

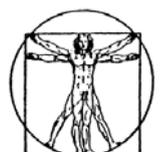


Stadt Hoyerswerda-Město Wojerecy

Bebauungsplan
„Einzelhandelsstandort Schulstraße, östlicher Teil“

Begründung zur Satzung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Januar 2014



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

Lidl Dienstleistung GmbH Co. KG
Am Mart 9
01561 Lampertswalde

Auftragnehmer: **Bebauungsplan / Begründung:**

Dr. Braun & Barth
Freie Architekten Dresden
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

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

Umweltbericht, Fachbeitrag Artenschutz:

Schulz UmweltPlanung
Schössergasse 10, 01796 Pirna

Verträglichkeitsgutachten:

CIMA Leipzig
Walter-Heinze-Straße 27, 04229 Leipzig

Schallimmissionsprognose:

Dipl.-Ing. B. Seckel
Nordstraße 47, 04105 Leipzig

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Grundlagen | 5 |
| 1.1 | Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Planaufstellung | 5 |
| 2 | Verfahren | 6 |
| 3 | Rechtsgrundlagen..... | 7 |
| 3.1 | Plangrundlage | 7 |
| 3.2 | Höherrangige und überörtliche Planungen | 7 |
| 4 | Städtebauliche Planung | 8 |
| 4.1 | Vorbemerkungen/ städtebauliches Konzept | 8 |
| 4.2 | Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 8 |
| 4.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 10 |
| 4.4 | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB), öffentliche Erschließung | 10 |
| 4.5 | Ver- und Entsorgung | 10 |
| 4.6 | Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB), Leitungsrechte | 10 |
| 4.7 | Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 10 |
| 4.8 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 11 |
| 4.8.1 | Maßnahme M1 | 11 |
| 4.8.2 | Maßnahme M2 | 11 |
| 4.8.3 | Maßnahme M3 | 11 |
| 4.8.4 | Maßnahme M4 | 11 |
| 4.9 | Werbeanlagen | 11 |
| 4.10 | Dachneigung, Firstrichtung, Dachgestaltung | 12 |
| 5 | Artenschutzfachbeitrag..... | 12 |
| 6 | Denkmalschutz | 12 |
| 6.1 | Hochbauliche Denkmale | 12 |
| 6.2 | Bodendenkmale / Bodenfunde | 13 |
| 7 | Grundwasser / Bergbau / Baugrund | 13 |
| 8 | Weitere Hinweise | 14 |
| 9 | Flächenbilanz | 14 |
| 10 | Umweltbericht | 16 |
| 10.1 | Einleitung | 16 |
| 10.1.1 | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes | 16 |
| 10.1.2 | Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung | 16 |
| 10.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 18 |
| 10.2.1 | Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale | 18 |
| 10.2.2 | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung | 21 |
| 10.3 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen | 21 |
| 10.3.1 | Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen | 21 |
| 10.3.2 | Schutzgut Mensch | 21 |
| 10.3.3 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 22 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 10.3.4 | Schutzgut Boden | 22 |
| 10.3.5 | Schutzgut Wasser | 22 |
| 10.3.6 | Schutzgut Klima und Luft | 22 |
| 10.3.7 | Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild | 22 |
| 10.3.8 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 22 |
| 10.4 | Zusätzliche Angaben | 22 |
| 10.4.1 | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung | 22 |
| 10.4.2 | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung | 23 |
| 10.5 | Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 23 |
| 11 | Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz | 23 |
| 11.1 | Bewertung des Bestandes | 23 |
| 11.2 | Bewertung der Planung | 24 |
| 12 | Zusammenfassende Erklärung | 26 |
| 12.1 | Berücksichtigung der Umweltbelange | 26 |
| 12.2 | Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | 27 |
| 12.3 | Auswahl der Planvariante nach Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten | 28 |
| 13 | Quellenverzeichnis | 28 |
| 14 | Beipläne | 29 |
| 14.1 | Beiplan 1: Biotoptypenplan – Bestand | 29 |
| 14.2 | Beiplan 2: Biotoptypenplan – Planung | 29 |
| 14.3 | Beiplan 3: externe Ausgleichsfläche | 29 |
| 15 | Anhänge | 29 |
| 15.1 | Anhang 1: Verträglichkeitsgutachten der CIMA | 29 |
| 15.2 | Anhang 2: Fachbeitrag Artenschutz | 29 |
| 15.3 | Anhang 3: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3 c UVPG | 29 |
| 15.4 | Anhang 4: Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hoyerswerda, Seite 77 und 78, (Hoyerswerdaer Warensortimentsliste): CIMA Leipzig 2008 | 29 |
| 15.5 | Anhang 5: Schalltechnisches Gutachten Ifs Ingenieurbüro für Schallschutz Leipzig | 29 |

1 Grundlagen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort Schulstraße, östlicher Teil“ umfasst die Flurstücke 85/5 und Teile der Flurstücke 70, 85/2, 89/1 und 89/2 der Gemarkung Hoyerswerda, Flur 3. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 7.188 m².

Das Plangebiet befindet sich westlich des Altstadtzentrums der Stadt Hoyerswerda. Es liegt im östlichen Bereich der Schulstraße und wird durch diese erschlossen. Gegenüber befindet sich die Grundschule „Am Park“. Das Bearbeitungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe des „Zentralen Versorgungsbereiches Altstadt“ und in integrierter Lage in einem Mischgebiet. Mit der Umsetzung des Einzelhandelsstandortes Teschenstraße wird der Aldi-Standort in der Schulstraße geschlossen. Um die verbrauchernahe Versorgung im westlichen Altstadtbereich zu gewährleisten, unterstützt die Stadt Hoyerswerda das Vorhaben der Erweiterung des Lidl-Standortes.

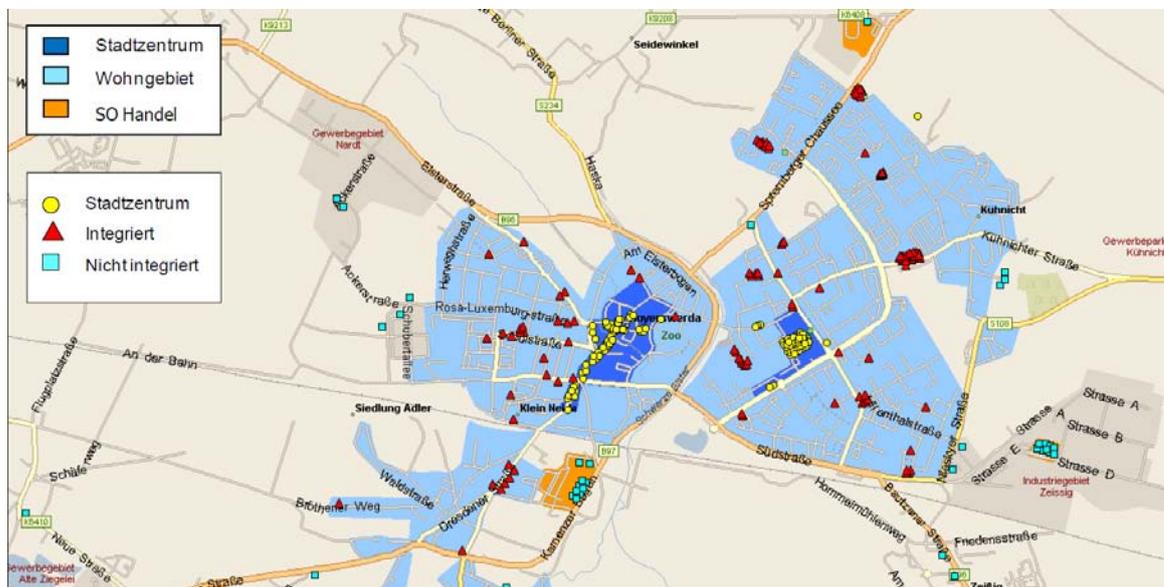


Abbildung: Verteilung des Einzelhandels nach Lagetyp in Hoyerswerda
 Quelle: MapPoint Deutschland, MBR Nürnberg, 2006, Bearbeitung CIMA 2008 /3/

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes, welcher der Versorgung des umgebenden Gebietes dient. Der vorhandene Nahversorger genügt den Anforderungen zeitgemäße Warenpräsentation und sich weiterentwickelnde Kundenansprüche nicht mehr. Es ist geplant, die Verkaufsfläche zu erweitern und den Komfort am Standort zu verbessern. Dazu sollen zum Beispiel auch großzügigere Kundenparkplätze gehören.

Als Vorhabenträgerin wird die Lidl-Vertriebs-GmbH & Co.KG auftreten. Die Stadt Hoyerswerda beabsichtigt, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Zurzeit besteht am Standort schon ein Lebensmitteldiscountmarkt mit 530 m² Verkaufsfläche zur Nahversorgung des westlichen Altstadtbereiches. Dieser Markt soll abgebrochen werden und durch den Neubau eines modernen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² am gleichen Standort ersetzt werden. Damit soll der Vorhabenträgerin die Möglichkeit gegeben werden, die gegenwärtig geringe Verkaufsfläche, die mit engen Bewegungsspielräumen zwischen den Warenregalen einhergeht, großzügig zu erweitern.

Auf diese Weise soll auch gutachterlichen Kernaussagen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hoyerswerda /3/ Rechnung getragen werden, wie zum Beispiel:

- Es werden in der Zukunft nahezu ausschließlich Betriebsformen mit klarem Profil bestehen können, die dem sich wandelnden Verbraucherverhalten der Kunden weiterhin entsprechen können.
- Die sich neu entwickelnden Trends im Verbraucherverhalten der Kunden, wie Einkaufen in ansprechender Atmosphäre, qualitativ ansprechende Warenpräsentation und Ladengestaltung, gute Erreichbarkeit und die Möglichkeit, alle Waren des täglichen Bedarfs in einem Geschäft kaufen zu können, erfordern eine ständige Anpassung der Einkaufsmöglichkeiten.
- Die zurzeit eher schlechte Marktposition der integrierten Einzelhandelsstandorte in der Altstadt muss verbessert werden.

Es ist eine Sondergebietsfläche nach § 11 Abs. (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel neu festzusetzen. Der Bebauungsplan soll eine zeitgemäße moderne Architektur und Formensprache ermöglichen. Mit der Neuausweisung des Sondergebietes soll der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren geändert werden.

Die zurzeit am Standort geltenden Festsetzungen der Gestaltungssatzung Hoyerswerda-Altstadt sollen im Geltungsbereich des Plangebietes durch spezifische Gestaltungsanforderungen über bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt werden. Damit sollen die neuen architektonischen Gestaltungsziele der Vorhabenträgerin an den neuen Lebensmitteldiscountmarkt gewährleistet werden.

2 Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.03.2012 (Beschluss 0541-III-12/327/30) die Aufstellung eines Bebauungsplanes („Bebauungsplan Einzelhandelsstandort Schulstraße, östlicher Teil“) beschlossen.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurde der Bebauungsplanentwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt im Hoyerswerdaer Amtsblatt. Dabei wird darauf hingewiesen, dass nach der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können. Den Bürgern wird Gelegenheit gegeben, zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfes Stellung zu nehmen.

Des Weiteren werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und über die öffentliche Auslegung informiert. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit gegeben, zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfes Stellung zu nehmen.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden geprüft sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die abschließende Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen erfolgte mit einem Abwägungsbeschluss des Stadtrates.

Die Abstimmung mit den Städten Bautzen und Görlitz im Oberzentralen Städteverbund Bautzen – Görlitz - Hoyerswerda wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens durchgeführt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200ff), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.8.2009 (SächsGVBl. S. 438), rechtsbereinigt mit Stand vom 05.06.2010

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.7.2007 (SächsGVBl. S. 321), zuletzt geändert am 23.09.2010 (SächsGVBl. S. 270)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBl. S. 55, 159), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.6.2009 (SächsGVBl. S. 323, 325), rechtsbereinigt mit Stand vom 11.07.2009

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003) vom 16.12.2003 in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.12.2003 (SächsGVBl. S. 915)

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

3.1 Plangrundlage

Dem Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort Schulstraße, östlicher Teil“ liegen die digitalen Karten der Stadt Hoyerswerda zu Grunde. In der Planzeichnung sind die Katasterinformationen [magenta] sowie die Topographie [grau] dargestellt.

3.2 Höherrangige und überörtliche Planungen

Landesentwicklungsplan Sachsen (2003)

Hoyerswerda ist Bestandteil im Oberzentralen Städteverbund Bautzen – Görlitz - Hoyerswerda der Planungsregion Oberlausitz/Niederschlesien und hat damit oberzentrale Funktionen in der Versorgung der Bevölkerung wahrzunehmen. Diese Aufgabe erfolgt in Funktionsteilung und Abstimmung mit Görlitz und Bautzen.

Im Landesentwicklungsplan Kapitel 6.2 wird das Ziel formuliert, dass die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig sein soll. Im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens der CIMA /3/ wurden die Einzelhandelsstandorte hinsichtlich dieser Anforderungen der Landesplanung überprüft. Der vorhandene Standort entspricht den landesplanerischen Zielstellungen, da er sich in integrierter städtebaulicher Lage befindet.

Raumstruktur: Die Stadt liegt im „ländlichen Raum ohne Verdichtungsansätze“ an einer überregionalen Verbindungsachse, die von Dresden über Hoyerswerda nach Cottbus verläuft.

Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien

Erste Gesamtfortschreibung (2010) gem. § 6 Abs. 5 SächsLPlG

Hoyerswerda ist Teil des Oberzentralen Städteverbundes Bautzen - Görlitz - Hoyerswerda und ist somit als Entwicklungskern für die Region auszubauen. Dazu sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Funktionen zu schaffen. Gemäß Grundsatz G 5.2.1. sind die Innenstädte und Stadtteilzentren entsprechend ihrem zentralörtlichen Verflechtungsbereich als Standorte des Einzelhandels und der Dienstleistungen auszubauen. Dabei sollen zur Vermeidung weiterer Funktionsverluste der Innenstädte Einzelhandelskonzeptionen erstellt werden. Die Stadt Hoyerswerda hat ein Einzelhandelsgutachten erstellen lassen. Der geplante Standort entspricht den aus diesem Einzelhandelsgutachten entwickelten Zielen.

Nach Z 2.1.4 soll dabei die Zusammenarbeit zwischen den Städten des Oberzentralen Städteverbundes Bautzen - Görlitz - Hoyerswerda vertieft werden.

Der Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort Schulstraße, östlicher Teil“ trägt zur Umsetzung einer oberzentralen Aufgabe bei, da er für die trotz des demographischen Wandels und der rückgängigen Bevölkerungszahl bestehenden geänderten Einkaufs- und Versorgungsbedürfnisse der ansässigen Bevölkerung insbesondere im zentralen Versorgungsbereich der Altstadt Angebote im gut erschlossenen Innenbereich schafft und damit Wegzug von Bevölkerung, lange Einkaufswege und Flächenverbrauch im Außenbereich verringert.

Gemäß Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien vom 28.03.2013 bestehen gegen die Planung aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

4 Städtebauliche Planung

4.1 Vorbemerkungen/ städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Raum entlang der Schulstraße ist durch lockere Bebauung öffentlich genutzter Gebäude (Schulen, Verwaltung) und Wohnbebauung verschiedener Bauart und Geschossigkeit geprägt. Alle Gebäude sind Solitärstandorte, Firstrichtung und Abstand zur Straße sind unterschiedlich. Entlang der Schulstraße befinden sich einige Standorte von Großbäumen, welche ebenfalls keiner strengen Anordnung folgen, sondern als Solitäre die lockere Bebauung unterstützen. Das Vorhaben soll diese Bebauung fortführen und wird in diese „bewegte Bauflucht“ eingefügt. Die Großbäume werden zum großen Teil erhalten und bleiben im Straßenraum wirksam. Als innerstädtischer verbrauchernaher Standort ist der geplante Lebensmitteldiscountmarkt auch für Fußgänger und Radfahrer interessant. Der Geltungsbereich liegt im Bereich II der Gestaltungssatzung Altstadt Hoyerswerda vom Dezember 2008. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angewandt, es ist aber auf ein behutsames Einfügen des Vorhabens in die umgebende Bebauung zu achten.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,85 festgelegt.

Im Sondergebiet Handel sind großflächige Einzelhandelsbetriebe des täglichen und periodischen Bedarfs zulässig. Das Einzelhandelskonzept unterstützt das Vorhaben und dessen Konzeption.

Das Warenangebot im geplanten Einzelhandelsbetrieb soll vorrangig auf die Nahversorgung gerichtet sein. Aus diesem Grund ist eine Beschränkung des Sortimentes festgesetzt. Diese Beschränkung dient dem Schutz der innerstädtischen Kernzone und beruht auf den Untersuchungsergebnissen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hoyerswerda. Uneingeschränkt zulässig ist der Verkauf von Waren aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Hoyerswerdaer Warensortimentsliste“. Diese Liste ist Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hoyerswerda und ist durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Hoyerswerda Grundlage für die Ansiedlungspolitik von Handelseinrichtungen in der Stadt Hoyerswerda. Der Verkauf von Waren aus den über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinausgehenden zentrenrelevanten Sortimenten der „Hoyerswerdaer Warensortimentsliste“ sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird auf einen geringen Teil der Verkaufsfläche beschränkt (20 %). Die Zulässigkeit, auf einem geringen Teil der Verkaufsfläche auch Waren anbieten zu dürfen, die nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gehören, soll dem Vorhabensträger die Möglichkeit geben, durch Aktionsgeschäfte die Attraktivität des Standortes zu erhöhen. Aus der Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente wurden einige Warengruppen ausgeschlossen, deren Verkauf im Nahversorgungsbereich nicht gewünscht ist. Dazu gehören zum Beispiel Baustoffe wie Fenster, Türen, Fliesen und Holz. Warengruppen, welche ein großes Spektrum umfassen, aus welchem einzelne Waren auch in einem Nahversorger saisonbedingt angeboten werden können, wurden als zulässig für das Aktionsgeschäft belassen. Als Beispiel für diese Warengruppen sollen hier die Brennstoffe genannt werden, zu denen auch die Grillkohle gehört, welche in den Sommermonaten durchaus über Nahversorgungseinrichtungen angeboten werden kann. Weiterhin ausgeschlossen wird der Handel mit Bauelementen und Baustoffen im großen Format bzw. in größeren Mengen. Durch diese Einschränkungen soll die Eigenschaft des Nahversorgers für die ansässige Wohnbevölkerung unterstrichen werden. Handel für den gewerblichen Bedarf ist am Standort nicht erwünscht. Es soll zum Beispiel nicht möglich sein, Baustoffe in Umverpackungsgröße über 30 kg oder Rollenware von Bodenbelägen zu handeln. Kraftfahrzeuge aller Art sollen nicht in größeren Mengen gehandelt werden, ebenso größere Gartenhäuser, Herde und Öfen. Gewünscht ist ein Sortiment, welches dem Bedarf der Bevölkerung dient und dessen Bestandteile ohne Schwierigkeiten mit dem PKW abtransportiert werden können. Durch die Beschränkung des Angebotes von Aktionswaren auf 20 % der Verkaufsfläche wird die hauptsächliche Ausrichtung der Handelseinrichtung auf den täglichen Bedarf der Anwohner im Nahbereich nicht beeinträchtigt.

Die **Obergrenze für die Grundflächenzahl GRZ** im Sondergebiet Handel beträgt 0,85. Damit dürfen 85 % der als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche von baulichen Anlagen bedeckt werden. Diese sehr hohe Überbauung ermöglicht die Errichtung des konzentrierten Einzelhandelsstandortes mit verschiedenen Nutzern unter optimaler Ausnutzung der Flächen. Damit kann die Realisierung des Entwicklungszieles von 1.100 m² Einzelhandelsfläche entsprechend den technischen und funktionalen Erfordernissen abgesichert werden.

Teile der Grundstücksfläche sind als Maßnahmeflächen ausgewiesen und werden zur Ermittlung der GRZ herangezogen.

Die Festsetzungen zur maximalen **Gebäudehöhe** in Bezug auf Traufhöhen und der maximalen **Höhe von Werbeanlagen** berücksichtigen den Maßstab der angrenzenden Bebauung, die Notwendigkeiten aus der angestrebten Funktion und lassen ausreichend Spielraum für der Umgebung angepasste Architekturlösungen. Die Festsetzung zum **maximal zulässigen flächenbezogene Schalleistungspegel** sichert, dass die Störwirkungen durch den Markt für die benachbarte Wohnnutzung im rechtlich zulässigen Rahmen bleiben.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das Baufeld (d.h. die von Baugrenzen umgebene Fläche) ist parallel zur Schulstraße sowie zur östlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet. Es ermöglicht eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke bei Einordnung in die lockere Bauflucht. Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, dieses entspricht der umgebenden Bebauung mit Solitärstandorten.

Ein großes, kompaktes Baufeld sichert die optimale Baulandausnutzung. Die abweichende Bauweise mit großen Gebäudelängen ermöglicht die Errichtung des Marktes, dessen Architektur eine Gliederung durch Fensterbänder vorsieht.

Der Bebauungsplan gestattet die Bebauung direkt bis an die östliche Grundstücksgrenze. Dies ist möglich, da das benachbarte Grundstück sich im Eigentum der Stadt Hoyerswerda befindet (Schulsportanlage) und innerhalb des städtebaulichen Vertrages die Übernahme der Abstandsflächen gesichert wird. Die Abstandsflächen sind rechtlich zu sichern (Baulast oder Grunddienstbarkeit).

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB), öffentliche Erschließung

Die innere Erschließung für das Gebiet ist neu herzustellen. Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über zwei Ein- und Ausfahrten von der Schulstraße aus. Zur Schaffung der zweiten Zufahrt muss die vorhandene Bushaltestelle verlegt werden. Eine Abstimmung mit dem zuständigen Verkehrsunternehmen erfolgt durch die Stadt Hoyerswerda. Die Anordnung der Stellplätze sowie die Anlieferzone werden neu gestaltet. Die Erschließung sichert die Zufahrt auf die Stellflächen und die Anlieferung durch LKW (Sattelzug, 40 t) bis zu 18 m Länge.

Die neu zu schaffenden Kundenstellplätze sollen nach dem Willen der Vorhabenträgerin einen größeren Komfort für die Kunden bieten. Dieses soll durch großzügigere Abmessungen der einzelnen Plätze sowie der Fahrgassen realisiert werden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist bereits durch die vorhandene Nutzung gewährleistet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen in dieser Hinsicht, die einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Innerhalb des Planbereiches sind Leitungen durch die Versorgungsträger verlegt, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes möglicherweise anzupassen sind. Diese Anpassung erfolgt im Rahmen der Projektplanung durch Abstimmung zwischen den Versorgungsträgern und der Vorhabenträgerin.

4.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB), Leitungsrechte

Leitungsverläufe wurden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die konkrete Lage von eventuell erforderlichen Geh- und Leitungsrechten entsprechend der geplanten Nutzung (Stellplätze, Pflanzungen) ist im weiteren Bauantragsverfahren festzulegen und privatrechtlich zu sichern.

4.7 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich des Bebauungsplanes werden keine Grünflächen festgesetzt. Die Sicherung des vorhandenen Bestandes erfolgt über die Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Durch Erhaltung des Gehölzbestandes (zwei Laubgroßbäume im Bereich des Parkplatzes), sowie Ergänzung des Gehölzbestandes wird eine Eingrünung des Standortes erreicht. Auch nach Norden werden durch die Festsetzung von Maßnahmeflächen die vorhande-

nen Gehölze erhalten und ergänzt, so dass der Standort in die Umgebungsstruktur eingepasst wird, da sich an diesen Bereich angrenzend private Hausgärten befinden. Eine große Eiche ist leider nicht zu erhalten, da das Bauvorhaben direkt die gleiche Fläche benötigt. Es wird eine Ersatzpflanzung im hinteren Grundstücksbereich vorgenommen.

Die Festsetzungen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden durch Festsetzungen, die dem Artenschutzfachbeitrag entnommen sind, ergänzt.

Die mit der Kennzeichnung U1 bezeichnete Fläche sichert den dauerhaften Bestand des verbleibenden Großbaumbestandes im Bereich des Parkplatzes. Hier befinden sich zwei große Laubgehölze (Sumpfyzypressen, geschütztes Naturdenkmal), die durch den Bebauungsplan zusammen mit dem überkronten Bereich als Fläche zur Erhaltung von Bäumen festgesetzt und gesichert werden.

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

4.8.1 Maßnahme M1

Maßnahme M1 dient der Eingrünung des Standortes im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze. In diesem Bereich sind neue standortgerechte Gehölze zu pflanzen, um den Übergang zu den angrenzenden Hausgärten zu schaffen. Diese Maßnahme soll mit den angrenzenden Hausgärten eine gemeinsame Grünstruktur bilden und die Grünstruktur im Gebiet dadurch nachhaltig stärken.

4.8.2 Maßnahme M2

Die Maßnahme M2 dient der Verringerung der Versiegelung im Bereich der Parkplätze. Eine Befestigung in breitfugig verlegtem Pflaster ist nicht durchführbar, da dieses den Komfort für die Benutzer des Parkplatzes einschränken würde. Stattdessen ist der Einsatz von wasserdurchlässigem Material vorgesehen. Eine Versickerungsfähigkeit von mindestens 20 % ist zu gewährleisten. Die Stellplätze sollen mit RIMA-Öko-Pflaster oder einem gleichwertigen Material befestigt werden. Der Fugenanteil von RIMA-Öko-Pflaster beträgt gemäß Gutachten der TU Braunschweig 22 %.

4.8.3 Maßnahme M3

Die Maßnahme M3 sichert die straßenbegleitende Begrünung des Standortes.

4.8.4 Maßnahme M4

Die Maßnahme M4 (Pflanzung einer Eiche) dient als Ersatz für die notwendige Fällung der vorhandenen Eiche im vorderen Bereich des Grundstückes.

4.9 Immissionsschutz

Gemäß § 9 (1) Satz 1 Nr. 24 BauGB werden Obergrenzen für flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll eine zusätzliche Lärmbelastung durch den Neubau der Handelseinrichtung für die Bewohner der umgebenden Wohnhäuser weitestgehend ausgeschlossen werden. Für den geplanten Standort mit den dazugehörigen technischen Anlagen sowie die zu erwartenden Verkehrsbelastungen wurde eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurde der Nachweis erbracht, dass die geltenden Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum an allen umgebenden Wohnhäusern eingehalten werden. Für die möglichen Nachtanlieferungen am Handelsstandort wurde festgestellt, dass die Richtwerte überschritten werden. Diese Überschreitung resultiert aus den Entladevorgängen und ist auf den Bereich der Anlieferrampe beschränkt. Deshalb kann durch die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung in diesem

Bereich der bestmögliche Schutzeffekt erzielt werden. In der Schallimmissionsprognose wurde berechnet, dass eine Abschirmwand mit einer Höhe von ca. 3,5 m und einer Länge von ca. 20 m neben der Anlieferrampe erforderlich ist. Durch die Errichtung dieser Abschirmwand können die Auswirkungen der Schallemissionen des Anlieferverkehrs auf die Anwohner gemindert werden, so dass die Grenzwerte für die Nachtruhe eingehalten werden. Die Einhaltung der schalltechnischen Nebenbestimmungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.10 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen verhindern, dass eine zu überdimensionierte Werbung die eher zurückhaltende Gestaltung von Werbeanlagen in der angrenzenden Altstadt zu stark dominiert und überformt, gleichzeitig aber die übliche Eigenwerbung des Marktes gewährleisten. Für das Umfeld des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungssatzung und damit sind auch Restriktionen in Beziehung auf Größe und Gestaltung von Werbeanlagen verbunden. Aus diesem Grund werden im Bereich des Bebauungsplanes die Werbeanlagen in Bezug auf ihre Höhe und ihre Anzahl begrenzt.

4.11 Dachneigung, Firstrichtung, Dachgestaltung

Die Festsetzung einer Dachneigung ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, da der Bereich nicht zur unmittelbaren Altstadtzentrum der Stadt Hoyerswerda gehört und auch nicht städtebaulich eindeutig vorgeprägt ist. Durch die Ermöglichung des Baus von flachgeneigten Dächern auf verschiedenen Geschosshöhen ist eine abgewandelte nutzergerechte Architektursprache möglich, die sich dennoch in den Bereich der westlichen Altstadt und die Bautypik entlang der Schulstraße einfügt. Die Dachlandschaft im Umfeld wird durch rote bis rotbraune Ziegeldeckung geprägt, wobei einzelne Gebäude auch mit Schiefer und grauen Dachschindeln gedeckt sind. Da das Plangebiet im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Hoyerswerda Altstadt“ liegt, soll sich die Dachfarbe in die umgebende Dachlandschaft farblich einpassen, was optimal mit einem gedeckten Rotfarbton zu erreichen wäre. Soll ausnahmsweise ein grauer Farbton gewählt werden, ist dieser mit der Stadt Hoyerswerda abzustimmen.

5 Artenschutzfachbeitrag

Der Artenschutzfachbeitrag wurde durch das Büro Schulz UmweltPlanung; Schössergasse 10 in 01796 Pirna erstellt. Er ist der Begründung als Anhang 2 beigelegt. Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

„Das Plangebiet weist aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der damit verbundenen Vorbelastungen ein eingeschränktes Artenspektrum auf. Als artenschutzrechtlich besonders relevant wird jedoch der Altbaumbestand bewertet.“

Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden durch Festsetzungen vollständig in den Bebauungsplan integriert.

6 Denkmalschutz

6.1 Hochbauliche Denkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale entsprechend den Festsetzungen des sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG). Das Gebiet liegt auch nicht innerhalb eines Flä-

chendenkmals.

Die städtebauliche Struktur entlang der Schulstraße wird nicht durch das Bauvorhaben gestört.

6.2 Bodendenkmale / Bodenfunde

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die innere Altstadt an, Bodendenkmale sind nicht auszuschließen.

Es sind die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) zu beachten. Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet mit archäologischen Kulturdenkmälern (§ 2 SächsDSchG) im unmittelbaren Umfeld. 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 werden im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen vermerkt. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

7 Grundwasser / Bergbau / Baugrund

Die Vorhabensfläche liegt innerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Sie liegt im Betrachtungsgebiet der Grundwasserniederhaltung Hoyerswerda. Hierzu erfolgt ein Betreiben von Horizontalbrunnen in der Altstadt zum Zwecke des Absenkens. Die Horizontalbrunnen sind bisher mit 15,7 m³/min als mittlere Förderrate bestätigt. Der zukünftige Betreiber und die optimierte Fahrweise werden erst in den nächsten Jahren zum Tragen kommen.

Gemäß Stellungnahme der LMBV GmbH vom 24.04.2013 wird sich der Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter auf der Vorhabensfläche prognostisch wie folgt einstellen: bei Betrieb der Horizontalbrunnen mit 15,7 m³/min und Betreiben des Wasserwerkes ZeiBig: bei +111 m NHN; ohne Betrieb der Horizontalbrunnen und einem Betreiben des Wasserwerkes ZeiBig: bei +114,5 m NHN. Ob die derzeit genehmigte Förderrate der Horizontalbrunnen oder die Variante ohne Betrieb der Horizontalbrunnen bei der Planung des Bauvorhabens zu Grunde gelegt wird, obliegt der eigenen Verantwortung und Vorsorge des Bauherren. Es besteht kein Rechtsanspruch an dauerhaften Betrieb und die zu hebende Fördermenge gegenüber dem derzeitigen Betreiber der Horizontalbrunnen

Die Angaben zu den prognostizierten Endwasserständen haben nur einschätzenden Charakter und entsprechen dem derzeitigen Kenntnisstand. Es sind Mittelwerte unter Ansatz von mittleren meteorologischen Verhältnissen und gemittelten geohydrologischen Parametern. Die Angaben basieren auf den Ergebnissen von hydrogeologischen Grundmodellen. Diese werden entsprechend den Erfordernissen ständig angepasst (Stellungnahme der LMBV GmbH vom 24.04.2013).

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

Da das Planungsgebiet innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung liegt, ist eine Bewertung nach §§ 110 bis 113 BBergG erforderlich.

Folgende Maßnahme wird empfohlen:

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das geplante Bauvorhaben gemäß § 12 der Durchführungsverordnung zur Sächsischen Bauordnung, dabei sollte die Baugrunduntersuchung projektbezogen und standortkonkret nach DIN 4020 und DIN 1997-2 durchgeführt werden.

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.

Nach § 112 BBergG ist der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden/werden. Daher wird empfohlen, folgende Maßnahmen und Vorschriften im Zuge der Bauantragstellung zu beachten:

- Für geplante Baumaßnahmen sollte ein Baugrundgutachten, das den Vorschriften der Sächsischen Bauordnung zur Führung des Standsicherheitsnachweises für Gebäude und bauliche Anlagen entspricht und welches die Folgen des Grundwasserwiederanstieges, einschließlich Wasserchemismus beachtet, vorgelegt werden.
- Die Ergebnisse dieses Gutachtens und die geplante Tragwerkskonstruktion ist der Lausitzer- und Mitteldeutschen Bergbauverwaltungsgesellschaft mbH (LMBV), Arbeitsgruppe Bergschadensmanagement gemäß §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz mit vorzulegen.
- Das Gutachten und die Stellungnahme der LMBV mbH sind der unteren Bauaufsichtsbehörde mit den Bauvorlagen einzureichen.

8 Weitere Hinweise

Gemäß den Vorgaben des Landratsamtes Bautzen, Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation wird auf die gemäß sächsischem Vermessungsgesetz (SächsVermG) vorgeschriebenen Bestimmungen in Bezug auf den Umgang mit Grenzmarken, Lage- und Höhenpunkten hingewiesen.

Entsprechend des Hinweises des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wird auf die Bohranzeige und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß SächsABG hingewiesen.

Im Planbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine alllastenverdächtigen 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.

9 Flächenbilanz

| | |
|--|----------------------------|
| Gesamtgebiet des Bebauungsplanes: | 7.188 m² |
| davon Sondergebiet Handel | 5.930 m ² |
| davon im Baufeld | 2.060 m ² |
| davon außerhalb Baufeld | 3.870 m ² |
| davon Verkehrsfläche | 1.258 m ² |
| Maßnahmeflächen Eingriffs-Ausgleichs-Planung | 2.678 m ² |

(teilweise Überlagerung mit Bauflächen) siehe Eingriffs-Ausgleichs Bilanz unter Punkt 11

Umweltbericht

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Mit ihm werden die Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes im Vergleich zum vorhandenen Zustand im Plangebiet bewertet.

10.1 Einleitung

10.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Hoyerswerda plante die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Einzelhandelsstandort Lidl an der Schulstraße. Angestrebt ist die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes mit den dazu gehörigen Pkw-Stellplätzen und Verkehrsflächen als Sondergebiet „Handel“. Der Gehölzbestand auf dem Baugrundstück bleibt teilweise erhalten.

10.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachplanungen

- **Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stellt das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung dar. Seine Aufgaben umgreifen dabei, die Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und auf sozial ausgewogene sowie ökologisch und ökonomisch funktionsfähige Raum- und Siedlungsstrukturen hinzuwirken.

Der Geltungsbereich des Vorhabens in Hoyerswerda wird der Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien zugeordnet und grenzt unmittelbar an das Altstadtzentrum von Hoyerswerda an./1/

Der Planungsraum ist als Oberzentrum ausgeschrieben und bildet mit den Städten Bautzen und Görlitz einen Oberzentralen Städteverbund im ländlichen Raum: „[...] und der Oberzentrale Städteverbund Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda sind als Wirtschafts- und Innovationszentren für die jeweilige Planungsregion weiter zu entwickeln. Die grenzüberschreitende Kooperation dieser Zentren und der Wettbewerb mit den Zentren benachbarter Länder und Staaten sollen intensiviert werden.“ (Z 2.3.6)
„Der ländliche Raum ist unter Berücksichtigung seiner Eigenart mit seinen vielfältigen Funktionen als eigenständiger und zukunftsfähiger Lebensraum zu bewahren und weiter zu entwickeln.“ (G 2.5.8)
„Die dezentrale Siedlungsstruktur des ländlichen Raums ist durch die funktionale Stärkung seiner zentralen Orte und die Verbesserung ihrer Erreichbarkeit zu festigen.“ (Z 2.5.9)

Der Planungsraum gehört zu den Räumen mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf `Braunkohlebergbau`: „Die Räume mit besonderem landesplanerischen Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können.“ (Z 3.3.1)

- **Regionalplan**

Im Regionalplan (RP) sind die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz sowie die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des LEPs regionsspezifisch räumlich und sachlich auszuformen. Der Regionalplan stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Oberlausitz/ Niederschlesien dar./2/

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Dabei soll er eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Raumkategorie: Der für das Vorhaben ausgewiesene Geltungsbereich wird im FNP der Stadt mit folgender Fläche ausgewiesen:

Gemischte Baufläche § 6 Abs. 1 - 3 BauNVO: *„(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden.“*^{14/}

Das geplante Vorhaben ist in einem Mischgebiet nicht zulässig, da es sich um einen großflächigen Einzelhandelbetrieb handelt, dessen Verkaufsfläche die im Mischgebiet zulässige Verkaufsfläche überschreitet. Der Flächennutzungsplan ist an die aktuelle Planung anzupassen.

Fachgesetze

sparsamer und schonender Umgang mit Boden /4/

§ 1a Abs. 2 BauGB führt aus, dass *„[...] mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“*

Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen /4/

§ 1a Abs. 3 BauGB führt aus, dass *„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen [...] als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit diese mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. [...]“*

Belange des Umweltschutzes /4/

§ 2 Abs. 4 BauGB führt aus, dass *„Für die Belange des Umweltschutzes [...] wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden [...].“*

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

DIN 18005 Beiblatt 1 `Schallschutz im Städtebau`^{15/}: *„In Kerngebieten (KG), Dorfgebieten (DG) und Mischgebieten (MG): „Tags 60 dB (A), nachts 45 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.“*

Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft /7/

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. § 21 Abs. 1 BNatSchG führt weiterhin aus: „Sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.“ Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf Grundlage der Eingriffsregelung nach BNatSchG in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen.

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz /7/

Die §§ 21 bis 23 BNatSchG weisen bestimmte Teile von Natur und Landschaft als Schutzgebiete aus. Die Schutzgebietserklärung liegt bei den Ländern. Innerhalb und in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Die nachfolgende Bestandsaufnahme und Zustandsbewertung wird für jedes Schutzgut gesondert dargestellt. Grundsätzlich ist bei der Beurteilung der Umweltwirkungen vom Ausgangszustand auszugehen. Es wird auf die reale Situation im Planungsraum entsprechend der im Dezember 2012 bei den Geländebegehungen vorgefundenen Verhältnisse eingegangen.

Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit ein Einzelhandelsobjekt mit dazugehörigen Parkplätzen. Die anliegende Schulstraße gilt als innerstädtische Hauptverkehrsachse zur Verbindung der westlich der Altstadt liegenden Wohngebiete mit der Altstadt. Vorbelastungen wie Lärm und Immissionen von Luftschadstoffen bestehen bereits.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Bebauungspläne im Allgemeinen nach der DIN 18005 /6/ beurteilt. Dabei gelten für `gemischte Gebiete` schalltechnische Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Der FNP der Stadt Hoyerswerda sieht im Bereich nördlich und südlich der Schulstraße Mischgebiete vor. Hier bestehen bereits Vorbelastungen hinsichtlich Immissionen durch bestehenden Straßenverkehr, doch bieten die Hauptverkehrsstraßen auch besonders günstige Standortqualitäten. Die schon bestehende Immissionsvorbelastung bei Hauptverkehrsstraßen ist wesentlich stärker, als sie durch zusätzliche gewerbliche Betriebe (die das Wohnen nicht wesentlich stören) zu erwarten sind. Zudem stellt die Errichtung von zusätzlichen Einzelhandelsflächen eine Aufwertung hinsichtlich der Grundversorgung da.

Die geplanten zusätzlichen Handelsflächen mit den neuen Parkplatzflächen werden in Zukunft zu einer stärkeren Verkehrsbelastung im Plangebiet führen. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass dadurch die Lärmgrenzwerte für Mischgebiete erreicht oder überschritten werden. Durch die Vorhabensträgerin wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt. Die vom Gutachter vorgenommene Schallimmissionsprognose kommt zum Ergebnis, dass beim Betrieb und bei der Belieferung des geplanten Lebensmittelmarktes in der Nachbarschaft die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz i.V.m. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Es wurde zudem festgestellt, dass die für ein Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte an der Grenze des festgesetzten Sondergebietes Handel nicht überschritten werden. Um eine erhebliche zusätzliche Immissionsbelastung zu vermeiden, werden Obergrenzen für flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

• Flora

Das Plangebiet besteht heute zum Teil aus einem bereits vorhandenen Einzelhandelsstandort mit dazugehörigem Parkplatz. Diese Flächen sind für die Flora nicht relevant. Im Bereich des Parkplatzes befinden sich 3 Großbäume. Zwei dieser Großbäume werden erhalten (Sumpfyypressen). Der dritte Großbaum, eine Stieleiche kann nicht erhalten werden. Der restliche Teil des Plangebietes besteht aus einem Sportplatz, benachbarten ruderalen Grünflächen mit vereinzelt Gehölzbestand (Heckenstruktur entlang der Straße) und Brachflächen, welche als Nebenflächen zum Sportplatz genutzt werden. Einzelne Althölzer befinden sich an den Plangebietsgrenzen.

Die angrenzende Wohnbebauung weist einzelne Gartenflächen auf, welche durch die Anwohner genutzt werden und nicht öffentlich sind. Neben kleineren Nutzgärten sind hier vor allem Ziergehölze und Stauden vertreten.

Durch die Festsetzung von Bäumen zum Erhalt und die Festsetzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Zuge des hier zu beurteilenden Bebauungsplanes wurde versucht, eine Eingriffsminimierung zu erreichen.

• Fauna

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Vorkommen von siedlungstypischen Vogelarten, Fledermäusen und Kleinsäugetern zu erwarten. Reproduktionsnachweise geschützter Arten liegen für den Geltungsbereich nicht vor, wobei eine Nutzung als Jagd- und Nahrungshabitat durch die Fledermausarten Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) und Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) nicht ausgeschlossen werden kann. Beide Arten gelten als baumbewohnende Arten, welche ihre Quartiere/ Wochenstuben bevorzugt in Specht- und Fäulnishöhlen von Gehölzen aufsuchen. Da das Plangebiet einzelne Althölzer aufweist, kann ein Vorkommen der genannten Fledermausarten hier nicht ausgeschlossen werden. Näheres wird im Fachbeitrag Artenschutz ausgeführt. Weiterhin ist mit dem Vorkommen kulturfolgender Vogelarten des Siedlungsraumes wie z.B. Blau- und Kohlmeise, Elster, Gartenrotschwanz, Gimpel, Hausrotschwanz, Singdrossel und Star zu rechnen.

Da gegenüber dem Bestand eine höhere Bebauungsdichte geplant ist, werden sich auf diesen Flächen die Ansiedlungsmöglichkeiten für die heimische Fauna verschlechtern. Dem kann durch die Aufwertung von Grünstrukturen im Umfeld entgegengewirkt werden. Außerdem können einzelne wertvolle Altbäume im Plangebiet erhalten werden.

• Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht ausgewiesen.

Schutzgut Boden

Das Stadtgebiet von Hoyerswerda liegt zugleich in zwei großräumigen Natureinheiten (Königsbrücker Heide und Muskauer Heide), deren Übergänge jedoch fließend zueinander sind:

Königsbrück-Ruhlander Heiden (Königsbrücker Heideland)

Als ausgedehntes Waldgebiet erstrecken sich die Königsbrück-Ruhlander Heiden von der Schwarzen Elster bei Ruhland - Senftenberg im Norden bis an die Röder bei Ottendorf-Okrilla im Süden. Auf den vorherrschend nährstoffarmen Böden stocken fast geschlossene Kiefernwälder. Nur die Böden der Grauwackedurchtragungen sind feinerde- und nährstoffreicher, so dass sie zum Teil als Ackerland genutzt werden können. /3/

Muskauer Heide (grundwasserferne Binnendünenlandschaft)

Östlich von Hoyerswerda geht das Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet in die Muskauer Heide über. Die Muskauer Heide ist eine flachwellige, nur wenige Meter über dem benachbarten Heide- und Teichgebiet liegende Talsandfläche, die durch überwiegend große zusammenhängende Waldkomplexe aus gleichaltrigen Kieferreinbeständen auf armen und ärmsten Standorten charakterisiert wird. Extrem trockene Standorte sind die im Postglazial aufgewehten Dünen. Zwischen den Dünen sind häufig Moore eingebettet. /3/

Beide Naturraumeinheiten (einschließlich Hoyerswerda und das Plangebiet) werden der Naturregion europäisches Tiefland zugeordnet. Die Tieflandregion wird von Altmoränengebieten gebildet, die vor allem durch zwei naturräumliche Merkmale geprägt werden: nährstoffarme Böden auf mächtigen durchlässigen Sanden und Reichtum an Grundwasser. Als drittes landschaftsprägendes Merkmal sind die Braunkohlevorkommen anzusehen, durch deren Abbau (Grundwasserabsenkungen, Restlöcher, Rekultivierungsflächen) ein technogen überprägter Naturraum entsteht, der eigenständige landschaftliche Züge aufweist. Das Plangebiet ist infolge seiner innerstädtischen Lage bereits stark anthropogen vorgeprägt. Natürliche Bodenverhältnisse sind nicht zu erwarten.

Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Gegenüber dem Bestand ist im Zuge der vorliegenden Planung mit einer erhöhten Bodenversiegelung zu rechnen, da die Grundflächenzahl und damit die maximale zulässige Bebaubarkeit im Sondergebiet erhöht werden. Hier kommt es zu einer weitgehenden Flächenversiegelung mit entsprechender Beeinträchtigung von Bodeneigenschaften wie Versickerungsleistung, Filtervermögen, etc.

Schutzgut Wasser

Sowohl die Muskauer- als auch die Königsbrücker-Heide gelten als sehr arm an fließenden Gewässern, auch Teiche treten nur vereinzelt auf. /3/

Das Stadtgebiet von Hoyerswerda weist als stehende Gewässer den Bröthener See, den Gondelteich und den Scheibe-See auf. Durchflossen wird Hoyerswerda von der Alten Elster und der Schwarzen Elster, welche als Gewässer 1. Ordnung geführt werden.

Das Plangebiet selbst weist weder Stand- noch Fließgewässer auf. Auch Trinkwasserschutzzonen sind nicht bekannt.

Durch die Erhöhung der Flächenversiegelung kommt es hier zu einer verminderten Flächenversickerung und Grundwasserneubildung. Durch das Bauvorhaben ist keine erhöhte Gefahr für die Verunreinigung des Grundwassers ableitbar.

Schutzgut Luft/ Klima

Versiegelte Flächen können, da sie mehr Wärme abstrahlen, lokalklimatisch Einfluss auf die Lufttemperatur haben. Da die vorgesehene Bebauung aber schon in einem teilweise versiegelten Bereich stattfindet, hat die Erweiterung der Handelsflächen keine Relevanz auf das Lokalklima. Nachhaltig erhöhte Schadstoffemissionen durch zunehmenden PKW-/LKW-Verkehr durch klimarelevante Gase (gewerblich bedingt) und damit eine nachhaltig erhöhte Verunreinigung der Luft sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild

Das Plangebiet weist aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der Nähe zu viel befahrenen Straßen keine Erholungsfunktionen auf. Durch die Erhöhung der Bebauungsdichte ergibt sich zukünftig

eine Veränderung des Stadtbildes. Durch die geplante Anordnung des Baukörpers parallel zur Straße in einem Abstand von weniger als 5 m wird der Straßenraum zukünftig in diesem Bereich deutlich sichtbar gefasst und bietet durch die Anordnung von Fensterflächen auch einen Anziehungspunkt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Schutzgebiete nach Denkmalrecht bzw. Kulturdenkmale im Untersuchungsraum bekannt. Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet mit archäologischen Kulturdenkmälern (§ 2 SächsDSchG) im unmittelbaren Umfeld. Beim Auftreten archäologischer Funde ist entsprechend § 20 SächsDSchG zu verfahren.

Sachgüter existieren in Form der angrenzenden Wohn- und Mischbebauung.

10.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der vorhandene Einzelhandelsstandort würde erhalten bleiben, solange das Betreiben für den Eigentümer rentabel ist. Bei Wegfallen der Rentabilität besteht die Gefahr einer Brache, deren Nachnutzung nur bedingt möglich ist. Wenn keine Erweiterung der Verkaufsfläche zugelassen wird, besteht außerdem die Gefahr, dass die Nahversorgung an diesem Standort nicht mehr gewährleistet ist, da auch der Aldi-Standort geschlossen wird. Dadurch könnten innerstädtische Entwicklungspotentiale nicht aktiviert werden. Die Ansiedlung der geplanten Einrichtungen müsste ggf. auf weniger geeigneten peripheren Standorten vollzogen werden, was wiederum zu einer erhöhten Beeinträchtigung der Schutzgüter an anderer Stelle und zu einer erhöhten Verkehrsbelastung führen könnte.

10.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

10.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen sind:

- die Bodenversiegelung und -verdichtung so gering wie möglich zu halten,
- die Vermeidung von Schadstoffeinträgen und Lärm,
- der Schutz vorhandener wertvoller Gehölze und Biotope,
- Verbesserung der Funktion des Naturhaushaltes durch Anlage und Entwicklung von Gehölzpflanzungen und Grünstrukturen,
- Erhalt und Schaffung artenschutzrechtlich relevanter Strukturen
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes
- Erhaltung der integrierten Lage des Standortes, um lange Verkehrswege zu vermeiden
- Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer gewährleisten.

10.3.2 Schutzgut Mensch

§ 50 BImSchG besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die angrenzenden ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die Anforderungen des § 50 BImSchG sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Die Einhaltung der schalltechnischen Nebenbestimmungen des Immissionsgutachtens ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

10.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich wird insgesamt gewährleistet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Beachtung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung nicht zu erwarten.

Alle Freiflächen im Plangebiet werden durch entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzungen, nachhaltig gesichert. Der erhaltenswerte Baumbestand wird ebenfalls verbindlich festgesetzt.

10.3.4 Schutzgut Boden

Die geplante zusätzliche Versiegelung von Flächen im Bereich des Sondergebietes Handel stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Dieser wird durch die Entsiegelungsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen vorrangig außerhalb des Plangebietes kompensiert. Geologische Auswirkungen durch das Vorhaben entstehen nicht.

10.3.5 Schutzgut Wasser

Das von befestigten Flächen ablaufende Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuführen. Durch diese Maßnahme soll der Erhöhung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt werden. Anlagen zur Niederschlagsversickerung sind ausgeschlossen, um die dauerhafte Niedrighaltung des Grundwasserspiegels zu unterstützen. Die dauerhafte Niedrighaltung des Grundwasserspiegels wird zurzeit im Bereich Hoyerswerda durch das Betreiben von Horizontalfilterbrunnen gewährleistet. Sie ist notwendig, da sich die Stadt Hoyerswerda im Bereich des bergbaulich bedingten Grundwasserwiederanstieges befindet. Durch das Niedrighalten des Grundwasserspiegels soll die vorhandene Bausubstanz geschützt werden.

10.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft prognostiziert wurden, sind auch keine Maßnahmen für dieses Schutzgut geplant.

10.3.7 Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschafts-/Ortsbild prognostiziert wurden, sind auch keine Maßnahmen für dieses Schutzgut geplant.

10.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter prognostiziert wurden, sind auch keine Maßnahmen für dieses Schutzgut geplant. Das Vorhaben liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Aus diesem Grund müssen die Bauarbeiten archäologisch begleitet werden. Bei Auffinden von Kulturdenkmälern können archäologische Ausgrabungen erforderlich sein.

10.4 Zusätzliche Angaben

10.4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurden naturschutzrechtliche Beipläne erstellt, die den Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 SächsNatSchG, sowie den geplanten Ausgleich darstellen.

Außerdem erfolgte eine artenschutzrechtliche Bewertung des Plangebietes nach § 44 BNatSchG.

Weitere Angaben wie z. B. die Beurteilung lokalklimatischer Effekte und der Immissionsbelastung durch die geplante Bebauung beruhen auf Erfahrungswerten, allgemeinen Annahmen und Erkenntnissen. Zur Beurteilung der Immissionssituation und Festlegung geeigneter Maßnahmen zur Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzwerte wurde ein Fachgutachten erstellt, dessen Ergebnisse nach Abstimmung mit der Fachbehörde in die Festsetzungen übernommen wurden.

10.4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Auf der Grundlage des Artikels 10 der Plan-UP-Richtlinie 2001 sind die erwarteten erheblichen Umweltauswirkungen formalisiert zu überwachen. Nach § 4c (1) BauGB überwachen die Gemeinden die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehenden *„erheblichen Umweltauswirkungen, [...] um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“*.

Folgende Überwachungsmaßnahmen werden in diesem Fall für sinnvoll erachtet:

- Überprüfung der Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen,
- Überprüfung der Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

10.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschafts-/ Ortsbild und Mensch.

Durch Versiegelung und Überbauung wird insbesondere in die Schutzgüter Boden und Wasser eingegriffen. Da das Gelände geschichtlich bedingt bereits eine deutliche anthropogene Überformung aufweist, sind die zusätzlichen Eingriffswirkungen durch das Vorhaben als relativ gering zu bewerten. Der Bebauungsplan sieht außerdem eine Reihe von Maßnahmen vor, die auf die Beeinträchtigungsminderung und den Schutz, den Erhalt und die Pflege von Natur und Landschaft abzielen. Es werden nur aus naturschutzfachlicher Sicht mittelwertige Flächen überbaut und wertvolle Altgehölze werden teilweise erhalten. Die Qualität des Stadtbildes wird durch grünordnerische Maßnahmen aufrechterhalten.

11 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

11.1 Bewertung des Bestandes

Das Büro Schulz UmweltPlanung aus Pirna hat mit Stand vom Januar 2013 einen Artenschutzfachbeitrag zum Vorhaben erstellt [10]. Im Ergebnis dieser Untersuchung wird festgestellt, dass für alle erfassten Arten eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann. Der Artenschutzfachbeitrag ist der Begründung als Anhang 2 beigefügt.

Im Bearbeitungsgebiet sind Grünflächen, Verkehrsflächen und Gebäudeflächen und Sportanlagen vorhanden. Diese Flächen wurden entsprechend Beiplan 1 graphisch ermittelt.

Die im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und Sportplatz vorhandene Heckenstruktur wird in ihrer Bewertung auf Grund der Aussage im Artenschutzgutachten, dass diese Hecke wegen der Nähe zu den Verkehrsflächen und angrenzenden Nutzungen keine artenschutzrechtliche Relevanz besitzt um zwei Punkte herabgemindert.

Die als Sportflächen genutzten Splittflächen wurden ebenfalls um 2 Punkte gemindert, da sie im Vergleich zu den intensiv genutzten Rasenflächen des Sportplatzes einen geringeren Wert haben.

| Biotop-typenliste 2004 | Bezeichnung | Wert-stufe | Menge in m ² | Bewertungs-punkte | Anteil der Versiegelung | Fläche der Versiegelung |
|------------------------|--|------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| 11.04.400 | Gebäude (vorhandener Markt) | 0 | 864,64 | - | 100% | 864,64 |
| 11.04.400 | Gebäude (Bushaltestelle) | 0 | 11,93 | - | 100% | 11,93 |
| 02.02.430 | Einzelbaum | 23 | 113,10 | 2.601,30 | 0% | - |
| 02.02.430 | Einzelbaum | 23 | 113,10 | 2.601,30 | 0% | - |
| 02.02.430 | Einzelbaum | 23 | 113,10 | 2.601,30 | 0% | - |
| 11.03.000 | Rasenfläche | 5 | 39,65 | 198,25 | 0% | - |
| 11.03.000 | Rasenfläche | 5 | 69,91 | 349,55 | 0% | - |
| 11.03.000 | Rasenfläche | 5 | 1,30 | 6,50 | 0% | - |
| 11.03.900 | Freifläche (Abstand zum Sportplatz) | 10 | 299,54 | 2.995,40 | 0% | - |
| 11.03.900 | Freifläche (Abstand zur Straße) | 10 | 39,31 | 393,10 | 0% | - |
| 09.07.200 | Heckenstruktur entlang der Straße | 19 | 88,31 | 1.677,89 | 0% | - |
| 11.04.100 | Rasengittersteine | 3 | 14,70 | 44,10 | 50% | 7,35 |
| 11.04.100 | Rasengittersteine | 3 | 25,48 | 76,44 | 50% | 12,74 |
| 11.04.100 | Verkehrsfläche | 0 | 1.257,87 | - | 100% | 1.257,87 |
| 11.03.300 | Sportplatz (Splittfläche) | 3 | 188,62 | 565,86 | 40% | 75,45 |
| 11.03.300 | Sportplatz (Splittfläche) | 3 | 433,07 | 1.299,21 | 40% | 173,23 |
| 11.03.300 | intensiv genutzter Rasen (Nebenfläche Sportplatz) | 5 | 371,13 | 1.855,65 | 0% | - |
| 11.03.300 | intensiv genutzter Rasen (Nebenfläche Sportplatz) | 5 | 1.639,46 | 8.197,30 | 0% | - |
| 11.04.100 | Parkplatz, gepflastert | 2 | 1.470,32 | 2.940,64 | 95% | 1.396,80 |
| 11.04.100 | Parkplatz, gepflastert | 2 | 33,52 | 67,04 | 95% | 31,84 |
| | | | | | | |
| | Summe | | | 28.470,83 | | 3.831,85 |

Die Summe der Wertungspunkte des Bestandes beträgt **28.470,83 Punkte**. Von der gesamten Fläche sind 3.831,85 m² (rechnerisch) bereits versiegelt. Die Flächen sind im Beiplan 1 dargestellt.

11.2 Bewertung der Planung

Die vorhandenen Großbäume (Sumpfyzypressen) im Bereich des Parkplatzes werden in Planung und Bestand gleich bewertet, da diese erhalten bleiben.

Der im Bereich der geplanten Zufahrt vorhandene Großbaum (Stieleiche) kann nicht erhalten werden, da an dieser Stelle die neue Einfahrt für das Vorhaben geplant ist. Die Schaffung einer neuen Einfahrt ist notwendig, da die vorhandene Einfahrt teilweise über das Nachbargrundstück verläuft. Die im südlichen Bereich des geplanten Marktes vorhandene Heckenstruktur kann ebenfalls nicht erhalten werden, da in diesem Bereich neue Versorgungsleitungen verlegt werden müssen. Gemäß Aussage des Artenschutzgutachtens besitzt diese Heckenstruktur aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu den Verkehrsflächen keine besondere Wertigkeit für die Fauna des Gebietes.

Als Ausgleich für die Beseitigung dieser Gehölze wird im Bereich nördlich des neuen Marktes eine neue Gehölzstruktur geschaffen, welche an die Hausgärten der Nachbargrundstücke angrenzt und damit für die Fauna ebenfalls höherwertiger ist.

Ebenfalls wird der im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Straßenraum in Bestand und Planung gleich bewertet und nicht weiter in Einzelflächen (gepflasterter Fußweg, Straßenbegleitgrün, Fahrbahn) aufgegliedert, da im Rahmen der Planung keine Veränderungen in diesem Bereich vorgesehen sind.

Zusätzlich zu den im Gebiet durchgeführten Maßnahmen werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes durchgeführt. Die externen Ausgleichsflächen befinden sich im Besitz der Stadt Hoyerswerda. Die Sicherung der externen Ausgleichsflächen erfolgt über eine gesonderte Regelung innerhalb des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Hoyerswerda und dem Verursacher des Eingriffs.

| Biotop-typenliste 2004 | Bezeichnung | Wert-stufe | Menge in m ² | Bewertungs-punkte | Anteil der Versiege-lung | Fläche der Versiege-lung |
|------------------------|--|------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| 11.04.400 | Gebäude (neuer Markt und Bushaltestelle) | 0 | 1.821,35 | 0 | 100% | 1.821,35 |
| 02.02.430 | Einzelbaum | 23 | 113,10 | 2.601,30 | 0% | - |
| 02.02.430 | Einzelbaum | 23 | 113,10 | 2.601,30 | 0% | - |
| 11.03.000 | Rasenfläche (unter Großgrün) | 5 | 54,05 | 270,25 | 0% | - |
| 11.03.900 | Freifläche (Abstand Nachbargrundstück) | 5 | 26,65 | 133,25 | 0% | - |
| 11.03.900 | Heckenstruktur zum Nachbar-grundstück | 20 | 217,11 | 4.342,20 | 0% | - |
| 11.03.900 | Freifläche (Abstand Nachbargrundstück) | 8 | 34,62 | 276,96 | 0% | - |
| 11.03.900 | Abstandsfläche Parkplätze | 5 | 25,32 | 126,60 | 0% | - |
| 11.03.900 | Abstandsfläche zur Straße | 5 | 56,94 | 284,70 | 0% | - |
| 11.04.100 | Verkehrsfläche | 0 | 1.263,98 | 0 | 100% | 1.263,98 |
| 11.04.100 | Zufahrt Parkplätze | 0 | 1.497,15 | 0 | 100% | 1.497,15 |
| 11.04.100 | Anlieferung des Marktes | 0 | 723,09 | 0 | 100% | 723,09 |
| 11.04.100 | Parkplatz, gepflastert | 3 | 169,15 | 507,45 | 80% | 135,32 |
| 11.04.100 | Parkplatz, gepflastert | 3 | 350,37 | 1.051,11 | 80% | 280,30 |
| 11.04.100 | Parkplatz, gepflastert | 3 | 351,61 | 1.054,83 | 80% | 281,29 |
| 11.04.100 | Parkplatz, gepflastert | 3 | 180,23 | 540,69 | 80% | 144,18 |
| 11.04.100 | Parkplatz, gepflastert | 3 | 190,24 | 570,72 | 80% | 152,19 |
| | | | | | | |
| | Summe | | | 14.361,36 | | 6.298,85 |

Die Summe der Wertungspunkte der Planung innerhalb des Geltungsbereiches beträgt **14.361,36** Punkte.

Es besteht eine Differenz von 14.109,47 Wertungspunkten.

Die zusätzlich versiegelte Fläche hat eine Größe von (rechnerisch) 2.467,00 m².

Die Flächen sind im Beiplan 2 dargestellt.

Ausgleichsflächen außerhalb des Planbereiches

Entsiegelung

Für den Ausgleich wird eine Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsiegelt. Es handelt sich um einen ehemaligen Wendepplatz im Bereich der Albrecht-Dürer-Straße und die im Bereich dieses Wendepplatzes angeordneten PKW-Stellplätze. Die Fläche hat eine Größe von insgesamt ca. 695 m². In der Mitte des Wendepplatzes befindet sich eine Grünfläche mit einer Größe von ca. 80 m². Es wird eine Fläche von mindestens 600 m² entsiegelt. Diese geplante Entsiegelung dient neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich auch als Bodenschutzmaßnahme.

Nach erfolgter Entsiegelung soll die Fläche mit einer Staudenflur trockenwarmer Standorte begrünt werden. Die Artenauswahl erfolgt in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde.

| Biotop-Code | Bezeichnung | Biotop-typenliste 2004 | Schutz-status | Ausgleich-barkeit | Wert-stufe | Menge in m ² | Bewer-tungs-punkte |
|-------------|------------------------------------|------------------------|---------------|-------------------|------------|-------------------------|--------------------|
| | Entsiegelung | | | | 4 | 600 | 2.400 |
| | Staudenflur trockenwarmer Standort | 07.01.300 | | | 22 | 600 | 13.200 |
| | Summe | | | | | | 15.600 |

Die Summe der Wertungspunkte der Planung außerhalb des Geltungsbereiches beträgt **15.600** Punkte. Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich ist damit insgesamt gewährleistet.

Ergebnis

Im Ergebnis der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz ist festzustellen, dass im Vergleich zum vorhandenen Bestand das Ergebnis der Planung im Gebiet des Bebauungsplanes eine geringere naturräumliche Qualität aufweist.

Durch eine erhöhte Versiegelung und Überbauung wird insbesondere in die Schutzgüter Boden und Wasser eingegriffen, offene Vegetationsflächen werden erheblich reduziert. Das Gebiet weist geschichtlich bedingt bereits eine deutliche Veränderung in der Bodenstruktur und weitere anthropogene Überformungen auf. Somit sind die geplanten zusätzlichen Eingriffswirkungen durch das Vorhaben als relativ gering zu bewerten, jedoch verbleibt im Geltungsbereich durch die hohe Konzentration der Überbauung ein Defizit.

Der Bebauungsplan sieht deshalb eine Reihe von Maßnahmen vor, die auf die Beeinträchtigungsminderung und den Schutz, den Erhalt und die Pflege von Natur und Landschaft abzielen. Wertvolle Altgehölze können teilweise erhalten werden, auch eine Eingrünung des Planungsgebietes wird durchgeführt. Für die Qualität des Stadtbildes sind die grünordnerischen Maßnahmen unbedingt erforderlich.

12 Zusammenfassende Erklärung

12.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Siedlungsgebieten. Die Fläche muss im Bestand als stark anthropogen überformt betrachtet werden. In der Eingriffsbilanz wird die Planung dem vorhandenen Bestand gegenübergestellt. Es werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan entstehen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Ausstattung. Diese Beeinträchtigungen können dadurch ausgeglichen werden, dass zusätzlich zu den Ausgleichsmaß-

nahmen im Gebiet auf externen Flächen Entsiegelungsmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen durchgeführt werden.

Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen grünordnerischer Art, welche im Plan festgesetzt sind, ergibt sich insgesamt keine Verschlechterung der naturräumlichen Situation.

Als grünordnerische Maßnahmen wurden Entsiegelungen, Anpflanzungen von Gehölzen, das Aufhängen von Nistkästen und Pflegemaßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

12.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Die öffentliche Auslegung des Planvorentwurfes sowie eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im März 2013 durchgeführt.
Von Seiten der Landesdirektion Dresden, des Regionalen Planungsverbandes und der IHK wurden Bedenken hinsichtlich des zulässigen Warensortimentes vorgetragen. Da sich das Vorhaben nicht im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Hoyerswerda befindet, wurden eine Beschränkung des zulässigen Warensortimentes empfohlen, um einer künftigen Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches entgegenzuwirken. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden auf Grund dieser Bedenken überarbeitet. Eine Beschränkung des Sortimentes wurde insoweit vorgenommen, dass über das nahversorgungsrelevante Sortiment hinausgehende Waren nur auf einer Fläche von maximal 20 % der Verkaufsfläche angeboten werden dürfen.

Durch die CIMA wurde im Mai 2013 eine weiterführende Stellungnahme zur Verträglichkeitsuntersuchung des Standortes abgegeben, welche zu dem Ergebnis kommt, dass durch die geplanten Standorterweiterung eine Verdrängung gegenüber dem kleinteiligen Lebensmittelhandel (Bäcker, Fleischer, Tankstellenshop, Getränkemarkt) als nicht signifikant zu bewerten ist, da dieser Handel flächendeckend über das gesamte Stadtgebiet nur in Einzelbranchen präsent ist und nicht mit dem breiten Sortiment großer Supermärkte und auch Discounter vergleichbar ist bzw. die vergleichbaren Teilsortimente dort unerheblich je Einzelhandelsbetrieb zu bewerten sind.

Die von der Stadt Wittichenau vorgetragenen Bedenken gegen die Erweiterung dieses bereits vorhandenen Einzelhandelsstandortes, welche auf der Befürchtung einer Kaufkraftabwanderung aus Wittichenau basierten, wurden zugunsten der Erhaltung des Nahversorgungsstandortes abgewogen. Diese Abwägung wurde damit begründet, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen integrierten Standort handelt, dessen Einzugsbereich sich hauptsächlich in den Nahbereich erstreckt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes sowie eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im August / September 2013 durchgeführt.

Es wurde vorgetragen, dass die Belange der Anwohner in den angrenzenden Bebauungen nur unzureichend berücksichtigt wurden. Diese wurde unter anderem mit einer vermuteten erheblichen Steigerung der Lärmbelastung durch den Anlieferverkehr und den gesteigerten Kundenverkehr sowie den erheblichen Lichtimmissionen durch die geplanten Werbeanlagen begründet.

Die vorgetragenen Bedenken wurden sorgfältig geprüft und mit der Vorhabenträgerin beraten.

Es wurde festgestellt, dass die Vergrößerung von Verkaufsfläche und Parkplatz nicht zu einer adäquaten Vergrößerung der Kundenanzahl führen wird, da die Kundenanzahl vom Einzugsbereich des Marktes und der vorhandenen Kaufkraft mehr abhängig ist als von der Verkaufsfläche. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche wird sich vor allem auf die zeitgemäße Warenpräsentation und die sich weiterentwickelnden Kundenansprüche, den Komfort am Standort wie zum Beispiel großzügigere Parkplätze und breitere Bewegungsräume zwischen den Regalen auswirken.

Um die Lärmimmissionen beurteilen zu können, wurde von der Vorhabensträgerin ein schalltechnisches Gutachten beauftragt. Die gesetzlichen Grenzwerte der Lärmemissionen des Vorhabens werden eingehalten. In einem Nachtrag zur Schallimmissionsprognose vom 08.12.2013 (siehe Anhang 6) wurden zusätzliche Immissionspunkte an der Grenze des Sondergebietes angeordnet, um die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die benachbarte Wohnbebauung zu überprüfen. Dabei wurde festgestellt, dass die für ein Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Zu den Bedenken der verstärkten Lichtimmissionen auf die benachbarte Wohnbebauung wurde festgestellt, dass keine Belästigungen zu erwarten sind. Sowohl die Parkplatzbeleuchtung als auch die Beleuchtung der Werbeanlagen wird nach Ladenschluss abgeschaltet. Dieses Vorgehen ist gängige Praxis der Vorhabensträgerin und begründet sich vor allem in den nicht wirtschaftlich zu vertretenden Kosten der Beleuchtung. Die Effizienz des Werbeindrucks auf potentielle Kunden außerhalb der Ladenöffnungszeiten ist in der schwach frequentierten Schulstraße zu gering.

Aus den Hinweisen und Bedenken, welche vorgetragen wurden, ergaben sich keine Änderungen des Planentwurfes.

12.3 Auswahl der Planvariante nach Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan steht in Einklang mit übergeordneten Planungszielen. Für die Erfüllung der übergeordneten Planungsziele und der Planungsziele der Gemeinde bestehen mögliche Alternativen zur Änderung des Bebauungsplanes:

- keine Planung: Der vorhandene Einzelhandel besteht noch über einen gewissen Zeitraum. Wenn der Standort nicht mehr rentabel ist, entsteht eine Brachfläche. Die Nahversorgung des Gebietes ist gefährdet. Der Einzelhandel siedelt sich auf Flächen am Stadtrand an.
- Planung zugunsten einer anderen Nutzung: Auch hier wird dem Bedarf nach innerstädtischen, zentrumsnahen Handelsflächen nicht entsprochen.

Die Stadtverwaltung und der Stadtrat haben sich intensiv mit der Einzelhandelsentwicklung in Hoyerswerda beschäftigt, dies ist Inhalt mehrerer Stadtratsbeschlüsse, in deren Konsequenz der vorliegende Bebauungsplan erlassen werden soll. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes können nur mit einer Ausweisung der Bauflächen als sonstiges Sondergebiet erfüllt werden.

Die Einordnung der Baufläche und das gewählte Maß der baulichen Nutzung wurden auf ihre Verträglichkeit mit den natürlichen Potenzialen geprüft. Es wurde bewusst eine sehr dichte Bebauung gewählt, um andere mögliche Standorte nicht in Anspruch nehmen zu müssen. Überwiegende negative Auswirkungen sind nicht festzustellen.

13 Quellenverzeichnis

- /1/ Freistaat Sachsen (2003): Landesentwicklungsplan Sachsen, in Kraft getreten am 31. Dezember 2003. Dresden
- /2/ Regionaler Planungsverband (2010): Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien, Erste Gesamtfortschreibung gemäß § 6 Absatz 5 SächsLPlG, in Kraft getreten am 04. Februar 2010. Dresden

- /3/ Stadt Hoyerswerda (2006): Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan. Bearb. Dr. Braun & Barth – Freie Architekten Dresden. Hoyerswerda
- /4/ BauGB (2004): Baugesetzbuch, in Kraft getreten am 23. September 2004.
- /5/ DIN 18005 (1987): Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau.
- /6/ BImSchG (2002): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterung und ähnliche Vorgänge - Bundesimmissionsschutzgesetz, in Kraft getreten 26. September 2002.
- /7/ BNatSchG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, in Kraft getreten 29. Juli 2009.
- /8/ TA Lärm (1998): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)
- /9/ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hoyerswerda, CIMA Leipzig, 2008
- /10/ Fachbeitrag Artenschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lidl Schulstraße 2“ Schulz UmweltPlanung Pirna; Januar 2013

14 Beipläne

14.1 Beiplan 1: Biotoptypenplan – Bestand

14.2 Beiplan 2: Biotoptypenplan – Planung

14.3 Beiplan 3: externe Ausgleichsfläche

15 Anhänge

15.1 Anhang 1: Verträglichkeitsgutachten der CIMA

15.2 Anhang 2: Fachbeitrag Artenschutz

15.3 Anhang 3: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3 c UVPG

15.4 Anhang 4: Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hoyerswerda, Seite 77 und 78, (Hoyerswerdaer Warensortimentsliste); CIMA Leipzig 2008

15.5 Anhang 5: Schallimmissionsprognose vom 01.11.2013; ifs Ingenieurbüro für Schallschutz Leipzig

15.6 Anhang 6: Nachtrag / Ergänzung vom 08.12.2013 zum Bericht vom 01.11.2013; ifs Ingenieurbüro für Schallschutz Leipzig