Anlage 2 zur Satzung

Stadt Hoyerswerda - **Město** Wojerecy

Bebauungsplan „Wohngebiet Am Adler“

Wobtwarjenski plan „Bydlenski wobwod při worjole“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Mai 2018

dr. braun & barth freie architekten dresden

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

Plangeber:	Stadtverwaltung Hoyerswerda Salomon-Gottlob-Frentzel-Straße 1 02977 Hoyerswerda
Auftraggeber:	Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda Liselotte-Herrmann-Straße 92 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 6
1.4 Plangrundlage 6
1.5 Übergeordnete Planung – Flächennutzungsplan 6
1.6 Denkmalschutz 8
1.6.1 Hochbauliche Denkmale 8
1.6.2 Bodendenkmale / Bodenfunde 8
1.7 Grundwasser / Bergbau / Baugrund 8
1.8 Radonschutz 9
1.9 Weitere Hinweise 9
2. Städtebauliche Planung 10
2.1 Beschreibung des Bestandes 10
2.2 Beschreibung der Planung 11
2.3 Art der baulichen Nutzung 11
2.4 Maß der baulichen Nutzung 11
2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 11
2.6 Erschließung 12
2.6.1 Verkehrserschließung 12
2.6.2 Ruhender Verkehr 12
2.6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 12
2.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr 12
2.7 Medienerschließung 12
2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14
2.9 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern 15
2.10 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen 16
2.11 Baugrunduntersuchungen 17
2.12 Gestaltung der baulichen Anlagen 17
3. Flächenbilanz 17
4. Artenschutz 18
4.1 Rechtliche Grundlagen 18
4.2 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen 19

4.3 Maßnahmen für den Artenschutz 19

5. Umweltbericht 21

5.1 Einleitung 21

5.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 21
5.1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne 21

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 22

5.2.1 Schutzgebiete 22
5.2.2 Schutzgut Boden 22
5.2.3 Schutzgut Wasser 23
5.2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene 24
5.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen 24
5.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 25
5.2.7 Schutzgut Mensch 25
5.2.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter 26
5.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 26

6. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 27

6.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz 27

6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 29

6.3 Zusätzliche Angaben 29

6.3.1 verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung 29
6.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung 29

6.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes 29

7. Zusammenfassende Erklärung 30

7.1 Berücksichtigung der Umweltbelange 30

7.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 30

7.3 Auswahl der Planvariante nach Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten 30

8. Rechtsgrundlagen 31

9. Beipläne 31

10. Anhänge 31

11. Quellenverzeichnis 31

12. Verzeichnis der Abbildungen 31

1. Grundlagen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage des Ortsteiles Dörgenhausen der Stadt Hoyerswerda. Der Geltungsbereich liegt südlich der Bundesstraße B 97, in einem bestehenden Mischgebiet.

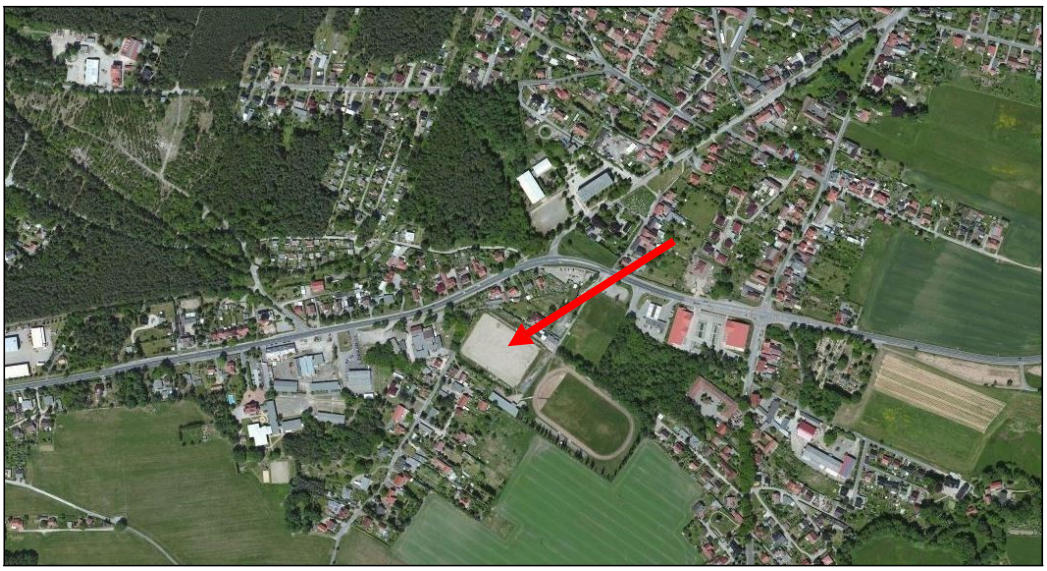


Abbildung A: Übersichtskarte (Quelle:bing.com)

Das Bebauungsplangebiet liegt am Ortsrand von Dörgenhausen. Nördlich, südlich und westlich wird das Gebiet von Bebauung begrenzt. Östlich des Gebietes befinden sich Sportplatzflächen.
Das Plangebiet liegt auf Grundstücken des ehemaligen Ersatzsportplatzes (Hartplatz).
Das Plangebiet grenzt an die öffentliche Straße „Am Adler“ an.

Die Fläche des aufzustellenden Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Adler" liegt auf den Flurstücken 108/2, 134/6, 134/17, 135, 144/1, 147/3 und 187/9 der Flur 2 der Gemarkung Dörgenhausen.
Der Geltungsbereich umfasst ein bisher unbeplantes Grundstück einer innerörtlichen Brachfläche und ist ca. 18.000 m² groß.

1.2 Planungserfordernis und Zielstellung der Planung

Das Plangebiet soll vorwiegend der Schaffung von Einfamilienhausgrundstücken dienen. Wichtig sind jedoch auch die Erhaltung der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bestandsgebäude und die gemeinsame Entwicklung der unterschiedlichen Nutzungen. Die jeweiligen Belange sollen aufeinander abgestimmt werden. Es ist das Planungsziel der Stadt Hoyerswerda, mit diesem Bebauungsplan im Ortsteil Dörgenhausen die Schaffung von Wohneigentum zu fördern.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde durch die Stadt Hoyerswerda eine Auseinandersetzung über den Bedarf an Wohngrundstücken und die verfügbaren Bauplätzen geführt. Es wurde festgestellt, dass sowohl in der Altstadt von Hoyerswerda als auch in den Ortsteilen keine nennenswerten Baulücken für den Eigenheimbau zur Verfügung stehen. Von den planungsrechtlich gesicherten Bauplätzen steht auf Grund fehlender Erschließung bzw. nicht beeinflussbarer Eigentumsverhältnisse nur ein Teil zur Verfügung. Zur Deckung des Bedarfes an verfügbaren Bauplätzen ist deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

1.3 Verfahren

Am 22.03.2016 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 Am Adler“ im Amtsblatt vom 06.04.2016 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 am 29.02.2016 zugesandt. Am 17.03.2016 wurde eine Anhörung der TöB durchgeführt. Ebenfalls am 17.03.2016 fand eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus von Hoyerswerda statt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes fand vom 03.11.-27.12.2017 statt. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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 eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet notwendig ist.

1.4 Plangrundlage

Der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Adler“ 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 – Flächennutzungsplan

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

Im Flächennutzungsplan ist das geplante Baugebiet als Grünfläche mit Zweckbindung Sportanlage und nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung des Bebauungsplanes stimmt jedoch mit der städtebaulichen Zielstellung der Entwicklung von innerörtlichen Wohnmöglichkeiten überein.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplanverfahren geändert.

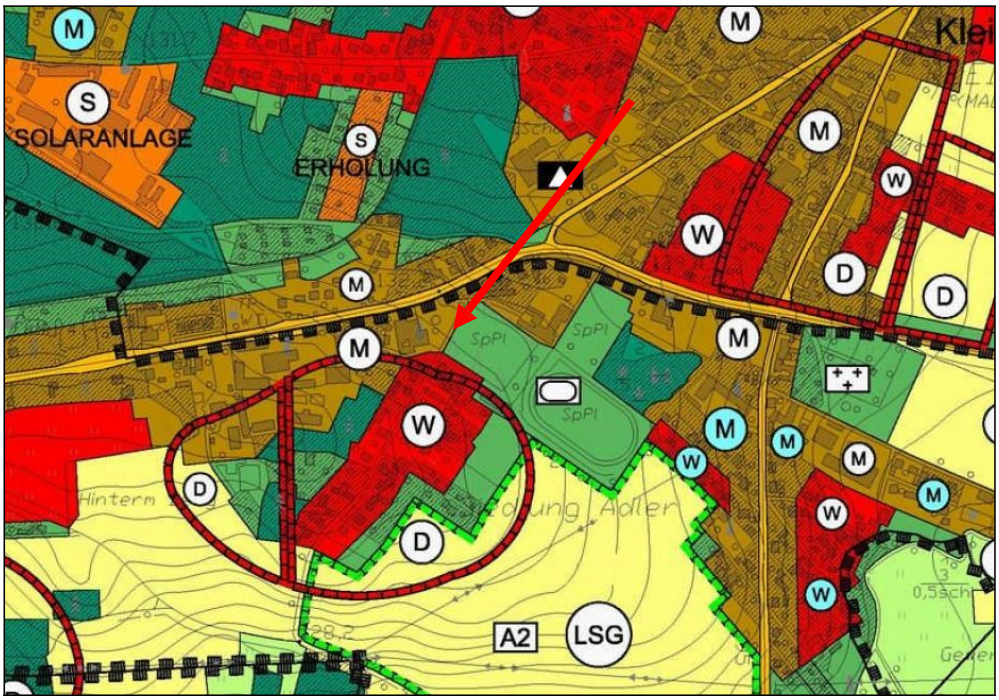


Abbildung B: Auszug aus dem Flächennutzungsplan [1]

Zitat aus dem Erläuterungsbericht zum FNP Seite 17: „(…) Auf Grund von Entfernung, Umgebung, lagemäßiger Qualität und weiteren Merkmalen kommt den meisten Ortsteilen eine lediglich beschränkte Ergänzungsfunktion für die Gesamtstadt zu. Im Wesentlichen wird bei der Entwicklung des Wohnens und der öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen der Eigenbedarf überwiegen.

Nur in Schwarzkollm, Bröthen und Dörgenhausen sind noch nennenswerte Potenziale an Wohnbauflächen in Bereichen rechtskräftiger Bebauungspläne zu finden, die über eine Eigenentwicklung hinausgehen. (...)“

„(…) So gesehen sind die Ortsteile - als Ergänzung insbesondere der Neustadt in Bezug auf Wohnstandorte, gewerbliche Ansiedlungen und Naherholungsmöglichkeiten in vielfältiger Form - insgesamt von großer Bedeutung. (…)“

„(…) Die Ortsteile verfügen über folgende vom Stadtrat bestätigte Entwicklungskonzeptionen:
Dörgenhausen:
– örtliches Entwicklungskonzept
– Satzung gem. § 34 Abs.4 BauGB“

FNP Erläuterungsbericht Seite 62: „(…) In Dörgenhausen sind keine gewerblichen Bauflächen vorgesehen. (…)“

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). Die städtebauliche Struktur wird durch das Bauvorhaben nicht gestört.

1.6.2 Bodendenkmale / Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet mit archäologischen Kulturdenkmalen (§ 2 SächsDSchG) im unmittelbaren Umfeld, Bodendenkmale sind nicht auszuschließen.

Das Plangebiet grenzt an ein bekanntes archäologisches Denkmal, welches unter der Nummer 514309-D-04 registriert ist. Vor Beginn der Bauarbeiten müssen deshalb durch das Landesamt für Denkmalpflege archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sich sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Es sind die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) zu beachten.

Gemäß § 14 SächsDSchG bedürfen Erdarbeiten in einem denkmalrelevanten Bereich einer Genehmigung nach SächsDSchG (Genehmigungsverfahren nach § 13 SächsDSchG).
Das Landesamt für Archäologie (LfA) als Fachbehörde für den Denkmalschutz ist frühzeitig in die konkrete Projektplanung einzubeziehen.

Sollten Bodenfunde gemacht werden, besteht gemäß § 20 SächsDSchG Melde-, Erhaltungs- und Sicherungspflicht. Diese Hinweise sind im Bebauungsplan enthalten.

1.7 Grundwasser / Bergbau / Baugrund

Die Vorhabensfläche ist nicht von der in der Umgebung von Hoyerswerda noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung betroffen.
Durch den Flächeneigentümer wurde im Jahr 2011 ein Baugrundgutachten beauftragt. In diesem geotechnischen Bericht des Büros Bernd Bittroff aus Hoyerswerda [2] werden folgende Aussagen gemacht:

- Die Fläche liegt am Südrand einer pleistozänen Hochfläche. Hier lagern ca. 10-25 m mächtige glazifluviatile Kiessande sowie Geschiebelehm und –mergel der Saale II Grundmoräne.
- Es sind stark verworfene, unregelmäßige Ton- bzw. Lehmschichten anzutreffen, die von Talsandeinlagerungen durchsetzt sind.
- Infolge der flurnah sedimentierten bindigen Horizonte existieren schwebende Grundwässer in unterschiedlichen Niveaus. Diese wurden im Bereich festgestellt.
- Der aus Kiessanden bestehende Baugrund besitzt eine gute Baugrundeignung, während die aus Geschiebelehm, schluffigem Sand und Ton bestehenden Schichten nur bei mindestens steifer Konsistenz eine Baugrundeignung besitzen.
- Im Bereich existieren stark wechselhafte Versickerungseigenschaften.
- Die Bewertung der Bodenschichten ergab, dass in einigen Bereichen (Auffüllungen) eine erhöhte Belastung mit Sulfat bzw. Arsen vorliegt. Im Zuge des weiteren Verfahrens sind dazu ergänzende Bodenuntersuchungen und -bewertungen vorzunehmen.
- Im Bereich stehen unterhalb der Auffüllungen (teilweise bis 1,45 m, im Mittel 0,3 m) bzw. des Oberbodens ausreichende Tragfähigkeiten des Baugrundes an.
- Es können Abdichtungen gegen drückendes Wasser notwendig sein.

Folgende Hinweise werden in diesem Bericht [2] gegeben:

- Bei locker gelagerten Auffüllungen sind bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich (vollständiger Bodenaustausch auch unterhalb der Bodenplatte)
- Es ist zu beachten, dass die bindigen und gemischtkörnigen Sedimente stark witterungs- und frostempfindlich sein können.
- Aufgeweichte Ablagerungen in der Gründungssohle müssen ausgekoffert und durch ein Gründungspolster ersetzt werden.
- Auf der Gründungssohle ist ein Verdichtungsgrad von $D_{Pr} \geq 98$ % nachzuweisen.
- Bei Aushubtiefen unterhalb schwebender Grundwässer sind geschlossene Wasserhaltungen notwendig.
- Gründungen können auf Streifenfundamenten oder Bodenplatten erfolgen
- Auf eine frostsichere Einbindetiefe von ≥ 1,2 m ist zu achten.

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.

1.8 Radonschutz

Das Plangebiet liegt gemäß Schreiben des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 05.12.2017 in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Ab 01.01.2019 gilt in Deutschland zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-22-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³.
Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird deshalb empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder die radiologische Situation und den Bedarf an Schutzmaßnahmen von einem kompetenten Ingenieurbüro abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten wird die Ermittlung der Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter empfohlen. Gegebenenfalls sind Radonschutzmaßnahmen vorzusehen.
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.

Entsprechend den Hinweisen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wird außerdem für die Bauvorhaben eine geotechnische Begleitung empfohlen. Die Bauüberwachung /Baubegleitung soll sicherstellen, dass die geotechnischen Erfordernisse während der Baudurchführung eingehalten werden.

Projekt- und standortbezogenen Baugrundhauptuntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 für die einzelnen Bauvorhaben sind für die Erlangung von Planungs- und Kostensicherheit die Angelegenheit des jeweiligen Bauherren.

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.

2. Städtebauliche Planung

Das Plangebiet liegt im Hoyerswerdaer Ortsteil Dörgenhausen, südlich der B 97 in einem Mischgebiet, auf einem Teil des ehemaligen Sportgeländes von Dörgenhausen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ordnung der geplanten Nutzungen in Bezug auf die vorhandenen Bedingungen in einer Art und Weise, dass zukünftige Konflikte weitgehend vermieden werden und eine städtebaulich-räumlich klare Struktur entsteht.

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

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

Im Gebiet soll ein Neubaugebiet für Einfamilienhausgrundstücke entstehen. Bereits bestehend im Gebiet sind zwei Gebäude, die ebenfalls in die Planung einbezogen werden.

An den Straßeneinfahrten in das Gebiet werden jeweils zwei Bäume gesetzt, welche diese Einfahrten in das Wohngebiet als eine Art „Tor“ markieren.

2.1 Beschreibung des Bestandes

Auf dem gesamten Grundstück des ehemaligen Hartplatzes ist keinerlei Bebauung vorhanden. Der Platz ist wasserdurchlässig befestigt. Eine Sukzession mit Ruderalflur ist in den vergangenen Jahren erfolgt, der Platz wird regelmäßig gemäht bzw. beweidet. In den Randbereichen (außerhalb des Hartplatzes) besteht vorhandene Bebauung.

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt von der Straße „Am Adler“ aus.

Abbildung C: Plangebiet (Quelle:bing.com)

2.2 Beschreibung der Planung

Es soll eine Eigenheimsiedlung mit ca. 15 Einfamilienhausstandorten 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 sollen gemäß § 4 Abs. (2) BauNVO auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind im Bereich des Bebauungsplanes unzulässig, da sie dem städtebaulichen Ziel der Stadt Hoyerswerda zur weiteren Entwicklung des Gebietes nicht entsprechen.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird im neugeplanten allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt.
Die Geschossigkeit wird in allen Baufenstern auf maximal 2 Geschosse begrenzt, gleichzeitig darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 0,50 cm über der Bezugshöhe der Erschließungsstraße liegen. Damit wird ein Einfügen der Gebäude in die meist ebenerdig erschlossene, ein- bis zweigeschossige traditionelle Wohnbebauung entlang der Straße „Am Adler“ erreicht.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9 m festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit entspricht die Bauweise der Umgebung und fügt sich in die Nachbarschaft ein.

Im Bereich des Bestandsgebäudes wird ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Das bestehende Gebäude soll erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Denkbar ist sowohl eine Wohnnutzung als auch eine nicht störende gewerbliche Nutzung.

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 großzügigen 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.
Es sollen 4 Baufenster für jeweils mehrere Bauparzellen festgesetzt werden. Die Baufenster werden jeweils so begrenzt, dass Abstände von mindestens 3 m zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie von 5 m zum Straßenbereich (Zufahrtsbereich) eingehalten werden.

Es wird festgesetzt, dass Nebenanlagen die Baugrenzen in begründeten Ausnahmefällen um bis zu einem Meter überschreiten dürfen. Als Ausnahmetatbestände gelten dabei nur Situationen, welche zu einer nicht beabsichtigte Härte oder Undurchführbarkeit des Vorhabens führen würden.

2.6 Erschließung

2.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der B 97 über die Straße „Am Adler“. Eine Veränderung des Einmündungsbereiches von der B 97 in die Straße „Am Adler“ ist im Zuge der Erschließung des Wohngebietes nicht geplant.
Von der Straße „Am Adler“ führen zwei Zufahrten ins Plangebiet, die als Ringerschließung miteinander verbunden sind.
Durch das Anlegen einer Ringerschließung ist ein Befahren der Straßen durch Rettungsfahrzeuge und Müllabfuhr problemlos möglich. Es ist kein Wendeplatz notwendig.

Als Straßenverkehrsflächen werden festgesetzt:

- die von Westen nach Osten verlaufende, im Norden des Gebiets liegende Verkehrsfläche, mit einer Breite von 5,75 m.
- die von Westen nach Osten verlaufende, im Süden des Gebiets liegende Verkehrsfläche, mit einer Breite von 5,75 m.
- die von Norden nach Süden verlaufende, im Osten des Gebiets liegende Verkehrsfläche, mit einer Breite von 5,75 m im mittleren Bereich und 3,0 m in den beiden Randbereichen (Verbindung zur südlich liegenden geplanten Wohnfläche und zur nördlich liegenden Bebauung außerhalb des Planbereiches).

2.6.2 Ruhender Verkehr

Es sind keine Stellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen. 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.

Es wird festgesetzt, dass für jedes Grundstück nur eine einzige Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,5 m errichtet werden darf. Durch diese Festsetzung soll die Größe der versiegelten Flächen in den Vorgartenbereichen reduziert werden. Es wird weiterhin festgesetzt, dass vor den Garagen und Stellplätzen eine freie Fläche von mindestens 5 m vorhanden sein soll. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet sein, dass ein Abstellen von Fahrzeugen im Straßenbereich reduziert wird.

2.6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zum Erreichen des Grundstückes „Am Adler 2“ muss ein Weg über das Flurstück 144/1 genutzt werden. Der bisher genutzte Weg ist rechtlich nicht gesichert. Durch den Bebauungsplan sollen die rechtlichen Grundlagen für eine privatrechtliche Regelung des Wegerechtes geschaffen werden.

2.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In fußläufiger Entfernung liegt die Haltestelle „Adler“, hier hält die Linie 1, welche zum Bahnhof Hoyerswerda fährt.

2.7 Medienerschließung

Die Medienerschließung erfolgt im Zusammenhang mit der straßenseitigen Erschließung.
Die Schmutzwasserkanalisation, Gas- und Trinkwasseranlagen können im Straßenbereich bzw.im Bereich der geplanten Gehwege 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 „Am Adler“ benannt. Der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung mit der VBH ist notwendig. Die entsprechenden technischen Anforderungen sind durch frühzeitige Einbeziehung in die Planung zu klären.

Löschwasser:
Durch den Eigentümer der Grundstücke wurde im Mai 2016 eine Überprüfung der Löschwassermenge veranlasst. Die Messung ergab an der Messstelle Kamenzer Bogen/Aral einen Ruhedruck von 5,2 bar und eine Menge von 115 m³/h bei 2,0 bar Vordruck.

Abwasser:
In der Straße „Am Adler“ befindet sich eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Von der VBH werden die Schächte SAOS 1584 oder SAOS 1572 als mögliche Einbindepunkte genannt.
Die genaue Zuordnung und die technischen Details sind in der Ausführungsplanung abzustimmen.

Regenwasser:
Das Niederschlagswasser der überbauten oder versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücken soll 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.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll in zwei im Rahmen der Erschließungsarbeiten zu errichtenden Versickerungsflächen geleitet werden. Die dafür geeigneten Standorte werden im Laufe des Verfahrens entsprechend der örtlichen Gegebenheiten ausgewählt. Am südöstlichen Rand des Plangebietes ist eine Fläche (M3) für die Regenwasserrückhaltung bzw. Regenwasserversickerung festgesetzt. Im Rahmen eines Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit [5] wurde der Untergrund auf Versickerungsfähigkeit überprüft.

Für die Bemessung des erforderliche Speichervolumen des Regenwassersickerbeckens wurde von einem Bemessungsniederschlag von 175,3 l / s / ha für 15 min ausgegangen.

Bei Zugrundelegung der oben angegebenen Regenmenge eines Starkregens wäre eine Regenwassermenge von mindestens 32 m³ zu speichern. Diese Menge kann durch die vorgesehenen Versickerungsmulden problemlos aufgenommen werden. Bei Einhaltung der festgesetzten Mindestgröße der Flächen von 100 m² und einer durchschnittlichen Tiefe von 0,5 m entsteht ein Speichervolumen von mindestens 100 m³. Die beiden Versickerungsmulden werden durch einen Graben verbunden. Da die Durchlässigkeit des Bodens im Bereich sehr gering ist (siehe [5]) ist beim Aufbau der Versickerungsmulden ein Bodenaustausch bis 1,0 m unterhalb der Muldensohle durchzuführen. Durch den Einbau von versickerungsfähigem Bodenmaterial können die Entleerungszeiten deutlich reduziert werden. Mit dem Bodenaustausch soll erreicht werden, dass nur ein kurzzeitiger Einstau entsteht und eine durch Dauerstau verursachte Verschlickung bzw. Verdichtung der Oberfläche vermieden wird.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist für die Versickerungsanlage eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Bei der Planung und Errichtung der Versickerungsmulden sind die im DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 enthaltenen Empfehlungen und Hinweise zu beachten. Zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und der Grundwasseroberfläche ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

Elektrizität:
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.

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

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

Im Plangebiet wird versucht, alle Bäume, Sträucher und Grünflächen zu erhalten, welche sich in den Randbereichen des Geltungsbereiches befinden. Da für die Wohngebiete eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist, wird eine große Fläche des Gebietes nicht versiegelt. Durch Pflanzgebote auf den Grundstücken werden die versiegelten Grünflächen wieder ausgeglichen. Außerdem entstehen Grünstrukturen als Maßnahmenflächen, die das Gebiet durchgrünen.

Die grünordnerischen Festsetzungen beinhalten:

1. M 1: Herstellung Grünverbund / Feldgehölzhecken
   (textliche und zeichnerische) Festsetzungen zum Anlegen von Gehölzstreifen
   Durch Eingrünung des Gebietes im Randbereich zur Erschließungsstraße „Am Adler“ wird die Privatsphäre der Bewohner des Gebietes geschützt und das Gebiet optisch geschlossen. Außerdem sollen die Hecken einen Lebensraum für verschiedene Arten bilden.
2. M 2: Heckenpflanzungen
   Festsetzung zur Pflanzung von einheimischen Gehölzen in Form einer dreireihigen Hecke mit integrierten Großgehölzen. Der Bereich dient vorrangig dem Artenschutz und gleichzeitig der Eingrünung des Wohnstandortes sowie der Aufwertung des Ortsrandes.
3. M 3: Abgrenzung zur Landschaft
   Im Bereich der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine Grünzone zur Abgrenzung des Gebietes von der Landschaft angeordnet. Innerhalb dieser Grünzone werden Mulden zum Auffangen von Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen angeordnet. Die Pflanzung von großkronigen Bäumen ist festgesetzt um eine deutliche optische Eingrünung des Standortes zur Landschaft zu erreichen.
4. Für die Begrünung der privaten Wohngrundstücke wird (textlich) festgesetzt, dass einheimische Laubbäume zu pflanzen sind. Dadurch soll die Durchgrünung des Gebietes mit großkronigen Bäumen gesichert werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist von der Größe des jeweiligen Wohngrundstückes sowie der Intensität der Überbauung (zur versiegelten Grundstücksfläche gehören Wohngebäude, Nebengebäude, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und ähnliches) abhängig. 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 900 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.

Für die Gestaltung des Gesamtgebietes wurde folgender Vorschlag erarbeitet:

Abbildung D: Gestaltungsplan (Quelle: Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth, Dresden)

2.9 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 sind zwei Flächen gekennzeichnet. Die erste Fläche umfasst die vorhandene Böschung am südwestlichen Rand des Plangebietes. Diese Böschung schirmt an dieser Stelle nicht nur von der angrenzenden Nutzung ab, sondern fungiert auch als Grünzug. Da das Gebiet am Ortsrand liegt, kann sich das Grün so fingerartig in den Ort ziehen. Die zweite Fläche umfasst den südöstlich des Bestandsgebäudes liegenden Bereich des Flurstückes 147/3, auf welchem sich Baumgruppen befinden, die erhalten bleiben sollen, um als Teil des begrünten Ortsrandes zu wirken.

2.10 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Von Seiten der unteren Immissionsschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass von der in einer Entfernung von weniger als 50 m vorbeiführenden B 97 erhebliche Verkehrslärmemissionen ausgehen. Um die dadurch entstehende Immissionsbelastung abzuklären, wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.
Die schalltechnische Untersuchung [6] des Standortes ergab, dass im nordwestlichen Teil des Plangebietes die Orientierungswerte die Beurteilungspegel entsprechend Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 durch die Verkehrsgeräusche der benachbarten Verkehrsführung B 97 (Dresdener Straße) sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum überschritten werden. Aus diesem Grund werden als Maßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, welche in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden.

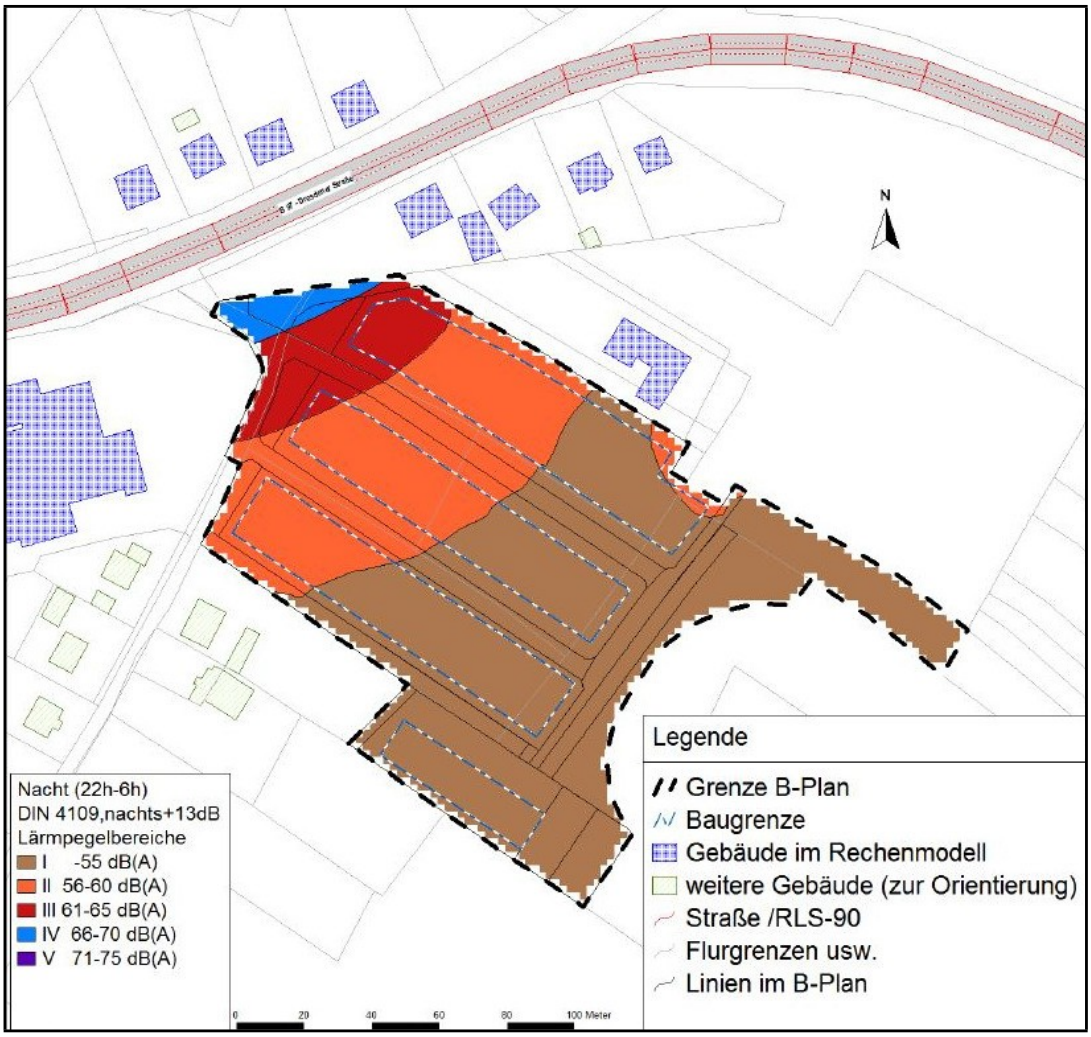


Abbildung E: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Akustik Bureau Dresden)

Zur Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen enthält die schalltechnische Untersuchung [6] eine Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel (siehe Abbildung E).
Es werden die Lärmpegelbereiche I (bis 55 dB(A)) bis III (bis 65 dB(A)) erreicht.

Im Gutachten [6] wird ausgeführt, dass für Schlafräume / Kinderzimmer an Fassaden mit Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Dies trifft nicht für straßenabgewandte Gebäudeseiten zu, da hier der Beurteilungspegel mindestens 5 dB niedriger liegt und damit der Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten wird.
Der berechnete „maßgebliche Außenlärmpegel“ führt gemäß Gutachten [6] zu den Lärmpegelbereichen I bis III gemäß DIN 4109-1. Bis zum Lärmpegelbereich III sind bei üblicher Bauausführung (massive Bauweise) keine erhöhten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (z.B. Fenster der künftigen Wohnbauten) zu erwarten.

Ergänzend wird im Gutachten [6] der Hinweis gegeben, dass für übliche Wohnräume (Fensterfläche ≤ 40 % der Grundfläche) in der Regel bis zum Lärmpegelbereich III Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend sind. Dieses entspricht einem derzeit üblichen Isolierglasfenster.

2.11 Baugrunduntersuchungen

Es ist nicht auszuschließen, dass Vorbelastungen des Bodens aus den Auffüllungen zur Befestigung des ehemaligen Hartplatzes vorhanden sind. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass alle Bauherren vor Beginn der baulichen Nutzung der Grundstücke eine Baugrunduntersuchung durchführen lassen müssen. Dieses Bodengutachten ist der zuständigen Baugenehmigungsbehörde vor Beginn der Realisierung der Bauarbeiten vorzulegen. Bei Feststellung von belastetem Bodenmaterial ist eine Sanierungskonzeption mit Angabe der entsprechenden Maßnahmen zur Entsorgung der belasteten Materialien vorzulegen.

2.12 Gestaltung der baulichen Anlagen

Einfriedungen
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.

Dachformen und Dachflächen
Glänzende oder spiegelnde Dachdeckungen sind nicht zulässig, um das Landschaftsbild und die Nachbarn nicht zu stören.

3. Flächenbilanz

Gesamtgebiet des Bebauungsplanes:	18.104 m²
davon Wohnfläche	11.103 m²
davon im Baufeld	*6.892 m²*
davon außerhalb des Baufeldes	*4.211 m²*
davon öffentliche Verkehrsfläche	2.250 m²
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	296 m²
davon öffentliche Grünfläche	2.524 m²
davon private Grünfläche	1.727 m²
davon Spielplatz	204 m²
	18.104 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 der Fläche des zukünftigen Wohngebietes handelt es sich um eine stark anthropogen beeinflusste Fläche (ehemaliger Hartplatz, aktuelle Nutzung als Weidefläche bzw. Bewegungsfläche für Pferde).

Im Rahmen der derzeitigen Situation ist ein Vorkommen von geschützten Arten auf einem großen Teil der Fläche unwahrscheinlich. Lediglich in den Randbereichen (zum Teil Böschungen, Traversenanlagen des ehemaligen Sportplatzes) bestehen Habitate für verschiedene Arten.

Angrenzende Biotoptypen:

Die umgebenden Flächen sind durch ländliche Einzelanwesen, gewerblich genutzte Flächen und Sportplatzflächen gekennzeichnet. Es befinden sich keine besonders geschützten Biotope in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Pflanzen

Die derzeitige Situation schließt das Vorkommen von geschützten Pflanzenarten aus.
Es kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben keine artenschutzrechtliche Relevanz in Bezug auf geschützte Pflanzenarten hat.
Im Rahmen der faunistischen Potentialabschätzung wurde durch Herrn Krüger auf dem größten Teil der geplanten Bebauungsfläche der Lebensraumtyp „artenarmes Intensivgrünland“ festgestellt. Kleinere Teilflächen wurden als vegetationslose Schotterfläche mit Ruderalflur, Sandmagerrasen, extensiv gepflegte Parkanlage sowie Gebüschstreifen und Baumreihen bewertet.

Tiere

Auf Grund der bisherigen Nutzung der Fläche als Sportplatz, sowie der aktuellen Nutzung als Pferdekoppel und der unmittelbaren Nähe zum bebauten Ortsgebiet ist mit dem Vorkommen störungsempfindlicher Arten auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen nicht zu rechnen. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sowie in den Randbereichen besteht Potential für die Ansiedlung von wertgebenden Arten.

Zur Feststellung der Situation wurde im Mai 2016 eine faunistische Potentialabschätzung durch Herrn Siegfried Krüger aus Hoyerswerda durchgeführt. Der Ergebnisbericht ist der Begründung als Anhang 2 beigefügt.

4.3 Maßnahmen für den Artenschutz

In der faunistischen Potentialabschätzung werden folgende Hinweise und Empfehlungen zu Naturschutzmaßnahmen aufgeführt:

1. Errichten einer Zauneidechsenburg im südöstlichen Bereich auf den ehemaligen Zuschauerterrassen am Sportplatz.
2. Anlegen einer Hecke mit einer Breite von 10 m parallel zum asphaltierten Weg mit 10-15 integrierten Laubbäumen.
3. Anlegen von 2 voneinander getrennt liegenden ca. 40 cm tiefen Senken zum Auffangen von Oberflächenwasser im Bereich der Hecke.
4. Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen.

In der faunistischen Potentialabschätzung wird eingeschätzt, dass der Bau der Einfamilienhäuser auf dem Hartplatz keine negativen Auswirkungen auf die Tierwelt haben wird, wenn die angrenzenden Untersuchungsräume nicht beeinflusst werden.

Der Geltungsbereich ist etwas größer als der ehemalige Hartplatz. Es werden Randbereiche mit einbezogen. Aus diesem Grund werden von den vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz und Naturschutz folgende Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

1. Anlegen von Gehölzpflanzungen parallel zum asphaltierten Weg am südöstlichen Rand des Planbereiches mit 10 integrierten Laubbäumen.
2. Anlegen von 2 voneinander getrennt liegenden Senken zum Auffangen von Oberflächenwasser in diesem Bereich.

Das Anlegen einer Eidechsenburg außerhalb des Geltungsbereiches wird nicht in die Festsetzungen aufgenommen. Gemäß faunistischer Potentialabschätzung befinden sich die Eidechsenvorkommen außerhalb des Planbereiches auf den trockenen, stark durchsonnten Flächen der ehemaligen Zuschauerterrassen des Sportplatzes. Dieser Bereich wird nicht durch die Planung nicht berührt. Das zusätzliche Festlegen von Nistkästen und Fledermauskästen wird ebenfalls nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, weil diese (wie bereits in der faunistischen Potentialabschätzung erwähnt) mit hoher Wahrscheinlichkeit von den Eigenheimbesitzern angebracht werden, zusätzlich ergeben sich im Bereich der Gebäude und Gärten vielfältige Nistmöglichkeiten, welche vorher auf dem Hartplatz nicht vorhanden waren.

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.

Unter Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen 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. Gegenstand und Inhalt der Umweltprüfung sind alle im BauGB aufgeführten Umweltbelange. Die im Umweltbericht zu berücksichtigen Belange werden im § 1 Abs. (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführt.

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. Zur breiteren Aufstellung des Angebotes soll im Ortsteil Dörgenhausen der nicht mehr benötigte ehemalige Hartplatz in ein Wohngebiet umgewandelt werden.

Der geplante Standort liegt am Ortsrand von Dörgenhausen südlich der Bundesstraße B 97.

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 Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt in 4 Stufen:

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

5.2.1 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Lauta-Hoyerswerda-Wittichenau“. Durch die Stadt Hoyerswerda wird für das Plangebiet das Ausgliederungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet geführt.

In einer Entfernung von ca. 500 m liegt das Naturschutzgebiet „Dubringer Moor“.
Aufgrund der geplanten Nutzung (Wohngebiet) und der ausreichenden Entfernung des Schutzgebietes vom Bereich des Bebauungsplans ist voraussichtlich mit **nicht erheblichen** Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet zu rechnen.

5.2.2 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 Sportplatzfläche (Hartplatz) genutzt. Der Boden ist unversiegelt, aber stark verdichtet und hat keine natürliche Oberflächenschicht. Der Mutterboden war vor längerer Zeit abgetragen und durch eine kiesige Sandschicht ersetzt worden. Der Boden kann die Funktion als Lebensraum nicht erfüllen, die Funktion der Reinigung des Trinkwassers ist eingeschränkt, da die natürliche Zusammensetzung des Bodens gestört ist (weniger

Mikroorganismen in der verdichteten kiesigen Sandschicht). Durch die fehlende sportliche Nutzung können sich natürliche Materialien (Sand, Staub, Pflanzenteile) ablagern. Es entsteht eine Ruderalflur. Zum aktuellen Zeitpunkt wird ein großer Teil der Fläche als Pferdekoppel genutzt. Der Eintrag des Pferdedunges beschleunigt die Begrünung der Fläche.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bestehende Zustand im weitesten Sinne erhalten bleiben. Die verdichtete Schotterschicht würde über einen längeren Zeitraum mit weiteren natürlichen Materialien überdeckt werden, so dass die Ansiedlung von Ruderalflur fortschreiten könnte. In einem längeren Zeitraum wäre die Sukzession mit Sträuchern oder Bäumen möglich.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Teile des Bodens werden für die Errichtung der Gebäude in Anspruch genommen und versiegelt. Diese Flächen gehen für die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Die restlichen Flächen werden gärtnerisch genutzt und bepflanzt. Innerhalb dieser Flächen wird die starke Verdichtung beseitigt, es entsteht eine neue Mutterbodenschicht. Der Boden kann 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.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei der Planung der Verkehrserschließung des Gebietes wird darauf geachtet, dass möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Für die Erschließung soll zum Teil auf die bereits bestehenden befestigten Wegeflächen zurückgegriffen werden.

5.2.3 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. Es besteht keine Hochwassergefährdung. Die Grundwasserneubildung ist auf Grund der starken Verdichtung der Bodenoberfläche leicht eingeschränkt. Im Bereich existieren schwebende Grundwässer (Schichtenwasser).

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. Auf den nicht überbauten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit verbessert.
Das auf den Verkehrswegen anfallende Niederschlagswasser wird mit Hilfe von Versickerungsmulden wieder dem Wasserkreislauf zugeführt. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorzugsweise für die Bewässerung des Gartens gesammelt werden.

Insgesamt wird der Einfluss der Planung auf das Schutzgut Wasser als wenig 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 auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird (Versickerungsmulden am südöstlichen Plangebietsrand). Auch das im Bereich der übrigen versiegelten Flächen (Dachflächen, Wege) anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert bzw. zur Bewässerung genutzt, so dass nur ein geringer Einfluss auf die Grundwasserneubildung zu erwarten ist

5.2.4 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 unbebaute und nahezu vegetationslose Fläche des Plangebietes hat kaum positive klimatische oder lufthygienische Auswirkungen. Im Sommer kann sich die Luft über dem Standort auf Grund der fehlenden Vegetation mehr aufheizen als über den benachbarten Flächen. Bei Trockenheit kann Staub von der Fläche abgetragen werden.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der bisherige Zustand erhalten. Eine geringfügige Verbesserung könnte entstehen, wenn die Sukzession auf der Fläche soweit fortgeschritten ist, dass sich ein Einfluss auf das Kleinklima ergibt.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung wird das Kleinklima am Standort stark verändert. Die Bebauung verringert die Windgeschwindigkeit und kann so Staubabtragung verhindern. Das Pflanzen von Bäumen und Gehölzen, welches im Bebauungsplan festgelegt wird, wird einen positiven Einfluss auf das Kleinklima haben. Die Temperatur sinkt, der Boden kann sich durch die Verschattung nicht mehr so stark erhitzen. Die Luftfeuchtigkeit steigt.
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. Die Auswirkungen sind vorrangig positiv.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen dazu vorgesehen.

5.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Ausgangssituation

In der faunistischen Potentialabschätzung wurden die verschiedenen Lebensräume sowie die im Bereich vorhandenen bzw. potentiell vorhandenen Tierarten untersucht. Es wurden verschiedene Vogelarten, sowie Säugetiere und Amphibien betrachtet.

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

Im Ergebnis der faunistischen Potentialabschätzung wird eingeschätzt, dass der Bau der Einfamilienhäuser keine negativen Auswirkungen auf die Tierwelt des Gebietes haben wird, da nur der ehemalige Hartplatz bebaut wird, welcher ausschließlich als Nahrungsfläche dient. 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.
Die Auswirkungen der Planung und ihrer Realisierung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird als **wenig erheblich** eingeschätzt. Die Auswirkungen sind vorrangig

positiv. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es wird vorgeschrieben, dass die Bebauung möglichst außerhalb der Brutzeit durchzuführen ist und dass während der Bauphase die Störungen der umgebenden Flächen möglichst gering gehalten werden sollen.

5.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Ausgangssituation

Die Landschaft des Bereichs ist anthropogen überformt. Das Gebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und wurde lange Zeit als Sportanlage genutzt.
Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Lauta-Hoyerswerda-Wittichenau“. Es wird ein Ausgliederungsverfahren angestrebt.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Landschaftsbild im Bereich würde nahezu unverändert bleiben. Bei Nichtdurchführung der Planung könnte fortschreitende Sukzession zur Bildung von Waldflächen führen oder eine weitere landwirtschaftliche Nutzung würde eine Offenhaltung der Fläche bewirken.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild verändert sich durch die geplante Bebauung und Bepflanzung. Es entsteht ein neuer Ortsrand. Die bisherige große Freifläche innerhalb der Bebauung wird geschlossen. Die Auswirkungen der Planung und ihrer Realisierung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird als **erheblich** eingeschätzt.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die vorgeschriebene Begrünung wird eine positive Gestaltung des Ortsrandes erreicht.

5.2.7 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.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde nahezu unverändert bleiben. Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die zur Zeit durchgeführte landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung und Bepflanzung entsteht ein neuer Wohnbereich, welcher einer kleinen Gruppe von Menschen verbesserte Wohnbedingungen bietet. Für die bereits ansässigen Bewohner des Ortsteiles Dörgenhausen ergeben sich durch die Planung kaum Auswirkungen, da der Sportplatz schon seit Jahren nicht mehr für sportliche Betätigungen genutzt wird.
Die Auswirkungen der Planung und ihrer Realisierung auf das Schutzgut Mensch wird als **wenig erheblich** eingeschätzt.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen einzuplanen.

5.2.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet mit archäologischen Kulturdenkmalen (§ 2 SächsDSchG) im unmittelbaren Umfeld, Bodendenkmale sind nicht auszuschließen. Das Plangebiet grenzt an ein bekanntes archäologisches Denkmal, welches unter der Nummer 514309-D-04 registriert ist (siehe Punkt 1.6.2). 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 die Durchführung archäologischer Untersuchungen vor Beginn von Erdarbeiten vorgesehen. Bei sachgerechter Bergung der Funde gemäß Denkmalschutzgesetz können nachteilige Auswirkungen vermieden werden.

5.2.9 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 des Bebauungsplanes können jedoch dazu beitragen, dass angrenzende Bereiche geschont werden. Während die Pflanzen und Tiere während der Bauzeit und zu einem späteren Zeitpunkt durch die Nutzung mit erhöhten Störwirkungen konfrontiert werden, profitieren sie andererseits von den neu geschaffenen Heckenstrukturen, Versickerungsflächen und gepflanzten Bäumen. Durch die Beseitigung der Bodenverdichtung und der dadurch möglichen Begrünung ergeben sich positive Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, sowie auf Lufthygiene und Ortsbild. Die positiven Auswirkungen auf die Lufthygiene verbessern die Lebensbedingungen für die Menschen.

6. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Bewertung des Bestandes

Die Bewertung des Bestandes erfolgt entsprechend der vor Ort durchgeführten Biotoptypenerfassung 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
06.03.000	artenarmes Intensivgrünland	6	10.062	60.372
07.03.000	Ruderalflur	15	591	8.865
11.02.200	gewerblich genutzte Fläche	1	1.577	1.577
11.04.100	Straße, vollversiegelt (Straße „Am Adler“ und Wirtschaftsweg zum Vereinsgebäude)	0	615	0
11.04.100	Straße, teilversiegelt (geschotterte Zufahrt zu „Am Adler 2“)	2	296	592
11.04.800	Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand	3	89	267
07.03.000	vegetationslose Schotterfläche mit Ruderalflur	15	1.416	21.240
11.02.200	gewerblich genutzte Fläche (Vereinshaus)	1	823	823
02.02.200	Gehölzstreifen	23	1.088	25.024
09.07.400	2 m hohe Steinmauer	10	33	330
11.03.100	extensiv genutzte Parkanlage	11	975	10.725
11.03.100	Grünfläche mit Gehölzgruppe	11	517	5.687
	Summe:		18.104	135.502

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 mindestens 3 großkronigen Bäumen vorgeschrieben ist (ein Baum für das Grundstück, zwei Bäume 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 sind, wurde mit 8 Punkten bewertet.
Die vorhandene Gehölzstruktur im südöstlichen Bereich bleibt erhalten und wird wie im Bestand mit 23 Punkten bewertet.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche südöstlich des Wohngebietes wird entlang der Planbereichsgrenze eine 5 m breite und ca. 90 m lange Feldgehölzheckenstruktur (Maßnahme M 2) angelegt.

Biotop-Code	Bezeichnung	Wertstufe	Menge in m²	Bewertungspunkte
11.01.000	Wohngebiet	6	11.103	66.618
11.01.000 02.02.000	Wohngebiet mit Festsetzung Heckenpflanzung	8	400	3.200
11.01.000 02.02.400	privates Grün mit Festsetzung Parkanlage, Gehölzerhaltung	11	939	10.329
11.01.000 02.02.000	privates Grün mit Festsetzung Heckenpflanzung	8	378	3.104
11.04.100	öffentliche Straße, vollversiegelt	0	2.250	0
11.04.100	private Straße, teilversiegelt	2	296	592
02.02.200	Gehölzstreifen	23	1.091	25.024
02.02.200	Feldgehölzhecke	21	450	9.450
11.03.100	öffentliche Grünfläche, Parkanlage	11	1.433	10.846
11.03.100	öffentliche Grünfläche, Spielplatz	5	204	1.020
	Summe:		18.104	130.183

Der durch die Planung des neuen Wohngebietes verursachte Eingriff kann mit den vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda verfügt über ein Ökokonto, in welchem für bereits durchgeführte Maßnahmen anerkannte Wertungspunkte vorhanden sind. Das Defizit von 5.319 Wertungspunkten wird über dieses Ökokonto ausgeglichen.

6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Hoyerswerda hat zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland verschiedene Flächen geprüft. Die Fläche des ehemaligen Hartplatzes erschien als am besten 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. Ökologisch betrachtet, handelt es sich um eine minderwertige Fläche, die sehr artenarm ist.

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 Mai 2016 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:

- faunistische Potentialabschätzung[4]
- schalltechnische Untersuchung [6]
- Prüfung der Versickerungsfähigkeit [5]
- geotechnischer Bericht [2].

6.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung

Folgende Maßnahme zur Überwachung werden vorgesehen.

- regelmäßige Kontrolle der Versickerungsmulden auf Funktionsfähigkeit durch Überprüfen des Wasserstandes nach Starkregenereignissen
- Überprüfung der Ausführung der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren.

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 Februar/ März 2016 durchgeführt wurde, wurden die Träger öffentlicher Belange in die Planung einbezogen. Die Unterlagen des Planvorentwurfes wurden den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.02.2016 zugestellt. Am 17.03.2016 wurde ein Scopingtermin durchgeführt, zu welchem ausgewählte Träger öffentlicher Belange eingeladen wurden.
Nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung wurde der Vorentwurf des Planes überarbeitet.
Die öffentliche Auslegung des Planes erfolgte im Herbst 2017.
In Plan und Begründung wurden Ergänzungen und Korrekturen redaktionell eingearbeitet. Auf Grund der vorgetragenen Anregungen und Hinweise war keine Änderung der Planung in den Grundzügen der Planung notwendig.

7.3 Auswahl der Planvariante nach Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Es wurden verschiedene Standorte vergleichend geprüft, eine besser geeignete Fläche konnte dabei nicht gefunden werden. Trotz der Lage im Landschaftsschutzgebiet handelt es sich nicht um eine hochwertige Fläche im Sinne des Artenschutzes oder Naturschutzes. Die langjährige anthropogene Nutzung und die daraus entstandene starke Verdichtung des Bodens sowie die nutzungsbedingte Artenarmut haben zu dieser Beurteilung beigetragen.

Es wurden verschiedene Varianten der Erschließung des Gebietes untersucht, die Entscheidung wurde zugunsten der Variante getroffen, bei welcher nur eine sehr geringe Fläche für die öffentliche Straßenfläche benötigt wird.

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)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

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 (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.12.2017 (SächsGVBl. S. 626)

9. Beipläne

Beiplan 1: Biotopbewertung Bestand
Beiplan 2: Biotopbewertung Planung

10. Anhänge

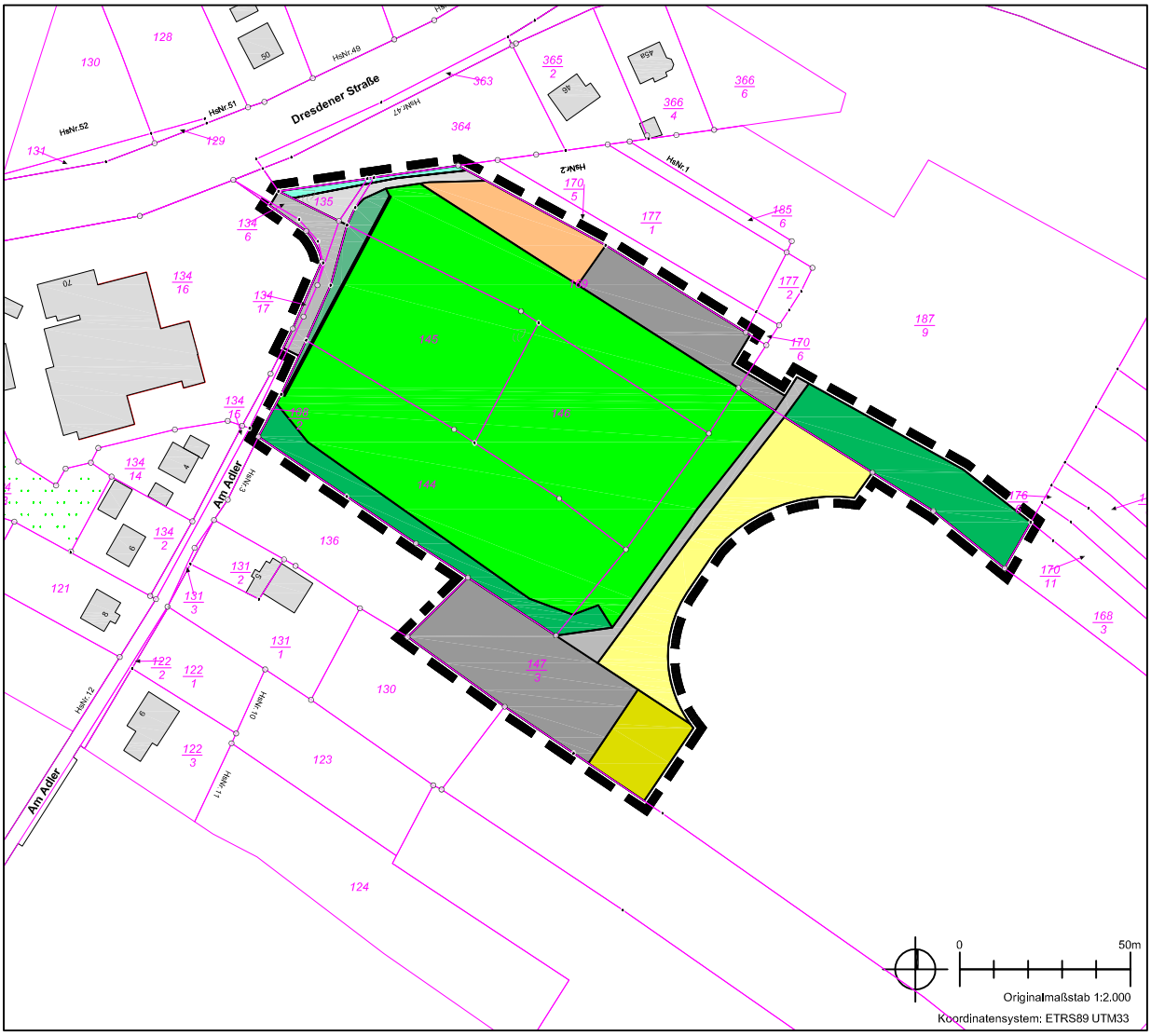
Anhang 1: geotechnischer Bericht, Büro Dipl.-Ing. Bernd Bittroff
Anhang 2: faunistische Potentialabschätzung, Ing. Siegfried Krüger
Anhang 3: Prüfung Versickerungsfähigkeit, Dipl.-Geologe Klaus Greulich,
Anhang 4: Schalltechnische Untersuchung, Akustik Bureau Dresden,
Anhang 5: Kurzbewertung laut BBodSchV, Ingenieurbüro NUB, Spremberg,

11. Quellenverzeichnis

[1] Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda
[2] Geotechnischer Bericht, GBB Geotechnisches Büro Dipl.-Ing. Bernd Bittroff vom 19.09.2011
[3] Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Fassung SMUL, Mai 2009
[4] faunistische Potentialabschätzung, Ing. Siegfried Krüger, Hoyerswerda, 30.05.2016
[5] Prüfung Versickerungsfähigkeit, Dipl.-Geologe Klaus Greulich, Welzow, 29.03.2017
[6] Schalltechnische Untersuchung, Akustik Bureau Dresden,15.05.2017

12. Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung A: Übersichtskarte (Quelle:bing.com)
Abbildung B: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Hoyerswerda)
Abbildung C: Plangebiet (Quelle:bing.com)
Abbildung D: Vorschlag Gestaltungsplan (Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth)
Abbildung E: Maßgeblicher Außenlärmpegel (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Akustik Bureau Dresden)



Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- artenarmes Intensivgrünland - 06.03.000
- Ruderalflur - 07.03.000
- gewerblich genutzte Fläche - 11.02.200
- Verkehrsfläche, vollversiegelt - 11.04.100
- Verkehrsfläche, teilversiegelt - 11.04.100
- Straßenbegleitgrün - 11.04.800
- vegetationslose Schotterfläche mit Ruderalflur - 07.03.000
- Gehölzstreifen - 02.02.200
- Steinmauer - 09.07.400
- extensiv genutzte Parkanlage - 11.03.100
- Grünfläche mit Einzelgehölzen - 11.03.100

HOYERSWERDA - Město Wojerecy
OT DÖRGENHAUSEN

Bebauungsplan "Wohngebiet am Adler"

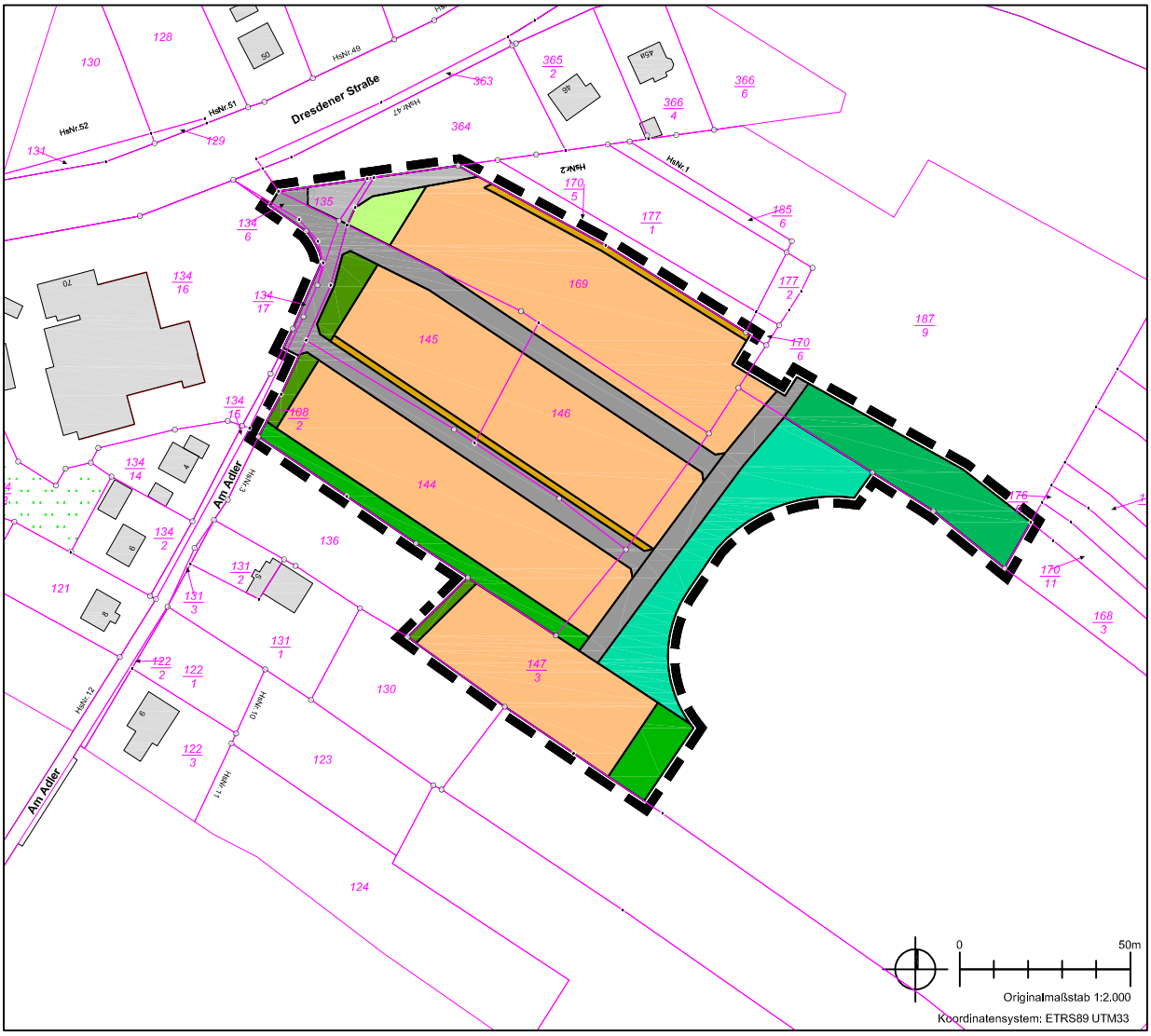
Beiplan1: Biotoptypenplan - Bestand

Maßstab M 1:2.000

Auftraggeber:
Stadt Hoyerswerda
S.-G.-Frentzel-Straße 1
02977 Hoyerswerda

Wohnungsgesellschaft mbH
Liselotte-Herrmann-Straße 92
02977 Hoyerswerda

Planverfasser:
dr. braun & barth freie architekten dresden
Tharandter Straße 39
01159 Dresden



Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Wohngebiet - 11.01.000
- Wohngebiet mit Heckenpflanzung - 11.01.00 / 02.02.000
- privates Grün mit Gehölzerhaltung - 11.01.000 / 02.02.400
- privates Grün mit Heckenpflanzung - 11.01.000 / 02.02.000
- öffentliche Grünfläche (Parkanlage) - 11.03.100
- öffentliche Grünfläche (Spielplatz) - 11.03.100
- Verkehrsfläche, teilversiegelt - 11.04.100
- Verkehrsfläche, vollversiegelt - 11.04.100
- Gehölzstreifen - 02.02.200

HOYERSWERDA - Město Wojerecy
OT DÖRGENHAUSEN

Bebauungsplan "Wohngebiet am Adler"

Beiplan 2: Biotoptypenplan - Planung

Maßstab M 1:2.000

Auftraggeber:
Stadt Hoyerswerda
S.-G.-Frentzel-Straße 1
02977 Hoyerswerda

Wohnungsgesellschaft mbH
Liselotte-Herrmann-Straße 92
02977 Hoyerswerda

Planverfasser:
dr. braun & barth freie architekten dresden
Tharandter Straße 39
01159 Dresden