

STADT OSTRITZ

LANDKREIS GÖRLITZ

# UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„BAHNHOFSTRAÙE/ EDMUND-KRETSCHMER-STRAÙE“

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Auftraggeber:

Stadt Ostritz  
Markt 1  
02899 Ostritz

## Umweltbericht

bearbeitet durch:  
Richter + Kaup  
Ingenieure | Planer | Landschaftsarchitekten  
Berliner Straße 21  
02826 Görlitz

Görlitz, den 26.11.2020

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
1.2 LAGE DES PLANGEBIETES	5
1.3 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN BAULICHEN MAßNAHMEN	6
1.4 GESETZLICHE GRUNDLAGEN	7
1.5 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	8
<b>2. BESTANDSAUFNAHME / BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE UND DER PLANUNGS- AUSWIRKUNGEN</b>	<b>11</b>
2.1 UNTERSUCHUNGSBEREICH UND UNTERSUCHUNGSRELEVANTE UMWELTBELANGE	11
2.1.1 NATURRAUM	12
2.1.2 GEOLOGIE / BODEN	12
2.1.3 WASSERHAUSHALT	16
2.1.4 KLIMA	17
2.1.5 FLORA UND FAUNA	18
2.1.6 ERHOLUNGSPOTENTIAL	32
2.1.7 SCHUTZGUT MENSCH	33
2.1.8 LANDSCHAFTSBILD	34
2.1.9 KULTUR- UND SACHGÜTER	35
2.1.10 SCHUTZGEBIETE	37
2.1.11 WALD, GEMÄß SÄCHSWALDGESETZ	37
2.2 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	38
3.1 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	39
3.2 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES OHNE UMSETZUNG DER PLANUNG	39
<b>4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH</b>	<b>40</b>
4.1 VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN	40
4.2 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	41
4.3 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	42
4.4 FFH-ERHEBLICHKEITSPRÜFUNG	42
<b>5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>43</b>
<b>6. QUELLEN</b>	<b>44</b>
<b>7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>45</b>

## ANLAGENVERZEICHNIS

- ANLAGE 1**      **ARTENSCHUTZFACHBEITRAG, DR. M. RITZ VOM 30.03.2020 MIT FLEDERMAUSKUNDLICHEN UNTERSUCHUNG, DIPL.- BIOL. C. SCHMIDT, NOVEMBER 2019**
- ANLAGE 2**      **BESTANDSPLAN BIOTOPKARTIERUNG**
- ANLAGE 3**      **PLANUNGSPLAN BIOTOPKARTIERUNG**
- ANLAGE 4**      **EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG**
- ANLAGE 5**      **ORIENTIERENDE UNTERSUCHUNG ALTSTANDORT „NVA TANKLAGER“ UND „KRAFTVERKEHR“ OSTRITZ (ERGO 11.01.2019)**

Die Textpassagen, welche im aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes zur Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB gegenüber dem Entwurf aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB geändert wurden sind „blau“ dargestellt.

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist es, innerhalb seines Geltungsbereiches langfristig die städtebauliche Ordnung zu sichern. Das heißt, es ist eine konkrete Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen in Richtung des Hochwasserschutzdammes am Turbinengraben bzw. der Neiße festzusetzen. Ferner ist zu prüfen und durch die Bebauungsplanung festzusetzen, welche Flächen von der Bebauung freizuhalten sind, um Leerstand entgegenzuwirken.

Weiterhin werden geprüft und durch die Bebauungsplanung festgesetzt, welche Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses und welche Flächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fungieren.

Dabei werden neben der bauplanungsrechtlichen Sicherung von Bauflächen auch die Aspekte des Hochwasserschutzes und des Artenschutzes berücksichtigt, da sich innerhalb des Plangebietes bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet Schutzgebiete befinden.

Für das Bebauungsplangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- im Plangebiet sollen gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Flächen für „Allgemeine Wohngebiete“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Flächen für Mischgebiete gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Grundflächenzahl von 0,6 gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Flächen für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule und Anlage für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke“ festgesetzt werden.
- Festsetzungen zum Umfang erforderlicher Verkehrsflächen
- Festsetzungen von Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses
- Festsetzungen von Flächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit dem zu beplanenden Standort wird die Strategie unterstützt, durch einen Rückbau der äußeren Flächen des an den Innenstadtring von Ostritz anschließenden Flächen die Bauflächen des Stadtgebietes auf den inneren Kern zu reduzieren und so die Attraktivität für die Gesamtstadt zu erhöhen. Mit einem Gebäudeleerstand von 16,1 % (Zensus 2011, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen - Gebäude- und Wohnungszählung am 9. Mai 2011) besitzt die Stadt Ostritz im gesamten Freistaat Sachsen eine der höchsten Leerstandsquoten.

## 1.2 Lage des Plangebietes

Die Plangebietsfläche befindet sich zwischen der Edmund-Kretschmer-Straße bzw. nördlicher Teil der Bahnhofstraße über den Turbinengraben hinweg bis zur Lausitzer Neiße.

Die Edmund-Kretschmer-Straße ist durch Wohnbebauung mit einzelnen Ladengeschäften geprägt, der nördliche Teil der Bahnhofstraße durch die Bebauung der ehemaligen Samtweberei, in der heute u.a. ein großer Bäckereibetrieb angesiedelt ist. Östlich des Turbinengrabens befinden sich südlich der Bahnhofstraße das ehemalige NVA-Tanklager und das ehemalige Kraftverkehrsgelände. Im Norden liegen die Flächen der ehemaligen Jutespinnerei bzw. des ehemaligen Hotels Neißeblick. Unmittelbar entlang der Bahnhofstraße befinden sich Wohngebäude und das ehemalige Bahnhofsgebäude von Ostritz.

Die Bahnlinie Görlitz – Zittau führt östlich der Neiße bereits auf polnischem Staatsgebiet. Hier liegt auch der Bahnhof Krzewina Zgorzelecka für die Stadt Ostritz. Westlich in einem Abstand von ca. 230 m verläuft durch die Stadt die Bundesstraße B99.



Abbildung 1: Lage des Projektgebietes, Quelle Luftbild: <http://www.qis-lqr.de>, Stand März 2020

Die Wohnbebauung entlang dem östlichen Teil der Bahnhofstraße ist zu großen Teilen leerstehend. Das ehemalige NVA-Tanklager und Kraftverkehrsgelände liegen seit vielen Jahren brach. Auch das auf dem Gelände der ehemaligen Jutespinnerei betriebene Hotel Neißeblick wurde nach dem Hochwasser 2010 nicht vollständig wiedereröffnet und im Jahr 2018 bauordnungsrechtlich gesperrt. Einzelne Hallen und Flächen werden stattdessen gewerblich als Lager genutzt.

Zum Geltungsbereich gehören auch im Norden Teilflächen des ehemaligen Lederwerkes, welches bereits in den 1990er Jahren abgebrochen und als Grünfläche angelegt wurde.

Ganz im Süden befindet sich in Verlängerung des Altstädter Dorfbaches das Sielbauwerk des Turbinengrabens in Betreuung der Landestalsperrenverwaltung Sachsen (LTV) ebenfalls im Plangebiet.

Das Plangebiet ist von drei Seiten vom FFH-Gebiet „Neißegebiet“ und dem SPA-Gebiet „Neißetal“ umschlossen. Hinsichtlich der noch im Jahr 2001 geplanten Hochwasserschutzmaßnahme kam es nicht zum Dammbau auf dem Untersuchungsgebiet. Stattdessen wurde ein Deich entlang des Turbinengrabens errichtet. Damit liegen die beiden Altstandorte („NVA-Tanklager“ und „Fimpex GmbH“) sowie die Altablagerung Klosterwiese im Deichvorland und somit innerhalb des Überschwemmungsgebietes.

### **1.3 Beschreibung der geplanten baulichen Maßnahmen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/Edmund-Kretschmer-Straße“ wird seitens der Stadt Ostritz angestrebt:

- Parzellenscharfe Abgrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen entlang der Edmund-Kretschmer-Straße und der nördlichen Bahnhofstraße (jeweils östliche Straßenseite zum Hochwasserschutzdamm Turbinengraben).
- Erhöhung der Lebensqualität der Ostritzer Einwohner durch Rückbau ruinöser Brachflächen und leerstehender Gebäudesubstanz.
- Berücksichtigung des Hochwasserschutzgebietes der Lausitzer Neiße (HQ 100), des FFH-Gebietes „Neißegebiet“, des SPA-Gebietes „Neißetal“.
- Schaffung von Retentionsflächen in der Neißeau.

Hierfür ist vor der Investition auch eine Baufeldfreimachung des Plangebietes erforderlich. Dafür sind im besonderen Maße Belange des Umweltschutzes und auch der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Folgende bauliche Maßnahmen sind beabsichtigt:

- Baufeldfreimachung durch Abriss von mehreren Gebäuden (insbesondere auch vier Baudenkmale) sowie Beseitigung von Vegetationsstrukturen (hierbei Ruderal- und Vorwald-/ Sukzessionsflächen), welche in Abstimmung mit der Denkmalschutz- und Naturschutzbehörde erfolgt

- Sanierung von Altlasten in Abstimmung mit der Abfall- und Bodenschutzbehörde
- Anlage großzügiger und unverbauter Grünflächen, welche durch wechselnde Topografie als Retentionsraum dem Natur- und Landschaftshaushalt und insbesondere der Lausitzer Neiße zur Verfügung stehen

#### **1.4 Gesetzliche Grundlagen**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB besonders zu berücksichtigen. Im Rahmen des Umweltberichtes wird auch der notwendige Kompensationsbedarf hinsichtlich des Eingriffs in das Natur- und Landschaftspotential ermittelt.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 [6] Pkt.7 (Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

#### **Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.**

Bewertungsmaßstab für den Bestandswert der vorgefundenen Biotopie ist der vorgefundene Ausgangszustand zum Zeitpunkt der Kartierung (September 2019), welcher unter Verwendung der aktuellen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) erfolgte. Der Endzustand wird nach der geplanten Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) quantitativ ermittelt. Das heißt, bei Festsetzung einer GRZ von 0,6 können 60 % der Flächen versiegelt und 40 % mit einem festzusetzenden Grünflächenanteil gestaltet werden.

Der Planwert der Vorhabenfläche richtet sich nach der beabsichtigten Nutzung und wird aus der Zuordnung der aktuellen Biotoptypenliste unter Verwendung von BRUNS ermittelt. Im Ergebnis der Gegenüberstellung der Bestands- und Planungswerte ergibt sich **kein** Kompensationsbedarf.

Durch die angedachten Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen entsteht ein Kompensationsplus, welches in Form eines Ökokontos für andere Bauvorhaben zur Verfügung stehen kann.

## 1.5 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

### Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatschG § 18,19 sowie dem §§ 8 – 10 SächsNatSchG zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen beachtet.

### Fachplanungen

#### Landesentwicklungsplan 2013

Im Landesentwicklungsplan, bestehend aus Erläuterungs- und Umweltbericht mit Stand von 2013, wurden folgende Umweltschutzziele formuliert, welche zum Teil wie folgt lauten und für den Planungsraum der Stadt Ostritz gelten:

- Rückbau beziehungsweise Zwischennutzung von leerstehender Bausubstanz einschließlich eines Leerstandsmanagements bei Dörfern mit hohem Gebäudeleerstand (Kapitel 2.2.2 Stadt- und Dorfentwicklung)
- Schutz vor bzw. Beschränkung von Zerschneidung in unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen einschließlich Rückbau von nicht mehr benötigten zerschneidend wirkenden Elementen in angrenzenden Bereichen
- Sicherung von siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereichen
- Sicherung und Rückgewinnung von Retentionsräumen und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens in der Landschaft
- Sanierung von schädlichen Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Erhalt lebensfähiger Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten in ausreichender Größe und Qualität, bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben
- Aufhalten des Artenrückganges, Verbesserung der Gefährdungssituation der Rote-Liste-Arten
- Schutz, Pflege und Entwicklung bedeutsamer Lebensräume / Schutzgebiete, Erhalt geschützter Biotope

#### Gesamtfortschreibung des Regionalplanes (Stand 2010)

Im derzeit rechtsgültigem Regionalplan, bestehend aus Erläuterungs- und Umweltbericht mit Stand von 2010, wurden folgende Umweltschutzziele formuliert, welche auf das Plangebiet (Teilflächen) zutreffen. Diese lauten:

- Abbau vorhandener / Verhütung künftiger Schadstoffkontaminationen in gering grundwassergeschützten Gebieten
- Erhaltung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsbereiche

- Schaffung von Verbindungsflächen des ökologischen Verbundes sowie Verminderung von Isolationswirkung

Weiterhin sind Teilflächen des Bebauungsplanes als Vorbehaltsgebiet bzw. Vorranggebiet Überschwemmungsbereich bzw. Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild/- erleben ausgewiesen.

#### Zweite Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (Entwurf 6.12.2019)

In der gegenwärtig durchgeführten Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien werden die Ziele aus der Gesamtfortschreibung 2010 konsequent fortgesetzt und finden die in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet zugewiesenen Funktionen ihren Niederschlag:

- a. Vorranggebiet Hochwasservorsorge
- b. Frisch- und Kaltluftbahn

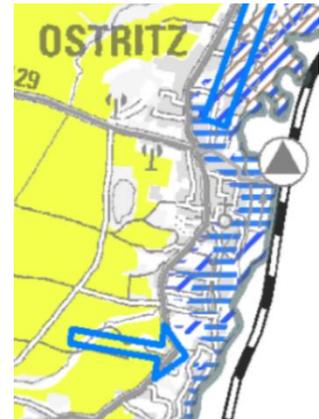


Abbildung 2: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (2019)

Diese beiden Funktionen werden in der Bebauungsplanung insofern berücksichtigt, dass die versiegelten Flächen östlich des Turbinengrabens, ausgenommen der Bahnhofstraße und des Parkplatzes) vollständig zurückgebaut und an ihrer Stelle eine Retentionsfläche für den Hochwasserschutz entstehen soll.

Durch den Rückbau der Gebäude und baulichen Anlagen sowie der Flächenentsiegelung entstehen günstigere Bedingungen für die Frisch- und Kaltluftbahn aus westlicher Richtung in das Tal der Neiße.

#### Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ostritz sind für den Standort des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße“ Flächen als Gewerbegebiet (GE), Mischbaufläche (M) und als gewerbliche Baufläche (G) festgesetzt.

Die Stadt Ostritz hat am 21.6.2018 einen Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der künftige Flächennutzungsplan wird auf die Bedürfnisse der Stadt eingehen und insbesondere die demografische Entwicklung und die Entwicklung im Gewerbesektor **perspektivisch** berücksichtigen. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Flächennutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert. Die Bauflächen werden in Abhängigkeit des Detaillierungsgrades des Flächennutzungsplanes in Wohnbauflächen, Mischbauflächen und Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen erhalten eine Funktion zum Hochwasserschutz bzw. zur Retention. Somit entsprechen die Festsetzungen der Bebauungsplanung der Entwicklungsabsicht der Kommune.

### **Sonstige Rechte**

In der Planung sind weitere Fachgesetze zu berücksichtigen, wobei es sich um das:

- SächsWG
- SächsDSchG
- SächsKrWBodSchG

handelt.

## 2. Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltbelange und der Planungsauswirkungen

### 2.1 Untersuchungsbereich und untersuchungsrelevante Umweltbelange

Der Untersuchungsbereich umfasst grundsätzlich das vorliegende Plangebiet. Aufgrund der Planungscharakteristik des Bebauungsplanes ist die Ausweitung des Untersuchungsraumes über die Plangebietsgrenzen hinaus erforderlich (siehe Tabelle 1). Die relevanten Funktionen der einzelnen Umweltbelange und die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange können nachfolgend zusammenfassend beschrieben werden.

Untersuchungsgebiet	Untersuchungscharakteristik
Geltungsbereich B-Plan „Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer Straße“	<p><u>Biotope</u> Flächenbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der aktuellen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS)</p> <p><u>Geologie/Boden</u> Bewertung der Beeinträchtigungen im Plangebiet</p> <p><u>Klima</u> Bewertung der Beeinträchtigungen im Plangebiet</p> <p><u>Kultur- und Sachgüter</u> Ermittlung bestehender/zukünftiger Beeinträchtigungen im/angrenzend am Plangebiet</p>
Geltungsbereich B-Plan „Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer Straße“ mit Pufferbereich 100	<p><u>Fauna</u> Brutvogelkartierung</p>
Geltungsbereich B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer Straße“ mit Pufferbereich 50 m	<p><u>Fauna</u> Gebäudekontrolle /Erfassung von Wochenstuben von Fledermäusen Kartierung von Amphibien / Reptilien Kartierung Tagfalter</p>
Geltungsbereich B-Plan „Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer Straße“ sowie bauvorhabenbezogenes Beeinträchtigungsbereich	<p><u>Mensch/Landschaftsbild/Erholungspotential</u> Ermittlung von Emissionen auf benachbarte Wohngebiete unter Berücksichtigung der Richtwerte der TA-Lärm</p> <p><u>Schutzgebiete</u> Bewertung der Beeinträchtigungen auf angrenzende Schutzgebiete (Natura-2000)</p> <p><u>Wasser</u> Ermittlung des Wasserabflusses aus dem Plangebiet in die „Lausitzer Neiße“</p>

Tabelle 1: planungsrelevante Untersuchungsräume



- AKZ 86 200 031 – Altstandort (AS) Tanklager NVA
- AKZ 86 201 050 - Altstandort (AS) Fimpex GmbH (auch frühere Textilverarbeitung-Jutespinnerei / Weberei/Färberei)

Für den Standort AA Klosterwiese besteht nach vorliegendem Kenntnisstand sowohl bei derzeitiger und auch entsprechend B-Plan vorgesehener künftiger Nutzung kein Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr.

Am AS ‚NVA-Tanklager‘ wurden im Ergebnis einer Orientierenden Untersuchung (2019) insgesamt 15 altlastenverdächtigen Flächen erfasst, was im besonderen Maße auf die frühere Nutzung des Geländes durch die NVA zurückzuführen ist. Durch die ERGO Umweltinstitut GmbH (2019) erfolgte eine orientierende Untersuchung an den Altstandorten ‚NVA-Tanklager‘ (SALKA-Nummer 86 200 031) und ‚Kraftverkehr‘ (ehemalige SALKA-Nummer 86 200 039). Für Letzteren konnte im Ergebnis dieser Orientierenden Untersuchung der Altstandort mittlerweile archiviert werden. Er ist im aktiven Bestand des Sächsischen Altlastenkatasters nicht mehr enthalten. Für den Altstandort ‚NVA-Tanklager‘ geht aus dem Bericht hervor, dass im Süden teilweise bis zu 3 m mächtige Bauschuttuffüllungen unter der Versiegelung vorhanden sind. Im Süden des ‚NVA Tanklager‘ wurden innerhalb der Baugrunduntersuchung in den Bodenproben hohe MKW- und PAK-Gehalte festgestellt.

Bei dem AS Fimpex GmbH handelt es sich um die frühere Textilverarbeitung-Jutespinnerei/Weberei/Färberei).

Hinsichtlich der Gefährdungsabschätzung für die Schutzgüter Boden, Mensch, Grundwasser, Oberflächenwasser, Luft sowie Pflanzen und Tiere wurde innerhalb des Berichtes der ERGO Umweltinstitut GmbH sowie innerhalb der Stellungnahme der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Görlitz festgehalten, dass anhand der bisherigen Untersuchungsergebnisse folgende Gefahrensituation für die Schutzgüter bestehen:

Das bisherige schadstoffbezogene Gefährdungspotenzial ist gering, da die Flächen versiegelt und ohne Nutzung sind.

Bei einer Entsiegelung und anschließender Nutzung als Retentionsflächen können durch Mobilisierung Verunreinigungen von Grund- und Oberflächenwasser auftreten mit der Freisetzung von mineralölbürtigen Schadstoffen.

Deshalb ist im Rahmen der Entsiegelung auch die Aufnahme der Bauschuttuffüllungen und der schadstoffbelasteten Böden notwendig.

Für die ‚Altablagerung Fimpex‘ ist unter Beibehaltung des bisherigen Nutzungszustandes gegenwärtig keine weiteren Maßnahmen der Altlastenbehandlung/Erkundung erforderlich.

### **Erosionsgefährdung**

Gemäß der Übersichtskarte (KSR-Karte) zur Erosionsgefährdung von Böden in Sachsen (Quelle: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt>) handelt es sich bei dem im Plangebiet vorkommenden Böden um Böden, welche überwiegend gering bis mittel erosionsgefährdet sind.

### **Auswirkungen durch die Planung**

#### Bodenversiegelung:

Die derzeitige Versiegelung im Plangebiet (quantitative Ermittlung aus dem Luftbild, Bestandsaufnahme Biotopkartierung) beträgt unter Einbeziehung teil- und vollversiegelter bzw. wassergebundener Flächen (Gebäude, Wege, Lagerflächen) ca. 78.670 m<sup>2</sup>.

Die Bebauungsplanung sieht die Ausweisung von ca. 34.279 m<sup>2</sup> Wohn- und Mischgebietsflächen sowie ca. 9.882 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen vor. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 für das Mischgebiet und 0,4 für das Wohngebiet ist mit einer quantitativen Versiegelungsfläche von ca. 25.238 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Im Vergleich Bestand/Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet durch den angedachten Abriss bzw. die Entsiegelung in Summe um ca. 5,3 ha verringern.

#### Altlasten:

Entsprechend den durchgeführten und bekannten Detailuntersuchungen, welche im aktuellen Untersuchungsbericht der ERGO Umweltinstitut GmbH zur Altlastenbehandlung (Stand 11.01.2019) festgehalten sind, werden im Plangebiet folgende Maßnahmen zu Beseitigung der angetroffenen Schadstoffquellen - Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen empfohlen:

Zusammenfassend kann folgender Handlungsbedarf für die im Plangebiet vorkommenden Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen empfohlen:

1. bei Beibehaltung der jetzigen Nutzung (Brachfläche) keine konkrete Gefahr für das Schutzgut Grundwasser bzw. für die Lausitzer Neiße
2. Bei einer Nutzungsänderung in Bezug auf die vorgesehene Retentionsfläche (AKZ 86 200 031) muss davon ausgegangen werden, dass die erforderliche Entsiegelung zur Freisetzung von mineralölbürtigen Schadstoffen führt. Im Entsiegelungsfalle wird daher eine Entfernung der anthropogenen Auffüllungshorizonte empfohlen.
3. Im Falle der AKZ 86 201 050 ergeben sich keine weitergehenden Maßnahmen zur Gefahrenerkundung. Auch hier ist davon auszugehen, dass die Entsiegelung zur Freisetzung von Schadstoffen führt. Daher wird im Entsiegelungsfalle die Entfernung der anthropogenen Auffüllungshorizonte empfohlen.

Erosionsgefährdung:

Durch die geplanten Nutzungsänderungen im Bebauungsplangebiet (Abriss, Entsiegelung, Flächenextensivierungen) wird die Erosionsgefährdung der vorkommenden Böden nicht erhöht.

**Ergebnis**

Die angedachte Entwicklung der Stadt Ostritz, Abriss von ungenutzten und teils ruinösen Gebäuden, Entsiegelung von Lagerflächen sowie Extensivierungen am Standort der ehemaligen NVA Flächen führt zu einer deutlichen Verringerung des Vollversiegelungsgrades im Untersuchungsgebiet.

Die Erosionsgefährdungslage der vorkommenden Böden wird sich durch die geplanten Nutzungen nicht nachteilig verändern.

In Bezug zu den im Plangebiet vorkommenden Altlasten/Altlastenverdachtsflächen sind Sanierungs- und Erkundungsmaßnahmen erforderlich, welche ingenieurtechnisch zu begleiten und im Vorfeld mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen sind. Die Sanierung der Altlasten, trägt zu einer Minimierung der Grundwassergefährdung im Plangebiet bei.

### 2.1.3 Wasserhaushalt

#### Beschreibung

##### Oberflächengewässer:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich:

- östlich der Wohnbebauung und des Hochwasserschutzdammes der „Turbinengraben“, ein Gewässer 2. Ordnung,
- sowie ein temporär wasserführender Graben an der südlichen Plangrenze zwischen dem Turbinengraben und der Lausitzer Neiße, welcher im Fließgewässernetz von Sachsen mit der Objekt Nummer 287560 gelistet ist und eine Zuordnung zu einem Fließgewässer der 2. Ordnung nach dem SächsWG vorliegt.

Außerhalb des Plangebietes verläuft östlich die Lausitzer Neiße, ein Gewässer 1. Ordnung und der Grenzfluss zur Republik Polen.

Die aktuellen Grundwasserflurabstände der nächstliegenden Grundwassermessstellen Ostritz (GWM 1/06: 49550022) betragen:

GWM	Messtellename	Geländehöhe in m über NN	letzter Wert m u. Gelände	Datum letzter Wert
49550022	Ostritz	204,2	1,76	22.02.2020

Tabelle 2: Grundwasserflurabstände der nächstliegenden Grundwassermessstelle zum UG

Der Wert kann für eine derzeitige repräsentative Beurteilung des Grundwasserflurabstandes im Plangebiet nicht verwendet werden.

#### Auswirkungen

##### Oberflächenwasser:

Die im Plangebiet vorkommenden Oberflächengewässer, insbesondere der offene Turbinengraben, bleiben durch die Bebauungsplanung unberührt, sodass die Verbote gemäß § 38 WHG eingehalten werden.

Große Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lausitzer Neiße (HQ100). Entsprechend der Gefahrenhinweiskarte für die Raumplanung ist bei einem Extremhochwasser mit Wasserständen bis zu 2 m zu rechnen. Durch den Hochwasserschutzdamm am Turbinengraben besteht ein Schutz für die westlich des Turbinengrabens liegende Bebauung. Die Flächen des ehemaligen Hotels Neißeblick liegen nahezu vollständig im Hochwasserschutzgebiet (HQ100). Von den Flächen südlich der Bahnhofstraße liegt der südöstliche Teil des ehemaligen NVA-Tanklagers im Hochwasserschutzgebiet (HQ100). Darüber hinaus befinden sich weitere Flächen des ehemaligen NVA-Tanklagers, des ehemaligen Kraftverkehrs sowie der vorhandene Parkplatz an der Bahnhofstraße im HQ-Extrem. Diese Flächen wurden bei dem Hochwasser 2010 überschwemmt.

#### Niederschlagswasser:

Aufgrund der beabsichtigten Sanierung der Altlastenstandorte, der Entsiegelung und somit der Reduzierung des Versiegelungsgrades im Plangebiet - in Summe ca. 5,3 ha vollversiegelte Fläche, kann das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickern und somit zur Grundwasserneubildung beitragen.

#### Grundwasser:

Durch das Vorhaben, welches den Versiegelungsgrad des Plangebietes stark verringert, wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet deutlich verbessert.

### **Ergebnis**

Entsprechend den Entwicklungsabsichten im Plangebiet und den damit verbundenen Eingriffen wirkt sich die großflächige Entsiegelung positiv auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Durch den Abriss von Gebäuden, die Sanierung der Altlasten, die Entsiegelung der versiegelten Brachflächen und die dadurch resultierende Schaffung von Retentionsraum sind weitreichende positive Auswirkungen bzw. Verbesserungen gegenüber dem Ist-Zustand für die vorhandenen Oberflächengewässer bzw. den Hochwasserschutz herzuleiten.

Derzeit befinden sich die Hochwassergefahren- und -risikokarten in der Überarbeitung. Nach deren Fertigstellung erfolgt eine Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes entsprechend aktualisierter Berechnungen. Der deichgeschützte Bereich wird dann mindestens als überschwemmungsgefährdetes Gebiet ausgewiesen. Grundsätzlich sind für alle Flächen im Plangebiet die Verbote nach § 78a WHG zu beachten.

Sollten sich innerhalb des Zeitraumes des Bebauungsplanverfahrens aktualisierte Wasserstände aus der Überarbeitung der Hochwassergefahrenkarten ergeben, werden diese in den Bebauungsplan übernommen. Eine nächste Aktualisierung ist voraussichtlich Ende 2020 zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Hochwässer immer auch höher ausfallen können, als das Schutzziel der Hochwasserschutzanlagen.

## **2.1.4 Klima**

### **Beschreibung**

Der Planungsraum befindet sich im Bereich der außertropischen Westwindzone und besitzt eine Übergangstellung mit ozeanischen und kontinentalen Einflüssen. Durch den geographischen Verlauf des Neißetales treten oft Südwinde auf. Diese werden in ihrer Häufigkeit von Winden aus westlicher und südwestlicher Richtung abgelöst.

Das Klima des Betrachtungsgebietes wird durch seine Beckenlage bestimmt, die im Winter oft eine Kaltluftansammlung verursacht und im Sommer relativ hohe Temperaturen ermöglicht. Das Jahresmittel der

Niederschläge liegt bei Werten um 630 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7,9° C und die relative Luftfeuchte um 77%.

Lokalklimatisch kann das Plangebiet derzeit aufgrund der vorhandenen Vegetations- und Versiegelungsstrukturen dem Gewerbe-Klimatop sowie dem Gartenstadt-Klimatop zugeordnet werden.

Das Gewerbe-Klimatop geht einher mit erhöhter Schadstoff- und Abwärmelast und großflächiger Versiegelung, welche zu Aufheizungen führt und das Windfeld verändert sowie den Austausch reduziert.

Das Gartenstadt-Klimatop umfasst bebaute Flächen mit offener, ein- bis dreigeschossiger Bebauung und reichhaltigen Grünflächen. Das Gelände des Turbinengrabens bietet aufgrund der Lage und Topographie großräumigen Windsystemen eine Schneise in innerstädtische Bereiche.

### **Auswirkungen**

Entsprechend des Vorentwurfs der Bebauungsplanung bestehen für die klimatischen Funktionen folgende Empfindlichkeiten:

- Förderung von Kaltluftentstehungsfläche
- infolge der Entsiegelung werden Aufheiz- und Wärmespeicherflächen reduziert

### **Ergebnis**

Es sind durch die Planung lokal positive Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, welche durch die Verringerung des Vollversiegelungsgrades am Vorhabenstandort hervorgerufen werden. Durch die dauerhafte Anlage von extensiv genutzten Grünlandflächen und dem Erhalt von Gehölzflächen werden die positiven Auswirkungen noch verstärkt.

#### **2.1.5 Flora und Fauna**

Als Grundlage für die Bewertung der Flora und Fauna wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße“ eine flächendeckende Biotopkartierung im Zeitraum September 2019 durchgeführt. Die Biotoptypenkartierung erfolgte unter Verwendung der vorläufigen Biotopliste Sachsens (Stand: September 2010). Neben der Biotopzuordnung wurden bei der Kartierung besondere wertbestimmende Merkmale, wie Ausprägung, Strukturvielfalt, Artenvielfalt sowie Vorkommen bemerkenswerter Arten erfasst.

Für artenrechtliche Belange wurden, nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz, Gutachten für bestimmte Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Tagfalter) erstellt. Die detaillierten Erfassungszeiträume und Ergebnisse sind den Artenschutzbeiträgen, welche als Anlage dem Umweltbericht beigelegt werden, zu entnehmen.

Der Umweltbericht enthält zusammenfassend Aussagen zu:

- den fledermauskundlichen Bestandsaufnahmen, welche durch **Dipl.-Biol. Christiane Schmidt** ermittelt wurden
- den Bestandsaufnahmen der Artgruppen Vögel, Amphibien, Reptilien und Wirbellose, welche durch **Dr. Markus Ritz** ermittelt wurden
- Nebenbeobachtungen, welche durch Mitarbeiter des Planungsbüros während der Biotoptypenkartierung dokumentiert wurden

### **Biotoptypenbeschreibung**

Das Untersuchungsgebiet weist deutlich unterschiedliche Strukturen auf. Im Bereich des westlichen Plangebietes sind entlang der Edmund-Kretschmer-Straße fast lückenlos zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit den angrenzenden Gärten aufgereiht. Die Gärten schaffen eine Grünstruktur in Richtung Turbinengraben, welcher sich östlich befindet.

Östlich der Leder-Wiese<sup>1</sup> grenzt ein großer Industriebau an, welcher von verschiedenen Firmen genutzt wird (z.B. Bäckerei Geißler). Er ist von Grünflächen und einigen großen Bäumen umgeben.

Im Anschluss wird das Plangebiet von Norden nach Süden durch den Hochwasserschutzdamm und den Turbinengraben geteilt. Das Gewässer gehört zur zweiten Ordnung und stellt sich relativ naturnah dar. Es wird über den gesamten Bereich von standortgerechten Gehölzen begleitet. Nördlich der Wohnbebauung an der östlichen Bahnhofstraße liegt das Gelände des ehemaligen Hotels „Neißeblick“ mit dem viergeschossigen Hotel und zahlreichen Nebengebäuden sowie Lagerhallen.

Als Relikt des ehemaligen Heizhauses steht noch eine Esse auf dem Gelände. Ein Großteil der Flächen ist mit Betonplatten versiegelt. Besonders im Nordteil des Areals gibt es um einige Gebäude Bäume und Büsche. Entlang der Neiße führt der Unterhaltungsweg der LTV um das Gelände. Die Neiße bildet die nördliche und östliche Grenze des Bebauungsplangebietes. Das Gewässer stellt sich im Bereich recht starr in ihr Bett gezwungen dar. Die Ufer sind teilweise befestigt und recht steil. Über weite Abschnitte hat der Japanische Staudenknöterich die Uferhänge bewachsen. Südlich der Bahnhofstraße befindet sich eine große Brachfläche mit großen versiegelten Teilflächen und Gebäuden bzw. Resten davon. Die Fläche wurde zu DDR-Zeiten durch die NVA genutzt. Es umfasst neben dem viergeschossigen Wohn- und Arbeitsgebäude an der Grenzbrücke auch Flächen und Hallen zum Abstellen. Einige Hallen wurden schon zurückgebaut, nur im Süden stehen noch zwei große offene knapp 100 m lange Hallen. Auf dem gesamten Gelände schreitet die Sukzession fort und es haben sich Gebüschgruppen und Bauminseln aus Birken, Pappeln und Weiden gebildet. Ein etwa 50 m breiter Streifen entlang der Neiße weist weniger Versiegelung auf. Hier hat sich eine verfilzte, teilweise ruderalisierte Wiese mit einzelnen Gebüschgruppen und Bäumen entwickelt. Die südliche Grenze des Bebauungsplanes bildet ein Streifen aus einem alten Baumbestand verschiedener Arten.

---

<sup>1</sup> Im ersten Entwurf des Bebauungsplanes noch im Geltungsbereich befindlich.

Ein Teil der vorgefundenen Biotope ist nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatschG geschützt. Die Darstellung der Biotoptypen ist dem Bestandsplan Biotopkartierung zu entnehmen (vgl. Anlage 3).

### **Gebüsch, Hecken und Gehölze**

#### Baumgruppe/ Einzelbaum

Baumgruppen und Einzelbäume sind im gesamten Plangebiet anzutreffen. Die meisten befinden sich in privaten Gärten oder auf privaten Flächen.

Charakteristisch im Plangebiet sind größere Baumgruppen im Nordosten der Leder-Wiese, südlich des Geländes der Bäckerei Geißler und ein älterer Baumbestand im Süden des Plangebietes.

Als Einzelbäume ist der Baumbestand an der östlichen Bahnhofstraße (Richtung Grenzübergang) zu nennen.



Die Baumgruppen setzen sich aus folgenden Baum- und Straucharten unterschiedlicher Altersstruktur zusammen:

- Hänge-Birke - *Betula pendula* Roth.
- Stiel-Eiche - *Quercus robur* L.
- Gewöhnliche Traubenkirsche - *Prunus padus* L.
- Espe - *Populus tremula* L.
- Silber-Pappel - *Populus alba* L.
- Gewöhnliche Traubenkirsche - *Prunus padus* L.
- Zweigriffliger Weißdorn - *Crataegus laevigata* (Poir.) DC.
- Esche - *Fraxinus excelsior* L.
- Kiefer - *Pinus sylvestris*
- Weide - *Salix alba*
- Weide - *Salix fragilis*
- Apfel - *Malus*
- Linde – *Tilia cordata*

Bei dem Vorhaben – Abriss, Entsiegelung bzw. Sanierung der Altstandorte) müssen im östlichen Plangebiet einige Gehölze gerodet werden. Der ältere Gehölzbestand an der südlichen Plangebietsgrenze soll soweit als möglich erhalten bleiben.

Gehölze westlich des Turbinengrabens sind vom Vorhaben nicht betroffen.

## **Fließgewässer**

### naturnaher Graben

Im Plangebiet befinden sich mit dem Turbinengraben ein Gewässer der 2. Ordnung. Er teilt das Plangebiet. Die Rückbau- und Renaturierungsvorhaben finden auf den östlich gelegenen Flächen statt. Der Graben besitzt östlich eine Hochwasserschutzmauer bzw. -deich. Dennoch stellt sich insbesondere die Gewässersohle naturnah dar. Sie verläuft leicht mäandrierend und wird von standort-gerechten Gehölzen begleitet. Der Graben verbleibt in seinem Bestand.



### artenarmes, intensiv genutztes Grünland frischer Standorte

Dieser Biotoptyp befindet im Plangebiet zwischen Turbinengraben und den westlich angrenzenden Gärten der Wohnbebauung an der Edmund-Kretschmer-Straße. Zu großen Teilen handelt es sich um Flächen des Hochwasserschutzdamms. Die Flächen waren zum Zeitpunkt der Begehung unterschiedlich gemäht. Es deutet auf eine Abschnittsmahd hin, welche für Tagfalter sehr positiv zu bewerten ist.

Eine Erfassung des Artenspektrums erfolgte aber nicht.

## **Ackerland/ Gartenbau und Sonderkulturen**

### Streuobstwiese

Innerhalb der Auswertung der Datengrundlagen des Umweltamtes (Geoportal Landkreis Görlitz – geschützte Biotope) zum Bebauungsplan wurde eine Streuobstwiese innerhalb der Gärten der Wohnbebauung Edmund-Kretschmer-Straße 12 (Flst. 370/2) festgestellt. Diese wurde bei der Kartierung nicht explizit aufgenommen, da sie sich gegenüber den benachbarten Gärten kaum abhebt. Sie wird jedoch als Bestandsbiotop nachrichtlich in der Biotopkartierung (Anlage 3) übernommen.

## Siedlungsbereiche, Infrastruktur- und Industrieanlagen

### Verstädtertes Dorfgebiet



Der Biotoptyp kommt vor allem an der westlichen Plangrenze und entlang der Bahnhofstraße vor. Es handelt sich um zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser, in welchen sich auch kleinere Gewerbebetriebe befinden. Nach hinten hinaus haben alle Häuser einen Garten, welche Grünstrukturen in Richtung Turbinengraben schaffen. Teilweise stehen die Gebäude leer. Die Gebäude befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Die Wohngebäude sollen perspektivisch abgerissen werden.

Die Fläche östlich der Leder-Wiese wird ebenfalls zu dem Biotoptyp gerechnet. Hier befindet sich die Bäckerei Geißler, der Spielplatzerbauer David Weise und zudem einige Wohnnutzung.

### Gewerbeflächen/ gewerbliche Sondernutzung



Hierzu zählen die Flächen nördlich der Bahnhofstraße, östlich des Turbinengrabens. Es handelt sich um die Flächen des ehemaligen Hotels „Neißeblick“ mit dem viergeschossigen Hotel und etlichen Nebengebäuden, Lagerhallen und Hallen. Einige Flächen werden von Unternehmen genutzt. Als Rest des Heizhauses steht auf dem Gelände eine ca. 20m hohe Esse. Große Teile des Geländes sind durch Betonplatten versiegelt. Im Nordteil des Areals gibt es aber einige Bäume und Gebüsche. Eine Kartierung erfolgte hier nur per Luftbild, da das Gelände nicht betreten werden konnte.

Durch das Bebauungsplanvorhaben sollen die Gebäude auf der Fläche abgerissen und die Flächen entsiegelt werden, da diese komplett im Überschwemmungsgebiet (HQ100) liegen.

Im Stadt-Entwicklungs-Konzept der Stadt Ostritz (SEKo, Fortschreibung 2010) sind die Flächen als Rückbaufläche („Umstrukturierungsgebiet“) aufgeführt und als mittelfristige Maßnahme mit hoher Priorität ist die Renaturierung der Neißeau östlich des Turbinengrabens im Stadtgebiet Ost benannt.

#### Brachflächen von Industrie- und Gewerbeanlagen



Dieser Biotoptyp ist südlich der Bahnhofstraße vorgefunden worden. Dabei handelt es sich um ein großes Gelände, welches von den NVA-Grenztruppen genutzt wurde. Es umfasst neben dem viergeschossigen Wohn- und Arbeitsgebäude in Plattenbauweise an der Grenzbrücke große versiegelte Flächen und Hallen zum Abstellen der Fahrzeuge. Einige Hallen sind bereits zurückgebaut. Nur im Südteil stehen noch zwei große offene knapp 100 m lange Hallen. Auf dem gesamten Gelände schreitet die Sukzession voran. Es haben sich Gebüsche und Baumgruppen aus Birken, Pappeln und Weiden gebildet. Ein ca. 50 m breiter Streifen im Osten, entlang der Neiße, stellte sich weniger versiegelt dar und hat sich in eine verfilzte, teilweise ruderalisierte Wiese mit einzelnen Gehölzen entwickelt.

Die Vegetation der Ruderalflur setzt sich zum aus den Arten des Biotoptyps „Ruderalflur“ zusammen.

Hauptarten der Ruderalflur sind:

- Landreitgras - *Calamagrostis epigejos* (L.) Roth
- Rainfarn - *Tanacetum vulgare* L. - Zeigerpflanze für frische, mäßig stickstoffreiche Standorte
- kan. Goldrute - *Solidago canadensis* L.
- Habichtskraut - *Hieracium* L.
- Borstgras - *Nardus stricta* L.
- Schaf-Schwingel - *Festuca ovina* L.
- Einjähriges Berufskraut - *Erigeron annuus* (L.) Pers.
- Feldhainsimse - *Luzula campestris* (L.) DC.

- Espe - *Populus tremula* L.
- Robinie - *Robinia pseudoacacia* L.
- Hänge-Birke - *Betula pendula* Roth.
- Wiesen Knäuelgras - *Dactylis glomerata* L.
- Wiesen Rispengras - *Poa pratensis* L.
- Taube Trespe - *Bromus sterilis* L.
- Draht-Schmieie - *Deschampsia flexuosa* (L.) Trin.
- Gewöhl. Beifuß - *Artemisia vulgaris* L.
- Besenginster - *Cytisus scoparius* (L.) LINK
- Schöllkraut - *Chelidonium majus* L.
- Gewöhnliche Nachtkerze - *Oenothera biennis* L.
- Hahnenfuß - *Ranunculus* L.
- Kratzdisteln - *Cirsium* Mill.
- Königskerzen - *Verbascum* L.
- Wilde Karde - *Dipsacus fullonum* L.
- Klettenlabkraut - *Galium aparine* L.
- Wiesenlabkraut - *Galium mollugo* L.
- Stinkender Storchschnabel - *Geranium robertianum* L.
- Große Brennnessel - *Urtica dioica* L.
- Margerite - *Leucanthemum vulgare* Lam.
- Wiesen-Glockenblume - *Campanula patula* L.
- Klatsch-Mohn - *Papaver rhoeas* L.
- Huflattich - *Tussilago farfara* L.
- Wundklee - *Anthyllis vulneraria* L.
- Jacobskreuzkraut - *Senecio jacobaea* L.
- Hasen-Klee - *Trifolium arvense* L.
- Wicken - *Vicia* L.

#### vollversiegelte Straßen und Wege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vollversiegelte Verkehrsflächen, welche mit Beton bzw. Asphalt befestigt sind.



#### teilversiegelte Straßen und Wege

Ein Großteil der Wege westlich des Hochwasserschutzdammes besteht aus einer Schotterdecke Decke bzw. ist teilversiegelt.



#### Parkplatz, vollversiegelt

Südlich angrenzend an die Bahnhofstraße ca. 70m vor dem Grenzübergang befindet sich ein Parkplatz. Dieser ist vollversiegelt und gegliedert mit gestalteten Abstandsflächen. Diese wurden nicht separat aufgenommen und im Gesamten dem Biototyp zugeschlagen. Der Parkplatz soll erhalten werden als Abstellmöglichkeit von PKW für Zugfahrer genutzt.



### Garagenkomplex

Die Fläche des Garagenkomplexes befindet sich im Südwesten des Untersuchungsgebietes nördlich des Juteweges und ist von dem Vorhaben nicht betroffen. Am Garagenkomplex steht eine markante Eiche.



### **Auswirkungen**

Durch die Planung werden weitläufige, überwiegend artenarme Sukzessionsflächen sowie Teilflächen der angrenzenden älteren Baumbestände durch das Vorhaben (Abriss von Gebäuden, Entsiegelung und Sanierung von Altlastenflächen) beansprucht. Mit dem zu beplanenden Standort wird die Strategie unterstützt, durch einen Rückbau der äußeren Flächen des an den Innenstadtring von Ostritz anschließenden Flächen die Bauflächen des Stadtgebietes auf den inneren Kern zu reduzieren und so die Attraktivität für die Gesamtstadt zu erhöhen. Mit einem Gebäudeleerstand von 16,1 % (Zensus 2011, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen - Gebäude- und Wohnungszählung am 9. Mai 2011) besitzt die Stadt Ostritz im gesamten Freistaat Sachsen eine der höchsten Leerstandsquoten. Mit dem Bebauungsplan entstehen keine neuen Bauflächen. Östlich des Turbinengrabens ist die gesamte Fläche des ehemaligen NVA-Tanklagers, des ehemaligen Kraftverkehrs, des ehemaligen Hotels Neißeblick sowie die vorhandene Wohn- und gewerbliche Bebauung als Rückbaufläche geplant und wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Geschützte Biotop- bzw. Pflanzenarten sind von der Bebauungsplanung nicht betroffen. Durch die Entsiegelung werden Flächen für den Arten- und Biotopschutz sowie als Retentionsfläche geschaffen.

### **Ergebnis**

Dauerhaft sind positive Auswirkungen auf die Biotopstrukturen im Plangebiet zu erwarten, da großflächig zum Teil brachliegende Flächen entsiegelt werden. Weiterhin wird das Retentionsvermögen des Bodens gesteigert und die Auswirkungen auf das lokale Klima durch verminderte Strahlungsintensität der befestigten Flächen deutlich verbessert.

Durch die Umgestaltung / Neuanlage von Grünflächen sowie unter Berücksichtigung einer angepassten Pflege wird die Wertigkeit der neuen und der vorkommenden Flächen gesteigert, da sich diese großflächig in Vorwälder entwickeln würden.

## Fauna

### **Beschreibung**

Wie bereits in der Einleitung in Punkt 2.1.5 erwähnt, wurde der Umfang für die Faunistischen Untersuchungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz im Vorfeld der Bebauungsplanung abgestimmt. Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße“ zuzüglich einer angrenzenden Pufferfläche von 100 m bzw. 50 m.

Die Artgruppen Avifauna, Amphibien, Reptilien und Tagfalter wurden durch Dr. Markus Ritz erfasst, die Gruppen der Fledermäuse durch Dipl.-Biologin Christiane Schmidt.

Hinsichtlich der **Avifauna, Amphibien und Reptilien sowie Tagfalter** wurden zwischen März und September 2019 Begehungen durchgeführt sowie Altdaten ausgewertet. Für die Vögel erfolgte eine Brutvogelkartierung, die anderen Artgruppen wurden bei elf zusätzlichen Begehungen erfasst. Das vorgefundene Arteninventar wird in Bezug auf ihre Betroffenheit hin untersucht. Vorgeschlagene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen negative Auswirkungen auf die Tierwelt verhindern.

Die Untersuchung der **Fledermäuse** beinhaltete Gebäudekontrollen im Zeitraum Mai und Juni 2019. Darüber hinaus wurde am 26.06.2019 eine Begehung des Untersuchungsgebietes in der Morgendämmerung durchgeführt, um Einflüge in Gebäude und eine Nutzung vom Mauerspalt in Fassaden feststellen zu können. Die Artbestimmung erfolgte mit Hilfe von Rufaufzeichnungen und einer anschließenden Rufanalyse.

Die Untersuchungsmethodik und die konkreten Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen sind den Artenschutzfachbeiträgen zu entnehmen.

Im Untersuchungsgebiet (zzgl. 100 m Puffer) zum Bebauungsplan wurden insgesamt 53 **Brutvogelarten** nachgewiesen. Für 41 Arten konnte mindestens ein B-Nachweis erbracht werden und zwölf Arten wurden als mögliche Brutvögel (A-Nachweis) eingestuft. Direkt im Plangebiet konnten 36 Brutvogelarten nachgewiesen werden, wobei für 29 Arten mindestens ein B-Nachweis (wahrscheinliches Brüten) erbracht werden konnte.

Art	Lateinischer Name	Schutzstatus
Amsel	<i>Turdus merula</i>	
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	Rote Liste Deutschland 2015 (gefährdet) Rote Liste Sachsen 2015 (Vorwarnung)
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	Rote Liste Sachsen 2015 (Vorwarnung)
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	Rote Liste Sachsen 2015 (gefährdet) Vogelschutzrichtlinie, Anhang I
Elster	<i>Pica pica</i>	
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>	

Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	Rote Liste Deutschland 2015 (gefährdet)
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Rote Liste Deutschland 2015 (Vorwarnung)
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	Rote Liste Sachsen 2015 (Vorwarnung)
Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	Rote Liste Deutschland 2015 (Vorwarnung) Rote Liste Sachsen 2015 (sehr selten)
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	Rote Liste Sachsen 2015 (Vorwarnung)
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Rote Liste Deutschland 2015 (Vorwarnung) Rote Liste Sachsen 2015 (gefährdet)
Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i>	
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	Rote Liste Sachsen 2015 (Vorwarnung)
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	Rote Liste Deutschland 2015 (Vorwarnung)
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	Rote Liste Deutschland 2015 (Vorwarnung)
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	Rote Liste Deutschland 2015 (Vorwarnung) Rote Liste Sachsen 2015 (Vorwarnung)
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	Rote Liste Sachsen 2015 (Vorwarnung)
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	Rote Liste Sachsen 2015 (gefährdet) Rote Liste Deutschland 2015 (Vorwarnung)
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	Rote Liste Sachsen 2015 (gefährdet) Rote Liste Deutschland 2015 (gefährdet)
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	Vogelschutzrichtlinie, Anhang I
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	Rote Liste Sachsen 2015 (Vorwarnung) Rote Liste Deutschland 2015 (Vorwarnung)
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Rote Liste Sachsen 2015 (gefährdet) Rote Liste Deutschland 2015 (gefährdet)
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	
Schlagschwirl	<i>Locustella fluviatilis</i>	
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	

Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Rote Liste Deutschland 2015 (gefährdet)
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	
Straßentaube	<i>Columba livia domestica</i>	
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Rote Liste Sachsen 2015 (Vorwarnung)
Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	Rote Liste Sachsen 2015 (gefährdet) Rote Liste Deutschland 2015 (stark gefährdet)
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	

Tabelle 4: Brutvögel im UG zum B-Plan

Im Untersuchungsgebiet zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer- Straße“ konnten vier Amphibien und Reptilienarten nachgewiesen werden (Tab. 5):

Art	Lateinischer Name	Reproduktion
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	wahrscheinlich
Waldeidechse	<i>Zootoca vivipara</i>	sicher
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	sicher
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	möglich

Tabelle 5: Amphibien- und Reptilienarten im UG zum B-Plan

Folgende Fledermausarten wurden im UG zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer Straße“ nachgewiesen:

Art	Lateinischer Name	Schutzstatus
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	Rote Liste Sachsen 2015 (gefährdet) Rote Liste Deutschland 2009 (Gefährdung anzunehmen)
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Rote Liste Sachsen 2015 (Art der Vorwarnliste)
Langohrart	<i>Plecotus auritus</i>	Rote Liste Sachsen 2015 (Art der Vorwarnliste) Rote Liste Deutschland 2009 (Art der Vorwarnliste)
	<i>Plecotus austriacus</i>	Rote Liste Sachsen 2015 (stark gefährdet) Rote Liste Deutschland 2009 (stark gefährdet)
Alle Arten sind Anhang IV- Arten der FFH-Richtlinie.		

Tabelle 6: Fledermausarten im UG zum B-Plan

Im Untersuchungsgebiet zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer- Straße“ konnten 22 Tagfalterarten nachgewiesen werden (Tab. 7):

Die vorgefundene Artenzahl kann als gut, aber nicht überdurchschnittlich eingeschätzt werden. Für eine umfassende Erfassung des Artinventars wäre eine deutlich höhere Begehungsintensität notwendig. Ein Schwerpunkt der Erfassung lag auf den seltenen Ameisenbläulingen. Dennoch konnte kein Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling beobachtet werden. Für die Art gibt es aber Nachweise direkt südlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet. Ein Vorkommen des selteneren der zwei Ameisenbläulinge im UG ist daher wahrscheinlich. Am Hochwasserschutzdamm wurde der Kleine Feuerfalter nachgewiesen. Nachweise der wichtigen FFH-Art der Flussauen – Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*) gelang nicht.

Folgende Tagfalterarten wurden im Untersuchungsgebiet des Bebauungsplanes erfasst:

Art	Lateinischer Name	Schutzstatus
Schwarzkolbiger Braun-Dickkopffalter	<i>Thymelicus lineola</i>	
Braunkolbiger Braun-Dickkopffalter	<i>Thymelicus sylvestris</i>	
Spiegelfleck- Dickkopffalter	<i>Heteropterus morpheus</i>	
Zitronenfalter	<i>Gonepteryx rhamni</i>	
Baum-Weißling	<i>Aporia crataegi</i>	
Großer Kohlweißling	<i>Pieris brassicae</i>	
Kleiner Kohlweißling	<i>Pieris rapae</i>	
Kleiner Feuerfalter	<i>Lycaena phlaeas</i>	
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Maculinea nausithous</i>	FFH Richtlinie, Anhang II und IV
Vogelwicken-Bläuling	<i>Polyommatus amandus</i>	
Hauhechel-Bläuling	<i>Polyommatus icarus</i>	
Kleiner Perlmutterfalter	<i>Issoria lathonia</i>	
Admiral	<i>Vanessa atalanta</i>	
Distelfalter	<i>Vanessa cardui</i>	
Tagpfauenauge	<i>Inachis io</i>	
C-Falter	<i>Polygonia c-album</i>	
Kleiner Fuchs	<i>Aglais urticae</i>	
Mauerfuchs	<i>Lasiommata megera</i>	Rote Liste Sachsen 2007 (Vorwarnliste)
Kleines Wiesenvögelchen	<i>Coenonympha pamphilus</i>	
Schornsteinfeger	<i>Aphantopus hyperantus</i>	
Großes Ochsenauge	<i>Maniola jurtina</i>	
Schachbrett	<i>Melanargia galathea</i>	

Tabelle 7: Tagfalterarten im UG zum B-Plan

## **Auswirkungen:**

### **Avifauna**

Im Untersuchungsgebiet (Plangebiet zzgl. 100 m-Puffer) konnten 53 Brutvogelarten in 179 bis 224 Revieren nachgewiesen werden. Direkt im B-Plangebiet gelang der Nachweis von 36 Brutvogelarten in 105 bis 117 Revieren. Zwei der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvogelarten (Eisvogel, Neuntöter) sind im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Sechs Arten (Wendehals, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Feldschwirl, Bluthänfling, Star) sind in der Roten Liste Deutschlands aufgeführt und acht weitere Arten stehen in der bundesdeutschen Vorwarnliste. Acht Arten sind in der Roten Liste Sachsen aufgeführt und/oder haben in Sachsen einen ungünstigen Erhaltungszustand. Zusätzlich werden neun Arten in der sächsischen Vorwarnliste geführt. Drei Arten (Wendehals, Eisvogel, Turmfalke) sind nach der bundesdeutschen Artenschutzverordnung streng geschützt.

### **Amphibien und Reptilien**

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2019 die Erdkröte und drei Reptilienarten (Waldeidechse, Blindschleiche, Ringelnatter) nachgewiesen werden. Das Vorkommen des Teichfroschs ist aus den Vorjahren bekannt. Keine der Arten wird in den Roten Listen geführt. Die Ringelnatter wurde in die Vorwarnliste der bundesdeutschen Roten Liste und der sächsischen Rote Liste aufgenommen und die Waldeidechse steht in der sächsischen Vorwarnliste.

### **Fledermaus**

Insgesamt wurden vier Quartiergebäude, zwei Fledermausarten und die Artgruppe Langohrart festgestellt. Die Hangplätze der Langohrart befanden sich im leerstehenden ehemaligen NVA-Verwaltungsgebäude. Ein Hangplatz der Breitflügelfledermaus wurde im Dachboden der Bahnhofstraße 10 lokalisiert. Durch die Einflugkontrolle wurden Quartiere der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus gefunden. Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um Wochenstubenquartiere.

Der Abbruch von Quartiergebäuden sollte im Zeitraum September- Oktober erfolgen, sodass weder unselbständige Jungtiere noch überwinterte Fledermäuse zu erwarten sind. Unmittelbar vor Abbruchbeginn sind die Gebäude auf einen Fledermausbesatz hin zu kontrollieren. Bei nicht auszuschließender Anwesenheit von Fledermäusen sind Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen.

Durch Abbruch oder Sanierung betroffene Hangplätze sind im Verhältnis 1:3 zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind an Gebäuden in räumlicher Nähe in unterschiedlicher Exposition anzubringen und aus jeweils drei aneinandergereihten Einzelsteinen kombiniert werden. Die endgültige Platzierung und Ausführung muss vor Ort abgestimmt werden.

## **Tagfalter**

Im Untersuchungsgebiet konnten 2019 22 Tagfalterarten nachgewiesen werden. Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist in Anhang II und IV der FFH-Richtlinie gelistet und genießt damit einen besonderen europäischen Schutz. Keine der beobachteten Arten ist in der Roten Liste Deutschlands oder Sachsens gelistet. Der Mauerfuchs wird aber in der sächsischen Vorwarnliste geführt.

## **Ergebnis**

Grundsätzlich ist festzustellen, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes von den derzeit stark anthropogen beeinflussten und überformten Flächen in extensive Grünflächen eine deutliche Attraktivitätssteigerung für den Arten- und Biotopschutz eintritt. Die Bedingungen für einzelne Vogelarten (z.B. Eisvogel, Gänsesäger) und Tagfalter verbessern sich.

Im Ergebnis des Artenschutzgutachtens werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, um negative Auswirkungen auf die vorgefundene Fauna zu vermeiden. Bei Umsetzung der Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna innerhalb der Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes zu erwarten.

### **2.1.6 Erholungspotential**

#### **Beschreibung**

Das Erholungspotential im Plangebiet, insbesondere im Bereich der Brachflächen, ist aufgrund seiner vorfindbaren Vegetations- und Biotopstrukturen, den Altbeständen der ehemaligen Infrastruktur sowie der z.T. begrenzten Zugänglichkeit gering. Die westlich des Dammes gelegenen Wohnbauflächen mit den Gärten dienen nicht der Öffentlichkeit als Erholungsfläche. Während der Bestandsaufnahmen zur Biotoptypenkartierung wurden jedoch vereinzelt **Personen** angetroffen, welche die Wege zum Spaziergehen und somit zum kurzzeitigen Aufenthalt nutzen.

#### **Auswirkungen**

Durch das geplante Vorhaben wird die Zugänglichkeit für bestimmte Nutzergruppen auf einem Großteil der Flächen geöffnet. Die herzustellenden Grünflächen werden öffentlich und können so potentiell von Spaziergängern und Hundebesitzern sowie Naturfreunden genutzt werden.

#### **Ergebnis**

Durch das Vorhaben werden bisher nicht zugängliche Flächen für die Öffentlichkeit begehbar gemacht. Die Erholungsqualität dieser Flächen wird sich verbessern. Positiv zu bewerten ist die mit dem Vorhaben verbundene Entfernung potentieller Altlasten bzw. Altablagerungen, welche z.T. ein Gefährdungspotential aufzeigen.

### 2.1.7 Schutzgut Mensch

#### Beschreibung

Die Stadt Ostritz hat einen in ihrer Struktur gut erhaltenen Stadtkern. Dieser liegt westlich des Hochwasserschutzdeiches, welcher nach dem Hochwasser 2010 baulich ertüchtigt wurde. Der Bahnhof von Ostritz auf der Bahnstrecke Görlitz-Zittau liegt auf polnischer Seite und ist durch eine Fußgängerbrücke über die Lausitzer Neiße mit der Stadt verbunden. Die östliche und nördliche Grenze des Plangebietes bildet der Grenzfluss. Südlich wird das Gebiet durch die Neißewiesen begrenzt. Westlich entlang der Edmund-Kretschmer-Straße reihen sich fast lückenlos zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser auf, in denen sich auch kleine Gewerbebetriebe befinden. Nach Osten heraus haben alle diese Häuser Gärten, die Grünstrukturen hin zum Turbinengraben schaffen.

Die Flächen östlich des Deiches werden als Gewerbeflächen mit Lagerhallen bzw. südlich als Industrie- und Gewerbebrache (ehemaliges NVA Gelände) genutzt. Im Norden wird der Hof Bahnhofstraße 28 – 32 teilweise gewerblich durch eine Bäckerei und einen Spielplatzbauer genutzt.

Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzschutzes sind bisher aus den Nutzungen im ehemaligen Hotel Neißeblick aufgetreten. Das betrifft überwiegend die temporären Veranstaltungen und Festivals auf dem Gelände des ehemaligen Hotels. Bei diesen Veranstaltungen mit mehreren Hundert Teilnehmern sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für die Bewohner des Plangebietes und auch der Gesamtstadt nicht gewährleistet.

Die Verkehrslärmimmission ist im Geltungsbereich des B-Planes als gering einzuschätzen. Die östlich gelegene Bahnstrecke auf polnischem Gebiet aber auch die Bundesstraße 99 westlich des B-Planes liegen in einem ausreichenden Abstand zu den schutzbedürftigen Bebauungen (ausgewiesene MI- und WA-Flächen) entfernt.

#### Auswirkungen

Entsprechend der aktuellen Planungskonzeption sollen die Flächen östlich des Hochwasserschutzdammes für den Hochwasser-, Arten- und Biotopschutz hergerichtet werden. Bei Umsetzung des Planvorhabens – Abriss von Gebäuden, Entsiegelung und Modellierung von Flächen und Sanierung von Altlastenflächen würden temporär Lärmbelastungen für die angrenzende Wohnbebauung entstehen. Diese sind aber zeitlich begrenzt. Weiterhin werden die bisherigen bestehenden Nutzungen - temporäre Veranstaltungen und Festivals auf dem Gelände des ehemaligen Hotels „Neißeblick“ entfallen.

#### Ergebnis

Wenn das Vorhaben wie angedacht umgesetzt wird, sind die Belastungen für das Schutzgut Mensch zeitlich begrenzt. Nach der Umsetzung ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

## 2.1.8 Landschaftsbild

### Beschreibung

Das Plangebiet kann in zwei Bereiche eingeteilt werden. Diese werden durch den Turbinengraben, welcher von Norden nach Süden durch das Gebiet läuft abgegrenzt. Der westliche Teil wird durch Wohnbebauung und angrenzende Gärten geprägt und zeigt im Gesamteindruck des Landschaftsbildes eine Harmonie. Im östlichen Bereich dominieren große zum Teil ungenutzte Brachflächen, sporadisch genutzte Gewerbeflächen und leerstehende Wohngebäude das Landschaftsbild. Dennoch sind teilweise markante Gehölzstrukturen (insbesondere im Norden und an der Neiße) vorhanden. Aufgrund der überwiegenden Nutzungsaufgabe konnte sich eine spontane Vegetation in Form von Ruderalflur entwickeln, welche immer stärker von Gehölzen geprägt wird. Dennoch ist die Brachfläche gut einsehbar.

In der Gesamtheit kann das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes als vorbelastet betrachtet werden, da Gebäuderuinen und ungenutzte Gebäude (z.B. Hotel Neißeblick) das Erscheinungsbild prägen.

### Auswirkungen

Durch die Entwicklung des Untersuchungsgebietes im östlichen Bereich zu einer Grünfläche für den Arten- und Biotopschutz und als Retentionsfläche werden innerhalb der Fläche bestehende Strukturen entfernt. Dabei handelt es sich um Gebäude, Entsiegelung von Flächen sowie teilweiser Entfernung von Ruderalfluren und Gehölzen in diesem Zuge. Da keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden, sondern bestehende Flächen neu geordnet und ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gesichert werden soll, sind positive Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten. Der Bebauungsplan unterstützt die Attraktivitätssteigerung des Ortsbildes von Ostritz, wirkt dem Leerstand entgegen und berücksichtigt die Ziele des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Ostritz. Im Stadt-Entwicklungs-Konzept der Stadt Ostritz (SEKo, Fortschreibung 2010) sind die Flächen östlich des Turbinengrabens bis zur Lausitzer Neiße als Rückbaufläche („Umstrukturierungsgebiet“) aufgeführt. Als mittelfristige Maßnahme mit hoher Priorität ist dort die Renaturierung der Neiße östlich des Turbinengrabens im Stadtgebiet Ost benannt (siehe S. 91 und S. 96).

Im Zuge der Gestaltung innerhalb des Bebauungsplangebietes entstehen neue Biotop- und Vegetationsstrukturen. Aufgrund der beabsichtigten Erhaltung der Randstrukturen (Umfang steht in Abhängigkeit zu den umzusetzenden Abriss-, Entsiegelungs- und Sanierungsmaßnahmen der Altlastenflächen) sowie die substantielle Ersetzung einiger Gehölze durch andere Arten bleiben die landschaftsprägenden Elemente im Wesentlichen bestehen.

### Ergebnis

Durch die Umgestaltung des Gebietes werden keine negativen Auswirkungen erwartet, da die Beeinträchtigungen für das Schutzgut durch das Vorhaben entfernt werden.

## 2.1.9 Kultur- und Sachgüter

### Beschreibung

Die Betrachtung der Kultur- und Sachgüter erfolgt für zwei Bereiche. Bereich 1 ist der archäologische Relevanzbereich des Untersuchungsgebietes und Bereich 2 der Denkmalschutz, welcher innerhalb des Plangebietes eine relevante Bedeutung aufweist. Eine Betrachtung der allgemeinen Kultur- und Sachgüter wie Infrastruktur, Wohngebäude bzw. öffentliche Einrichtungen entfällt, da bestehende Vorbelastungen, beispielsweise die Wertminderung von Grundstücken, durch die direkte Lage zur Bahnlinie Görlitz - Zittau bzw. zur Gewerbebrauerei mit Altlasten, gegeben sind.

### Archäologischer Relevanzbereich

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

### Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße“ befinden sich 8 Denkmale (Tab. 8).

Bezeichnung	Lage	Datierung	Beschreibung	ID	Flurstück
Direktionsgebäude, später Wohnhaus	Bahnhofstraße 3	1896	Historisierend mit Eckturm, Klinkerfassade, baugeschichtlich von Bedeutung	09228062	Ostritz Flur 4, 379/4
Mietshaus	Bahnhofstraße 5	1912	Baugeschichtlich von Bedeutung, schlichter Putzbau im Reformstil der Zeit um 1910	09228063	Ostritz Flur 4, 379/15
Mietshaus	Bahnhofstraße 7	1906	Baugeschichtlich von Bedeutung, einfacher historistischer Putzbau mit Balkons und Schwebegiebeln	09228064	Ostritz Flur 4, 379/15
Stadtscheunen	Bahnhofstraße (hinter Nr. 16)	18. Jhd.	Alte massive Scheunen, Zeugnisse des ursprünglich ländlichen Charakters der Stadt, wirtschaftsgeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung; teilweise abgerissen	09228066	Ostritz Flur 4, 339, 340, 341, 342
Fabrikanten-Wohnhaus der Samtfabrik Richter & Sohn	Bahnhofstraße 28	3. Drittel 19. Jhd.	Spätklassizistische Putzfassade, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung	09228067	Ostritz Flur 4, 327/5
Schulgebäude (Katholische Konfessionsschule) mit Gedenktafel für Franz Xaver Kretschmer und Edmund Kretschmer	Edmund-Kretschmer-Straße 2	1821	Barock-klassizistisches Gebäude mit Korbbogenportal, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung.	09228081	Ostritz Flur 4, 397

Wohnhaus mit Marienschrein über der Tür und Hintergebäude	Edmund-Kretschmer-Straße 4	1799	Barockes Gebäude mit schönem Korbbogenportal und originaler geschnitzter Tür, baugeschichtlich von Bedeutung	09228082	Ostritz Flur 4, 375
Wohnhaus in Ecklage	Edmund-Kretschmer-Straße 38	1. Hälfte 19. Jhd.	Massives Gebäude, Segmentbogenportal mit schöner klassizistischer Tür, baugeschichtlich von Bedeutung	09228083	Ostritz Flur 4, 351

Tabelle 8: Denkmale innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Langfristig sollen die vier Gebäude östlich des Turbinengrabens abgerissen werden.

### Auswirkungen

Durch das Vorhaben sollen vier denkmalgeschützte Gebäude abgerissen werden, wobei es sich z.T. um ruinöse Gebäude handelt. Die nicht beanspruchten Denkmale sind zu erhalten und einer zweckmäßigen Wiedernutzung zuzuführen. Eine Beeinträchtigung für bestehende Denkmale außerhalb des UG ist unwahrscheinlich.

Inwiefern archäologische Kulturdenkmale durch die Bebauungsplanung betroffen sind, kann derzeit nicht beurteilt werden, da keine gesicherten Erkenntnisse zu Vorkommen bekannt sind. Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es jedoch der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden können. Diesbezüglich ist vor Baubeginn zwischen dem Archäologischen Landesamt und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung über Grabungsarbeiten und die Kostenbeteiligung verbindlich abzuschließen. Dabei wird der künftige Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG).

### Ergebnis

Im Zuge der Entsiegelung, der Herstellung einer Grünfläche als Retentionsraum, als Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie der erforderlichen Altlastensanierung ist der Abriss mehrerer Denkmale unumgänglich. Um Beeinträchtigungen denkmalpflegerischer Belange zu minimieren, wird die erhaltenswerte, denkmalgeschützte Bausubstanz im Zuge der zweckgebundenen Wiedernutzbarmachung bzw. ihrer Erhaltung saniert. Für den Abbruch der vier Gebäude östlich des Turbinengrabens sind Abstimmungen und das Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde notwendig. Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung aller denkmalgeschützten Gebäude.

### 2.1.10 Schutzgebiete

Der Untersuchungsraum befindet sich in einem festgesetzten bzw. tangiert einstweilig sichergestellte Schutzgebiete.

Dabei handelt es sich um:

- SPA-Gebiet „Neißetal“ – direkt angrenzend bzw. teilweise betreffend im Norden, Osten und Süden
- FFH-Gebiet „Neißebiet“ – direkt angrenzend bzw. teilweise betreffend im Norden, Osten und Süden
- Hochwasserschutzgebiet (HQ 100) „Lausitzer Neiße“ – direkt betroffen

Im Zuge der Biotopkartierung konnte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1 Biotop dokumentiert werden, welches gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatschG geschützt ist. Es handelt sich hierbei um:

- Eine Streuobstwiese

#### Auswirkungen

Durch die Planung sind keine Schutzgebiete direkt betroffen. Um möglichen Konfliktpotentialen vorzubeugen - hierbei insbesondere dem Hochwasserschutz, werden Gebäude abgerissen, Altlasten saniert und großflächige Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt. Dadurch sind keine abflussbehindernden Bauten bei einer Hochwassersituation mehr vorhanden, die Retentionsfläche wird vergrößert.

Das geschützte Biotop (Streuobstwiese) innerhalb des Plangebietes bleibt von der Planung unberührt.

#### Ergebnis

Durch die Planung werden keine Schutzgebiete bzw. geschützten Biotope beeinträchtigt.

### 2.1.11 Wald, gemäß SächsWaldG

Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen gemäß SächsWaldG (Quelle: [www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de)).

#### Auswirkungen

Keine.

#### Ergebnis

Es ist keine Bewertung erforderlich.

## 2.2 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelange	Auswirkungen durch Umsetzen des Vorhabens	Erheblichkeit
Tiere / Pflanzen	Verlust und Beeinträchtigung von Lebensraum von Arten der Avifauna/Wirbellose/Fledermäuse während der Baumaßnahmen Umsetzung ökologischer Baubegleitung bei Baumfällungen/Gebäudeabbruch zum Schutz von Fledermäusen, Schaffung von Ersatzhabitaten im Verhältnis 1:3 keine Überbauung gesetzlich geschützter Biotope Neuanlage wertvoller Biotope - temporärer Kleingewässer, extensiv genutzte Grünlandflächen die zu entwickelnden Biotope dienen als Ersatzstandorte für den Lebensraumverlust der Arten der Avifauna/Wirbellose	gering
Boden	Herstellung der Bodenfunktionen von überwiegend stark anthropogen veränderten Böden durch Entsiegelung, Sanierung von Altlastenstandorten	gering
Wasser	Entsiegelung von Flächen, Sanierung von Altlastenstandorte, dadurch Verbesserung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort möglich, Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate	gering
Klima /Luft	aufgrund der geplanten Entsiegelung wird sich eine Verbesserung gegenüber der Ist-Situation einstellen – Verringerung der Aufheiz- und Wärmespeicherflächen, Förderung von Kaltluftentstehungsflächen und der intensiven nächtlichen Frischluftproduktion	gering
Erholungspotential	geringe Auswirkungen durch Emissionen bei Umsetzung des Vorhabens (Abriss – Staubentwicklung und Lärm) weil zeitliche Begrenzung, Verbesserung für das Nutzerklientel, da bisher nicht zugängliche Flächen, öffentlich werden	gering
Mensch	geringe Auswirkungen durch Lärmemissionen, da Vorhaben zeitlich begrenzt – nur während des Abrisses und Entsiegelungsmaßnahmen, keine Neuausweisung von verkehrstechnischen Anlagen die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen und Bereichen werden gewährleistet	gering
Landschaftsbild	Verbesserung des Landschaftsbildes durch den Abriss ruinöser Gebäude / Entsiegelung sowie Sanierung von Altlastenflächen, dennoch teilweise Entfernung von Gehölzen und Ruderalfluren im Baubereich notwendig keine Neuausweisung von Bauflächen, Entwicklung der Flächen für den Naturschutz und die Regelung des Wasserabflusses,	gering
Kultur- / Sachgüter	im Zuge der Abrissmaßnahmen, der Entsiegelung bzw. der Altlastensanierung werden mehrere Denkmale entfernt, welche zum Teil ruinös und nicht erhaltenswert/nicht sanierungsfähig sind Sanierung erhaltenswerter Denkmäler eine Beeinträchtigung von Denkmalen außerhalb des Plangebietes wird ausgeschlossen archäologische Kulturdenkmale innerhalb des UG sind derzeit nicht bekannt	gering bis mittel
Schutzgebiete	keine Gefährdung angrenzender Schutzgebiete keine Überbauung gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21SächsNatschG	keine
Wald	im Plangebiet sind keine Waldflächen gemäß SächsWaldG anzutreffen	keine

### **3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

#### **3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die Umsetzung der Planung wird der östliche Bereich des Vorhabenstandortes großflächig umstrukturiert. Hierbei ergeben sich durch den Abriss von Gebäuden, durch Entsiegelungsmaßnahmen und die Sanierung von Altlastenflächen sowie durch die zukünftige Nutzung der Flächen als Grünlandflächen für den Arten- und Biotopschutz und die Regelung des Wasserabflusses unvermeidbare negative Umweltauswirkungen, welche insbesondere die Schutzgüter Flora/Fauna (Fledermäuse) und Denkmale, betreffen. Maßgebend sind der Verlust von Gebäuden, welche z.T. Quartiere für Fledermäuse sind sowie der Abbruch nicht erhaltenswerter und sanierungsfähiger Denkmale.

Um die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter kurzfristig zu minimieren bzw. langfristig zu kompensieren, sind:

- baubegleitende Maßnahmen zum Schutz der Fauna (Kontrolle der Gebäude vor Abbruch auf Fledermausbestand, Kontrolle von Starkbäumen vor/während Fällung auf Vorkommen von Fledermäusen)
- Bauzeitenbeschränkungen (außerhalb der Brutzeit der Avifauna)

erforderlich. Bei Realisierung des Planvorhabens ermöglicht die Stadt Ostritz die Erhöhung der Lebensqualität der Ostritzer Einwohner, die Schaffung von Retentionsflächen in der Neißeaue sowie die Schaffung von Flächen für den Arten- und Biotopschutz.

#### **3.2 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Ausgangszustand der Schutzgüter (mit Ausnahme der Flora und Fauna, Denkmäler) im Bebauungsplangebiet nahezu unverändert bleiben.

Durch die Nutzungsaufgabe des Vorhabenstandortes zeichnen sich bereits jetzt negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna bzw. Kultur- und Sachgüter ab.

##### **Flora und Fauna**

Die Biotope, insbesondere die Ruderalfluren und Baum- und Gebüschflächen, entwickeln sich bei fortschreitender Sukzession zu Wald, welcher standortbezogen von Robinie, Birken und Pappeln dominiert wird. Die bestehenden bodenoffenen Strukturen gehen zurück bzw. verschwinden gänzlich. Für die vorgefundenen Arten der Fauna bedeutet die zunehmende Bewaldung/Beschattung eine Reduzierung der Habitatqualität.

Betroffen hierbei sind die nachgewiesenen Arten der Avifauna/Wirbellose der offenen und halboffenen Strukturen. Im Zuge des weiteren Bestockungsgrades siedeln sich charakteristische Arten der Wälder an, wobei von Robinien dominierte Wälder eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung aufzeigen

## Denkmale

Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude würden ohne Revitalisierung des Plangebietes bzw. der beabsichtigten Sanierung weiter verfallen.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

### 4.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

#### Schutzgut Boden und Wasser

- Beseitigung der Altlastenflächen und möglicher Bodenverunreinigungen der vorangegangenen Nutzungen
- wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplatzflächen bei Eignung
- Abriss von Gebäuden, Entsiegelung von Flächen und Anlage von Grünlandflächen– Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort und somit Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate – Entschärfung der Hochwassersituation
- Erhalt der bestehenden Hochwasserschutzanlagen
- Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise
- Vermeidung von Ausspülungen von Schadstoffen aus ehemaligen Gewerbeflächen in Oberflächenwasser und Grundwasser im Zuge der Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen
- Verhinderung eines dauerhafter Einstaus oder Vernässung nicht sanierter schadstoffbelasteter Flächen

#### Schutzgut Klima und Luft

- Sicherung eines hohen Anteiles von Grün-, Frei- und Gehölzflächen in den Randbereichen des Vorhabenstandortes
- Baumpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke – je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Laubbaum
- Entsiegelung und Anlage von Grünlandflächen – Verringerung vom Aufheiz- und Wärmespeicherflächen und Förderung von Kaltluftentstehungsflächen

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Verzicht auf lärmintensive Baumaßnahmen und Nutzungen zum Schutz des Gänsesägers in der Brutzeit von April bis Juli.
- Schaffung und Erhalt einer strukturreichen halboffenen Landschaft mit einem bewegten Geländere relief mit unterschiedlich tiefen Senken als bodenfeuchte oder wassergefüllte Senken. Somit entstehen unterschiedliche Feuchtegrade im Boden. Diese wiederum bieten insbesondere den Amphibien einen Lebensraum.

- Schaffung von Habitatelementen für die Zauneidechse
- Anlage von extensiven Wiesen für Ameisenbläulinge
- Baumpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke – je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Laubbaum
- Erhalt gesetzlich geschützter Biotope wie "Streuobstwiese"
- Baufeldfreimachungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Avifauna durchzuführen
- vor Gebäudeabbruch Kontrollen auf Fledermausbesatz – Begleitung durch Fachpersonal
- Baumfällungen (Starkbäume) sind durch Fachpersonal zu begleiten – Kontrolle auf Fledermausbesatz
- durch Abbruch oder Sanierung betroffene Hangplätze der Fledermäuse sind im Verhältnis 1:3 zu ersetzen.
- Kompensation durch Abbruch betroffene Fortpflanzungsstätten des Gänsesägers und der Rauschschwalbe.

#### Schutzgut Landschaftsbild / Mensch / Erholung / Kultur- und Sachgüter

- weitestgehender Erhalt der charakteristischen Gehölzstrukturen in den Randbereichen
- keine Neuausweisung von Bauflächen – keine Neuversiegelung
- Entsiegelung und Abriss von teilweise ruinösen Gebäuden – Verbesserung der Blickbeziehung in Richtung Neiß
- Verbesserung der Zugänglichkeit von Flächen für die Bevölkerung

## **4.2 Kompensationsmaßnahmen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plangebietes werden folgende Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt durchgeführt:

1. Schaffung einer strukturreichen halboffenen Landschaft  
Erhalt und Entwicklung der strukturreichen, halboffenen Landschaft durch Schaffung eines bewegten Geländereiefs mit unterschiedlich tiefen Senken als bodenfeuchte oder wassergefüllte Senken. Mit den unterschiedlichen Senken entstehen unterschiedliche Feuchtegrade im Boden. Diese bieten insbesondere den Amphibien einen Lebensraum.  
Gebüschgruppen bleiben erhalten bzw. werden als Initialpflanzung mit standorttypischen, einheimischen Arten ergänzt/ersetzt. Bäume sind zur Landschaftsgestaltung vorzugsweise im Randbereich zu pflanzen. Die gegenwärtig an mehreren Stellen wachsenden invasiven Neophyten (Robinie, Staudenknöterich) sind zurückzudrängen.
2. Schaffung von Habitatelementen für die Zauneidechse durch Anlage von Steinhäufen, Totholz/Reisighäufen und bodenoffener Sand-/Kiesfelder.
3. Schaffung von Flächen für den Ameisenbläuling durch Einsaat von Großem Wiesenknopf.

4. Entwicklung extensiv genutzten Grünland

Entsiegelung der Flächen östlich des Turbinengrabens und Sanierung der Altlastenflächen mit anschließender Anlage als Grünflächen mit extensiver Weide-/Wiesennutzung.

### 4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Eingriff in das Natur- und Landschaftspotenzial wurde nach einer vor Ort durchgeführten Biotoptypenkartierung und einer anschließenden Bewertung entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) bilanziert (siehe Tabelle Anlage 5).

Die quantitative Bilanzierung zielt darauf ab, den notwendigen Umfang an Kompensationsmaßnahmen, gestützt auf einheitliche Bezugsgrößen, zu bestimmen.

Sie dient dem nachvollziehbaren Nachweis der Gleichwertigkeit von Eingriff und zumeist ungleicher Kompensationsmaßnahmen.

- der Biotopwert der Brachflächen von Industrie- und Gewerbeanlage wird aufgrund der vorhandenen Ruderal- und Sukzessionsstadien auf den Flächen mit 3 WE angesetzt

Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung konnte ermittelt werden, dass bei Umsetzung der Eingriffe im Plangebiet (Abriss, Sanierung von Altlasten und Entsiegelung) ein Kompensationsplus entsteht, welches für Eingriffsmaßnahmen der Stadt Ostritz an anderer Stelle verwendet werden kann.

### 4.4 FFH-Erheblichkeitsprüfung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Neißegebiet“. Entsprechend der FFH-Richtlinie sind die Auswirkungen der Planung (egal welcher Art) auf eines der Erhaltungsziele zu irgendeinem Zeitpunkt der Realisierung in einer FFH-Vorprüfung zu untersuchen. Aus diesem Grund wird zusätzlich eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, innerhalb seines Geltungsbereiches langfristig die städtebauliche Ordnung zu sichern und diese Ziele umzusetzen. Das heißt, es wird eine konkrete Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen entlang der Edmund-Kretschmar-Straße und der nördlichen Bahnhofstraße vorgenommen. Einer baulichen Entwicklung nach Osten soll entgegengewirkt, die Bebauung auf den Stadtkern von Ostritz konzentriert werden. Die Gebäude und baulichen Anlagen vor allem die großen Brachflächen entlang der östlichen Bahnhofstraße sollen perspektivisch zurückgebaut werden.

An ihrer Stelle sollen großzügige Grünflächen entstehen, die unverbaut und durch wechselnde Topografie als Retentionsraum dem Natur- und Landschaftshaushalt und insbesondere der Lausitzer Neiße zur Verfügung stehen. Zudem bewahren sie den Erhaltungszustand der Arten aus dem angrenzenden FFH- und SPA-Gebiet. Das SPA-Gebiet Neißetal besitzt beispielsweise eine herausragende Funktion als Wasservogellebensraum, das FFH-Gebiet Neißegebiet beherbergt mehrere FFH-II-Arten (z.B. Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling).

Der Bebauungsplan unterstützt die Attraktivitätssteigerung des Ortsbildes von Ostritz, wirkt dem Leerstand entgegen und berücksichtigt die Ziele des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Ostritz. Gesetzliche Grundlage hierfür ist § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, nach der bei der Aufstellung des Bauleitplanes die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen sind.

Mit dem Bebauungsplan entstehen keine neuen Bauflächen. Vielmehr werden bestehende Flächen neu geordnet und durch ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gesichert.

Mit dieser restriktiven Ausweisung berücksichtigt die Stadt den dramatischen Bevölkerungsrückgang seit den 1990er Jahren, in dem die Einwohnerzahl von 3.867 EW (Stand 3.10.1990) über 2.508 (Stand 2011) auf aktuell 2.257 (Stand 31.12.2018) zurückging.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Quelle: Gemeindestatistik Sachsen 2019

## 6. Quellen

Für die Bestandsaufnahme wurden verwendet:

- Flächenbegehung im Rahmen der Biotopkartierung / Erfassung artspezifischer Lebensräume durch das Planungsbüro Richter+Kaup (Stand: 09/2019)
- Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 02/2010
- Biotoptypen, Rote Liste Sachsen 09/2010
- Daten der Landesdirektion Sachsen (Quelle: <https://rapis.sachsen.de>)
- Daten des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und Geologie, insbesondere die Nutzung des Onlineportals <http://www.umwelt.sachsen.de>
- Daten des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (Quellen: <https://www.wald.sachsen.de>, <https://www.umwelt.sachsen.de>)
- Daten des Landkreises Görlitz, insbesondere die Nutzung des Onlineportals <http://www.gis-lkgr.de>
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist
- Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Stand Juli 2003
- Artenschutzfachbeitrag, Stand 28.11.2019
- Fledermauskundliche Untersuchung, Stand November 2019

## 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Ostritz verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel, innerhalb seines Geltungsbereiches langfristig die städtebauliche Ordnung zu sichern und diese Ziele umzusetzen. Das heißt, es wird eine konkrete Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen entlang der Edmund-Kretschmer-Straße und der nördlichen Bahnhofstraße vorgenommen. Einer baulichen Entwicklung nach Osten soll entgegengewirkt, die Bebauung auf den Stadtkern von Ostritz konzentriert werden. Die Gebäude und baulichen Anlagen vor allem die großen Brachflächen entlang der östlichen Bahnhofstraße sollen perspektivisch zurückgebaut werden.

An ihrer Stelle sollen großzügige Grünflächen entstehen, die unverbaut und durch wechselnde Topografie als Retentionsraum dem Natur- und Landschaftshaushalt und insbesondere der Lausitzer Neiße zur Verfügung stehen. Zudem bewahren sie den Erhaltungszustand der Arten aus dem angrenzenden FFH- und SPA-Gebiet.

Mit dem zu beplanenden Standort wird die Strategie unterstützt, durch einen Rückbau der äußeren Flächen des an den Innenstadtring von Ostritz anschließenden Flächen die Bauflächen des Stadtgebietes auf den inneren Kern zu reduzieren und so die Attraktivität für die Gesamtstadt zu erhöhen. Mit einem Gebäudeleerstand von 16,1 % (Zensus 2011, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen - Gebäude- und Wohnungszählung am 9. Mai 2011) besitzt die Stadt Ostritz im gesamten Freistaat Sachsen eine der höchsten Leerstandsquoten. Mit der Bebauungsplanung wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Ordnung zu sichern und die Flächen östlich des Turbinengrabens bis zur Lausitzer Neiße zurückzubauen und für den Hochwasser- sowie Arten- und Biotopschutz zu nutzen. (Stadt-Entwicklungs-Konzept der Stadt Ostritz [SEKo, Fortschreibung 2010])

Die Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen der Umweltprüfung und entsprechend der Schutzgüter nach BauGB § 1 [6] Pkt.7 (Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft. Der erforderliche Umfang der Kompensationsmaßnahmen sowie der Vermeidungsmaßnahmen wurde anhand der Handlungsempfehlung im Freistaat Sachsen (BRUNS) sowie der Schutzgutbetroffenheit ermittelt.

**Im Ergebnis lassen sich die Handlungsschwerpunkte für eine umweltverträgliche Umsetzung der Planung wie folgt zusammenfassen:**

### Flora und Fauna

1. Verzicht auf lärmintensive Maßnahmen und Nutzungen in der Brutzeit des Gänsesägers im Zeitraum April bis Juli.
2. Baufeldfreimachungen, Gehölzentnahmen und Gebäudeabbruch nur in Begleitung von fachkundigem Personal sowie unter Einhaltung artspezifischer Zeiträume
3. Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume im Plangebiet durch Neuanlage sowie Pflege

### Mensch

4. Keine Neuausweisung von Bauflächen und Verkehrsflächen
5. Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der schutzbedürftigen Bebauung (Wohnbebauung), da bisher bestehende Nutzungen (temporäre Veranstaltungen und Festivals auf dem Gelände des Hotels Neißeblick wegfallen
6. Nur zeitlich begrenzte Belastungen durch Staub und Lärm (während der Umsetzung des Vorhabens)

### Kultur- und Sachgüter

7. Abriss nicht sanierungsfähiger bzw. erhaltenswerter Denkmalsubstanz
8. Entsiegelung von Altlastenflächen

### Boden

9. Sanierung kontaminierter Böden
10. Abriss von Gebäuden und Entsiegelung

### Wasser

11. Entsiegelung von Flächen – damit Verbesserung der Versickerung von Niederschlagswasser und Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate
12. Schaffung von Retentionsfläche
13. Verbesserung der Abflusssdynamik bei Hochwasserereignissen durch Abriss von Gebäuden und Entsiegelung von Flächen.