich des Plangebietes. Bei einem extremen Hochwasserereignis mit Zerstörung der Hochwasserschutzanlagen (Deichbruch) besteht die Möglichkeit, dass tiefer liegende Flächen überflutet werden können.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung entstehen zum vorhandenen Zustand keine Veränderungen.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Überbauung von Flächen für die Errichtung der geplanten Gebäude und die Anlegung von Verkehrsflächen wird in diesen Bereichen die Grundwasserneubildung negativ beeinflusst. Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird der Regenwasserkanalisation zugeführt.

Auf den nicht überbauten Flächen (Gärten und Grünanlagen) werden die Versickerungsfähigkeit und damit die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt.
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorzugsweise für die Bewässerung des Gartens gesammelt werden. Auf diese Weise kann die Grundwasserneubildung leicht verbessert werden, da das Wasser temporär gedrosselt abgegeben wird. Ein Einfluss auf die Zielstellung der Grundwasserniederhaltung ist zu vermeiden.

Auf die Folgen eines extremen Hochwasserereignisses hat die Realisierung der Planung keinen erheblichen Einfluss. Der bestehende Retentionsraum wäre nur gering verkleinert, Rückstauerscheinungen oder eine Abflussbehinderung sind zu vernachlässigen, da die Entfernung zum Gewässer sehr groß ist.

Insgesamt wird der Einfluss der Planung auf das Schutzgut Wasser als **erheblich** eingeschätzt.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es lassen sich Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser mindern, da die Versickerungsfähigkeit erhalten bleibt und das im Bereich der privaten Gärten anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird. Auch das im Bereich der übrigen versiegelten Flächen (Dachflächen, Wege) anfallende Niederschlagswasser wird vorrangig vor Ort versickert bzw. zur Bewässerung genutzt, so dass nur ein geringer Einfluss auf die Grundwasserneubildung zu erwarten ist.

5.2.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Ausgangssituation

Schwerpunkt für das Schutzgut Klima/ Luft ist neben klimatischen Veränderungen durch Bebauung und Versiegelung die Betrachtung zur Luftverunreinigung durch Staub und Abgase. Weiterhin ist die klimatische Regenerationsfunktion in Bezug auf Luftaustausch zu betrachten.
Die gut begrünte Fläche des Plangebietes hat positive klimatische oder lufthygienische Auswirkungen. Im Sommer kann sich die Luft über dem Standort auf Grund der vorhandenen Vegetation nicht so aufheizen wie über den versiegelten oder bebauten Flächen.
Bei Sonneneinstrahlung bewirkt die Verschattung durch die vorhandene Vegetation ein kühleres lokales Kleinklima.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der bisherige Zustand erhalten. Eine geringfügige Verschlechterung könnte entstehen, wenn die vorhandenen, bereits stark vorgeschädigten großen Pappeln absterben.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung wird das Kleinklima am Standort stark verändert. Die Bebauung vergrößert die versiegelte Fläche und kann damit eine Aufheizung der Flächen in den Sommermonaten bewirken. Durch das Pflanzen von Bäumen und Gehölzen, welches im Bebauungsplan festgelegt wird, kann dieser Einfluss auf das Kleinklima vermindert werden. Durch die anthropogene Nutzung der Fläche als Wohngebiet entstehen Luftverunreinigungen, vorrangig in Form von Abgasen.
Die Auswirkungen der Planung und ihrer Realisierung auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene wird als **erheblich** eingeschätzt.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Erhaltung der im Plan festgesetzten 85 Baumstandorte sowie der bestehenden Randeingrünung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene positiv beeinflusst werden. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind durchzuführen und in ihrer Qualität langfristig zu kontrollieren.

5.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Ausgangssituation

Der Bereichs ist bereits anthropogen überformt. Das Gebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und wurde lange Zeit für Gebäude der sozialen Infrastruktur genutzt. Die angrenzenden Wohngebiete sowie die südlich gelegene Parkanlage verhindern einen Blick auf das Gebiet aus größerer Distanz.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Ortsbild im Bereich würde nahezu unverändert bleiben. Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die fortschreitende Sukzession zur Bildung dichterer Vegetation führen.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Ortsbild verändert sich durch die geplante Bebauung und Bepflanzung nur für die unmittelbare Umgebung. Ein Einfluss auf das großräumige Landschaftsbild ist nicht gegeben. Da die begrünten Randbereiche bis auf die Zufahrten zum Gebiet (Heckenstreifen bis 5 m Breite und Alleepflanzung entlang der Hufelandstraße) sowie einzelne Baumgruppen und Einzelbäume (insgesamt 85

Standorte) innerhalb des Gebietes erhalten bleiben, wird auch der bisherige optische Eindruck der Fläche von den benachbarten Flächen aus größtenteils erhalten bleiben. Veränderungen des Gebietes sind vorrangig aus der Vogelperspektive zu registrieren. Die Auswirkungen der Planung und ihrer Realisierung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird deshalb als **nicht erheblich** eingeschätzt.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die vorgeschriebene Begrünung und Erhaltung von Gehölzen ist ein ausreichender Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet.

5.2.8 Schutzgut Mensch

Ausgangssituation

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitssituation (Lärm, Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Verschattung, Aufenthaltsqualität) und die Erholungsfunktionen (Lärm, Landschaftsbild, Immissionen) zu untersuchen.

Die durch Sukzession entstandene Grünfläche bietet geringfügige Erholungsmöglichkeiten und dient vor allem als Spazierfläche für Hundebesitzer („Gassi gehen“) Es sind keine gestaltenden Elemente vorhanden, die den Erholungswert der Fläche verbessern bzw. die Aufenthaltsqualität steigern und die Erholungssuchenden zum Verweilen einladen. Befestigte Wege, Bänke, Ausstattungsaccessoires wie Papierkörbe oder Beleuchtungsanlagen, Skulpturen oder andere Wegmarken fehlen im Gebiet.

Die Fläche wird vor allem als optische und akustische Barriere zu den südlich gelegenen Verkehrstrassen wahrgenommen. Während der Vegetationsperiode ist der optische Abschirmungseffekt gegeben, der akustische Effekt ist aufgrund der Entfernung der Verkehrstrassen eher gering.

Für den Bereich wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Diese Prognose basiert auf den Aussagen der aktuellen Planung für das Wohngebiet und den **prognostizierten Entwicklungen** des Straßen- und Schienenverkehrs. Entsprechend dieses Gutachtens ist durch den öffentlichen Straßenverkehr keine Überschreitung der Orientierungswerte zu erwarten.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist jedoch durch die Belastung aus dem nächtlichen Schienenverkehr zu erwarten, wenn diese geplanten Verkehrsmengen-und Frequenzerhöhungen tatsächlich umgesetzt werden. Deshalb werden im Bebauungsplan **Festsetzungen für Maßnahmen** getroffen, welche für die Einhaltung der Orientierungswerte in den Schlafräumen zwischen 22 und 6 Uhr gewährleisten.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde nahezu unverändert bleiben. Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die zur Zeit vorhandene Begrünung erhalten bleiben und als Erholungsfläche für die Anwohner der benachbarten Wohnquartiere dienen. Die bereits geschädigten bzw. sehr alten Großbäume (Pappeln) würden perspektivisch in den nächsten Jahren abgängig sein. Durch die mangelnde Pflege der Grünflächen und fehlende Ausstattung bleibt der Erholungswert der Fläche allerdings weiterhin gering und würde durch Verwilderung eher abnehmen. Die Lärmbelastung durch den zu erwartenden Verkehr auf dem Schienenweg wird ohne weitere Abschattung durch Hindernisse (neue Gebäude) direkt auf die Gebäude nördlich der Hufelandstraße einwirken.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung und Bepflanzung entsteht ein neuer Wohnbereich mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit einem aufgelockerten Charakter, welcher einer Gruppe von Menschen verbesserte Wohnbedingungen bietet.
Für die Bewohner der benachbarten Quartiere ergeben sich durch die Planung geringfügige Auswirkungen. Die Fläche kann weiterhin fußläufig durchquert werden kann, um die südlich gelegene gestaltete Parkanlage zu erreichen. Die Durchquerung ist auf befestigten Wegen möglich und führt nicht mehr durch Sukzessionsflächen sondern durch ein Wohngebiet.
Der optische Eindruck des neuen Gebietes von außerhalb des Gebietes wird sich nur wenig verändern, da die randlich vorhandenen Heckenstreifen und Grünflächen erhalten bleiben, ebenso wie viele Großbäume (85 Standorte).
Durch die Bebauung des Bereiches wird die Lärmbelastung aus dem Schienenverkehr für die vorhandenen Gebäude nördlich der Hufelandstraße gesenkt.
Die Auswirkungen der Planung und ihrer Realisierung auf das Schutzgut Mensch sind einerseits **erheblich positiv** (für die neuen Bewohner des Gebietes) und andererseits **wenig erheblich, dabei teilweise positiv und teilweise negativ** (für die Bewohner der benachbarten Quartiere) eingeschätzt.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden die Erhaltung von Großbäumen und Grünflächen am Rand des neuen Gebietes festgesetzt.

5.2.9 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet mit archäologischen Kulturdenkmalen (§ 2 SächsDSchG) im unmittelbaren Umfeld. Das Vorkommen von Bodendenkmalen im Bereich ist allerdings unwahrscheinlich, da das Gebiet bereits in der Vergangenheit überbaut wurde. Andere Kulturgüter oder bedeutende Sachgüter sind am Vorhabensstandort nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Auswirkungen auf Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung sind nicht zu erwarten. Eventuell vorhandene Bodendenkmale verbleiben weiterhin im Boden.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Eventuell vorhandene Bodendenkmale könnten bei den Arbeiten aufgefunden werden und können nach sachgerechter Ausgrabung für Untersuchungen zur Verfügung stehen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Als Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen ist bei Erdarbeiten auf mögliche archäologisch relevante Verfärbungen und Fundstücke zu achten. Bei sachgerechter Bergung der Funde gemäß Denkmalschutzgesetz können nachteilige Auswirkungen vermieden werden.

5.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Mit der Realisierung der Planung sind Umweltauswirkungen verbunden, die bei einzelnen Schutzgütern mit Beeinträchtigungen einhergehen. Am Standort entsteht ein neues Wohngebiet.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes im zentrumsnahen Bereich können dazu beitragen, dass Gebiete am Stadtrand von Hoyerswerda, insbesondere landwirtschaftliche Flächen durch

Nichtinanspruchnahme geschont werden. Die Pflanzen und Tiere im Plangebiet werden durch die Nutzung mit erhöhten Störwirkungen sowie mit Verdrängung konfrontiert. Die Tiere profitieren zumindest teilweise zu einem späteren Zeitpunkt von den neu geschaffenen Heckenstrukturen, privaten Gartenflächen und gepflanzten Bäumen.

Durch die Schaffung des neuen Wohngebietes ergeben sich Veränderungen in der Wohnsituation. Während sich für einige Menschen die Wohnsituation verbessert, müssen andere Menschen auf eine bisher vorhandene Erholungsfläche verzichten.

Die geplante Entsiegelung von ehemaligen Fahrbahnflächen bewirkt eine Verbesserung für das Schutzgut Boden sowie die Entstehung neuer (bisher nicht vorhandener) Biotopflächen für Tier- und Pflanzenwelt.

Durch entsprechende Grundrisslösungen, bauliche Maßnahmen und Lüftungsanlagen wird gewährleistet, dass auch bei deutlicher Zunahme des schienengebundenen Verkehrs die zulässigen Lärmgrenzwerte eingehalten werden.

6. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Bewertung des Bestandes

Die Bewertung des Bestandes erfolgt entsprechend der vor Ort durchgeführten Biotoptypen-erfassung sowie in Anlehnung an die Handlungsempfehlung [3].

Im Rahmen der faunistischen Potentialabschätzung wurden die vorhandenen Lebensräume bewertet. Die Einstufung der Lebensräume wurde durch Frau Dipl. Biol. Sonja Müller und Herrn Siegfried Krüger durchgeführt.

Biotop-Code	Bezeichnung	Wertstufe	Menge in m²	Bewertungs-punkte
11.03.000	Gehölzgruppe mit nicht autochthonen Arten	8	21.367	170.936
07.03.000	Ruderalflur trockenwarmer Standorte	15	15.366	230.490
02.02.200	Hecke mit nicht autochthonen Arten	21	183	3.843
09.05.100	vegetationsarme Sandfläche (ehemaliger Sportplatz)	10	3.011	30.110
11.03.000	Allee	11	1.233	13.563
02.02.430	erhaltenswerte Einzelbäume	23	550	12.650
	Summe:		**41.710**	**461.592**

Bewertung der Planung

Die Bewertung der geplanten Nutzungen erfolgt entsprechend der im Rechtsplan festgelegten Nutzungen in Anlehnung an die Handlungsempfehlung.

Das geplante Wohngebiet wurde mit einem Biotopwert von 6 Punkten bewertet, weil für jedes Wohngrundstück die Pflanzung von mehreren großkronigen Bäumen vorgeschrieben ist (mindestens ein Baum für das Grundstück, je ein Baum für eine versiegelte Fläche von mehr als 100 m²). Damit ist eine hohe Qualität der Durchgrünung des Gebietes zu erreichen. Bereiche, in welchen auf den Baugrundstücken Hecken zu pflanzen bzw. zu erhalten sind, wurden mit 8 Punkten bewertet.
Die vorhandenen Gehölzstrukturen im nördlichen und südlichen Randbereich bleiben erhalten und werden wie im Bestand mit 23 Punkten bewertet.

Biotop-Code	Bezeichnung	Wert-stufe	Menge in m²	Bewertungspunkte
11.01.000	Wohngebiet, städtisch	5	7.022	35.110
11.01.000	Wohngebiet, Doppelhäuser	6	22.317	133.902
11.04.100	öffentliche Straße, vollversiegelt	0	4.450	0
11.03.100	Grünanlage parkähnlich (hinter Mehrfamilienhäusern)	11	1.635	17.985
02.02.430	erhaltenswerte Einzelbäume	23	550	12.650
02.02.410	gestaltete Abstandsfläche (Allee entlang Hufelandstraße)	24	2.963	71.112
11.03.100	gestaltete Abstandsfläche (Grünanlage im Wohngebiet)	11	223	2.453
02.02.410	Hecke im Randbereich	21	2.550	53.550
	Summe:		**41.710**	**326.762**

Der durch die Planung des neuen Wohngebietes verursachte Eingriff kann mit den vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Es besteht ein Defizit von **134.830 Wertungspunkten.**

Als Ausgleichsmaßnahme werden die Entsiegelung der nicht mehr für den Straßenverkehr benötigten Fahrbahn der Albert-Schweitzer-Straße und die Umgestaltung dieser Fläche (Einbeziehung in die Randbegrünung des neuen Wohngebietes) vorgeschlagen. Gemäß Ermittlungen der Stadtverwaltung handelt es sich bei der nicht mehr benötigten Fahrbahn der früheren Albert-Schweitzer-Straße um eine versiegelte Fläche von 1.800 m². Der straßenbegleitende Gehweg bleibt erhalten und soll für den Fuß- und Radwegeverkehr ertüchtigt werden.

Für die Entsiegelung der Fläche werden folgende Wertungspunkte erzielt:

	Fläche in m²	Aus-gangs-wert	Punktwert Entsiegelung	Punktwert Sukzession / Planung	Wert-gewinn	Bonus-faktor Land-schafts-bild	Wert-gewinn Land-schafts-bild	Wert-steigerung gesamt
über 25 % versiegelt	1.800	0	4	4	14.400	1,5	21.600	36.000
				Punktgewinn				
Aufwertung	1.800	4		17	30.600			
gesamt								**66.600**

Durch diese Entsiegelungsmaßnahme verringert sich das Defizit auf 68.230 Wertungspunkte.

Die folgenden zusätzlichen Maßnahmen sind zum Ausgleich dieses Defizits geplant:

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße ist die Beseitigung der vorhandenen Gehölzstrukturen notwendig. Für diese zu fällenden Bäume (Anzahl 48 Stück) werden 48 neue Bäume gepflanzt. Diese sollen an verschiedenen Standorten innerhalb der südlich gelegenen Parkanlage die bestehenden Gehölzstrukturen ergänzen. Aus diesen Pflanzungen ergeben sich folgende Wertungspunkte: 48 x 50 m² x 21 = 50.400 Wertungspunkte.

Weiterhin soll eine Aufwertung der Gestaltung der südlich angrenzenden Parkanlage (z.B. durch Pflanzung von zusätzlichen Heckenstrukturen) durchgeführt werden. Für diese Maßnahme wird folgende Bewertung in Ansatz gebracht: 350 m² Hecke x 19 = 6.650 Wertungspunkte.

Ein Teil des Geltungsbereiches soll für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern genutzt werden. Auf der dafür vorgesehenen Fläche müssen zur Baufeldfreimachung Bäume gefällt werden. Gemäß Bescheid der Stadt Hoyerswerda vom 04.12.2018 sind als Ersatz für diese zu fällenden Bäume entsprechend Baumschutzsatzung der Stadt Hoyerswerda 11 Laubbäume zu pflanzen. Aus diesen Pflanzungen ergeben sich folgende Wertungspunkte: 11 x 50 m² x 21 = 11.550 Wertungspunkte.

Bei Durchführung der dargestellten Maßnahmen kann das durch den Eingriff entstehende naturschutzrechtliche Defizit vollständig ausgeglichen werden.

6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Hoyerswerda hat zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland verschiedene Flächen geprüft. Die Fläche an der Hufelandstraße erscheint durch ihre Lage in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Hoyerswerda-Neustadt als besonders gut für eine zukünftige Wohnbebauung geeignet, da es sich um eine Nachnutzung einer bereits anthropogen genutzten Fläche handelt.
Es ist keine Umwandlung von bestehenden Waldflächen oder Ackerflächen notwendig.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Ermittlung und Festlegung des Untersuchungsrahmens (Untersuchungsraum, –inhalte, Untersuchungstiefe, Bearbeitungszeitraum etc.) fand unter Teilnahme der Behörden ein Scopingtermin statt.
Ergänzend dazu wurde im Jahr 2017 eine Biotoptypen- und Nutzungskartierung durchgeführt.
Die Beschreibung der Auswirkung erfolgt mit Hilfe einer Eingriffs- Ausgleichsbilanz.
Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen [3] für die einzelnen Flächen des Bestandes sowie der geplanten Nutzung.
Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen wurden Fachgutachten und Prognosen berücksichtigt, die zum Vorhaben erarbeitet wurden.

Dazu zählen:

- Artenschutzfachbeitrag [4]
- Fledermausgutachten [5]
- Lärmschutzgutachten

6.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung

Folgende Maßnahme zur Überwachung sind vorgesehen:

- Bei der ökologischen Begleitung der Fällmaßnahmen ist zu überprüfen, ob Nisthöhlen in diesen Bäumen vorhanden sind.
- Bei Feststellung von Nisthöhlen sind für jeden Baum 3 Fledermauskästen in der Umgebung aufzuhängen.
- Die ordnungsgemäße Anbringung und langfristige Instandhaltung der Kästen ist alle zwei Jahre zu überprüfen.
- Die Überprüfung der Ausführung der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ist nach Inkrafttreten und Realisierung des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren vorzunehmen.

6.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung ergeben sich im sehr begrenzten lokalen Maßstab umweltrelevante Auswirkungen, diese können durch die festgesetzten Maßnahmen kompensiert werden.

7. Zusammenfassende Erklärung

7.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der geplante Eingriff kann mit den festgesetzten Maßnahmen zum größten Teil ausgeglichen werden. Der restliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto. Mit den vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 vermieden werden.

7.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, welche im Frühjahr 2018 durchgeführt wurde, wurden die Träger öffentlicher Belange in die Planung einbezogen. Am 23.05.2018 wurde ein Scopingtermin durchgeführt, zu welchem ausgewählte Träger öffentlicher Belange eingeladen wurden.

Nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der TöB wurde der Vorentwurf des Planes überarbeitet.

Durch die untere Naturschutzbehörde wurden für die artenschutzrechtliche Bewertung des Standortes weitere Untersuchungen zu Populationen von Insekten und Fledermäusen gefordert. Diese Untersuchungen wurden im Herbst 2018 abgeschlossen.

Eine öffentliche Bürgerinformation wurde am 06.09.2018 durchgeführt.

Im Rahmen dieser Bürgerinformation wurde vorgetragen, dass durch den Bau des neuen Wohngebietes eine Erhöhung der Lärmbelastung (Straße und Bahn südlich der Parkanlage) befürchtet wird. Aus diesem Grund wurde ein Lärmschutzgutachten beauftragt, welches im Januar 2019 abgeschlossen wurde.

Die öffentliche Auslegung des Planes erfolgte Anfang 2019.

Im April 2019 erfolgte eine Abstimmung und Ortsbegehung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde, um die Standorte der zu erhaltenden Bäume festzusetzen.

7.3 Auswahl der Planvariante nach Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Es wurden verschiedene Standorte im Bereich der Stadt Hoyerswerda vergleichend geprüft. Das Plangebiet wurde wegen der Nähe zum Zentrum von Hoyerswerda-Neustadt als besonders geeignet für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes eingestuft. Eine besser geeignete Fläche konnte unter diesem Aspekt nicht gefunden werden. Auf Grund der vergangenen anthropogenen Nutzung handelt es sich nicht um eine hochwertige Fläche im Sinne des Artenschutzes oder Naturschutzes.

Für die Erschließung und zukünftige Parzellierung des Gebietes wurden verschiedene Varianten untersucht, die Entscheidung wurde zugunsten der Variante getroffen, bei welcher mit möglichst wenig öffentlicher Straßenfläche möglichst viele Bauplätze erschlossen werden können.

7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Hoyerswerda hat zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland verschiedene Flächen geprüft. Die Fläche des an der Hufelandstraße liegenden Areals erscheint durch die innerstädtische Lage und gute Anbindung an die städtische Infrastruktur als besonders für eine Wohnnutzung geeignet, da es sich um eine Nachnutzung einer bereits anthropogen genutzten Fläche handelt.
Es ist keine Umwandlung von bestehenden Waldflächen oder Ackerflächen notwendig.
Für das Plangebiet selbst wurden verschiedene Varianten der Erschließung und Bebauung geprüft.

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S 349)

Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen, vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.2.2010

9. Beipläne

Beiplan 1: Biotoptypen Bestand
Beiplan 2: Biotoptypen Planung

10. Anhänge

Anhang 1: Artenschutzfachbeitrag
Anhang 2: Faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Fledermausfauna
Anhang 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anhang 4: Schallimmissionsprognose zur Verkehrslärmbelastung

11. Quellenverzeichnis

[1] Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda
[2] Gebietsbezogenes integriertes Handlungskonzept, Stadt Hoyerswerda, 2016
[3] Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen
[4] Artenschutzfachbeitrag, Siegfried Krüger 2017
[5] Faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Fledermausfauna, Günter Walczak, 2018
[6] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, LUTRA Büro für Umweltplanung, Oktober 2018
[7] Schallimmissionsprognose zur Verkehrslärmbelastung, ANECO Institut für Umweltschutz GmbH&Co., Januar 2019

12. Verzeichnis der Abbildungen

[A] Übersichtskarte (Quelle:bing.com)
[B] Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: http://www.hoyerswerda.de)
[C] Plangebiet (Quelle: google. earth)
[D] Plangebiet im Luftbild von 1997(Quelle: https://rz.ipm-gis.de/rapis2/client/)