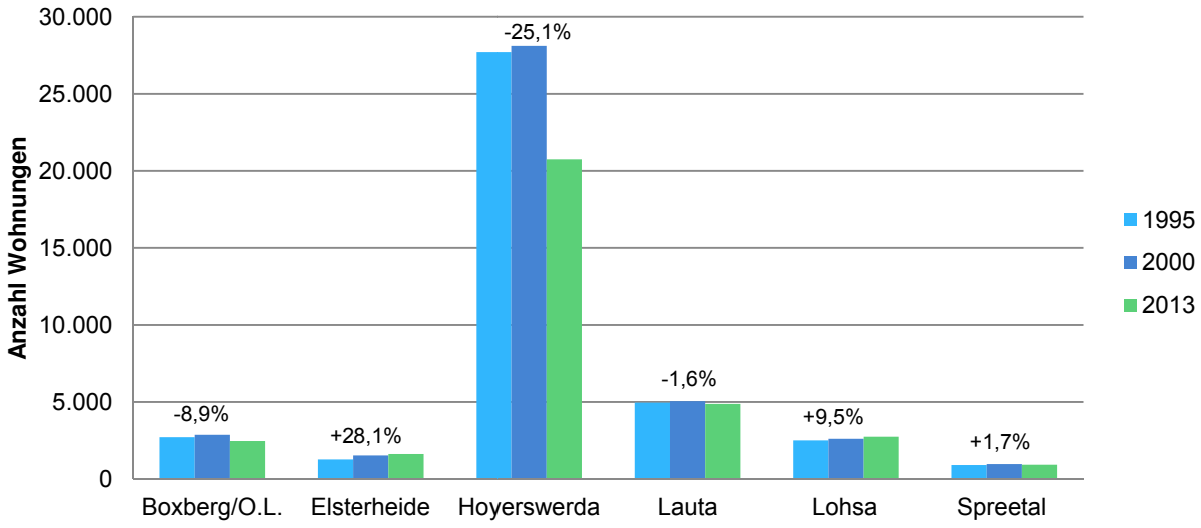
4 Wohnen

4.1 Wohnraumentwicklung

Nachfolgende Grafik bildet die Wohnraumentwicklung im Untersuchungsgebiet über den Zeitraum von 1995 bis 2013 ab. Es wird die Anzahl an Wohnungen absolut für die Jahre 1995, 2000 und 2013 dargestellt sowie die Differenz zwischen 1995 und 2013 in Prozent. In Hoyerswerda wurde seit 2000 der Rückbau des Überhangs an leerstehenden Wohnungsbeständen mithilfe des Stadtumbauprogramms „Stadtumbau Ost“ gefördert. Um beinahe ein Drittel schwand der Wohnraum hier (rund 27 %, beinahe 7.000 Wohnungen). Eine positive Wohnraumentwicklung verzeichnen die Gemeinden Elsterheide, Lauta, Lohsa und Spreetal. Dies widerspricht der Entwicklung im Freistaat Sachsen, wo die Wohnungszahl stetig sinkt (2000 bis 2011 um rund 70.000, rund 3 %). Besonders die positive Entwicklung in Elsterheide sticht mit einem Anstieg um rund 30 % (357 Wohnungen) hervor. Im gleichen Zeitraum ist in Boxberg/O.L. ein leichter, kontinuierlicher (von rund 7 %, 197 Wohnungen) Rückgang festzustellen.

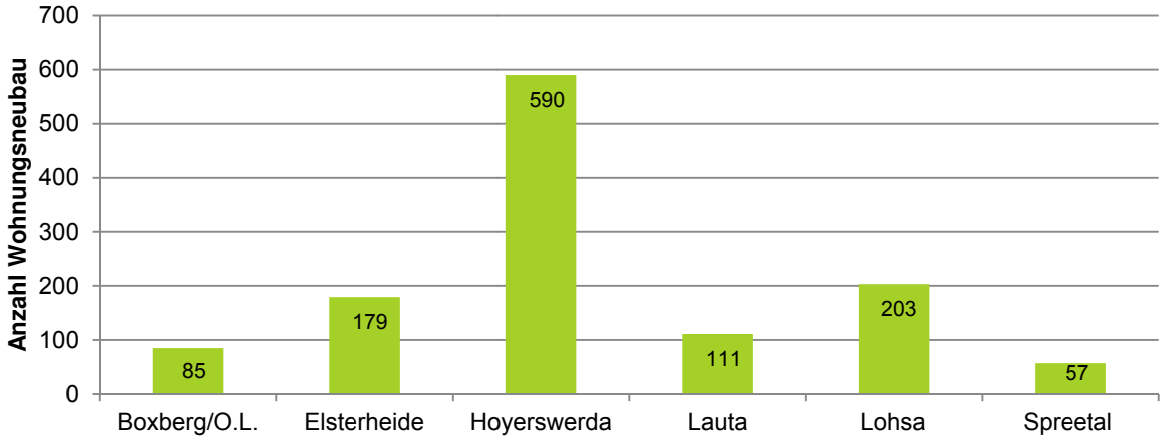
Abbildung 57: Wohnraumentwicklung in den Jahren 1995, 2000 und 2013



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz; 2014

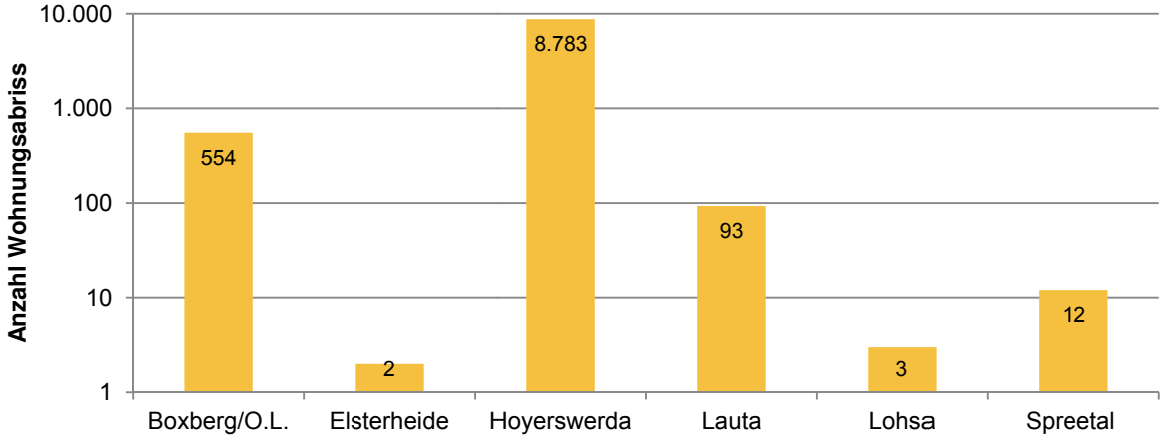
Die Neubautätigkeiten haben in allen Gemeinden seit 2000 abgenommen. In Boxberg/O.L. und Hoyerswerda resultieren die Veränderungen im Wohnungsbestand aus den zahlreichen Wohnungsabrissen. Zwischen 1995 und 2011 wurden in Boxberg/O.L. rund 550 und in Hoyerswerda rund 8.600 Wohnungen abgerissen.

Abbildung 58: Wohnungsneubau 1995 bis 2012



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2013

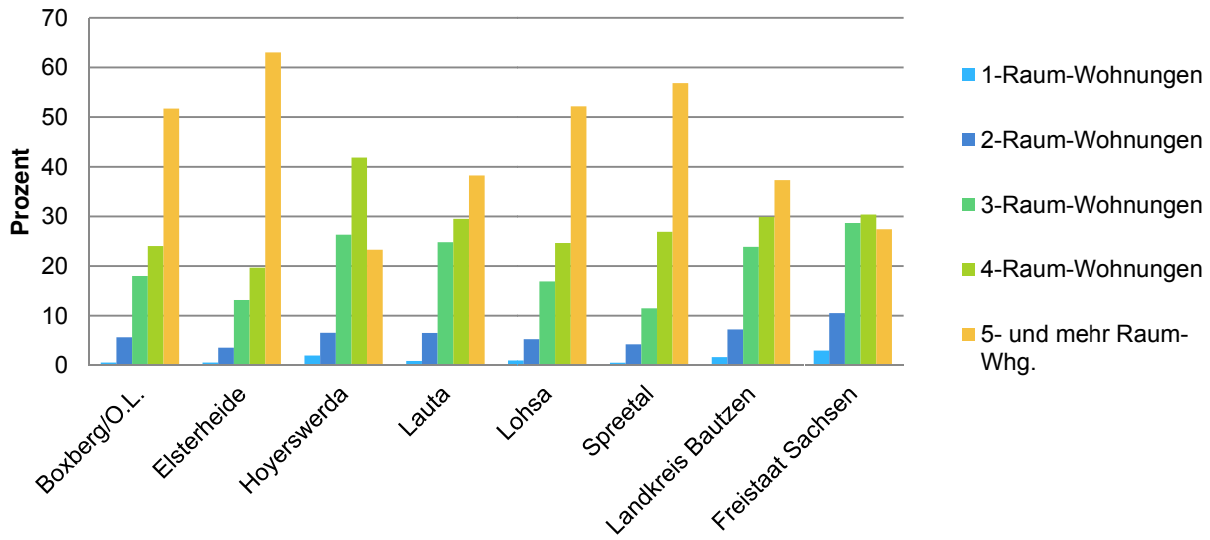
Abbildung 59: Wohnungsabriss 1995 bis 2012



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz; 2013

Mit Ausnahme von Hoyerswerda sind in allen Kommunen der Verbandsgemeinschaft hauptsächlich 5- und mehr Raumwohnungen vorhanden. Diese Struktur entspricht den ländlichen Gebäudestrukturen und hat sich seit 1995 nicht verändert. Im Durchschnitt für den Freistaat Sachsen dominieren große Wohnungen mit 3 oder mehr Räumen. In Hoyerswerda sind die meisten Wohnungen mit 4 Räumen ausgestattet.

Abbildung 60: Größenstruktur der Wohneinheiten 2013



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz; 2014

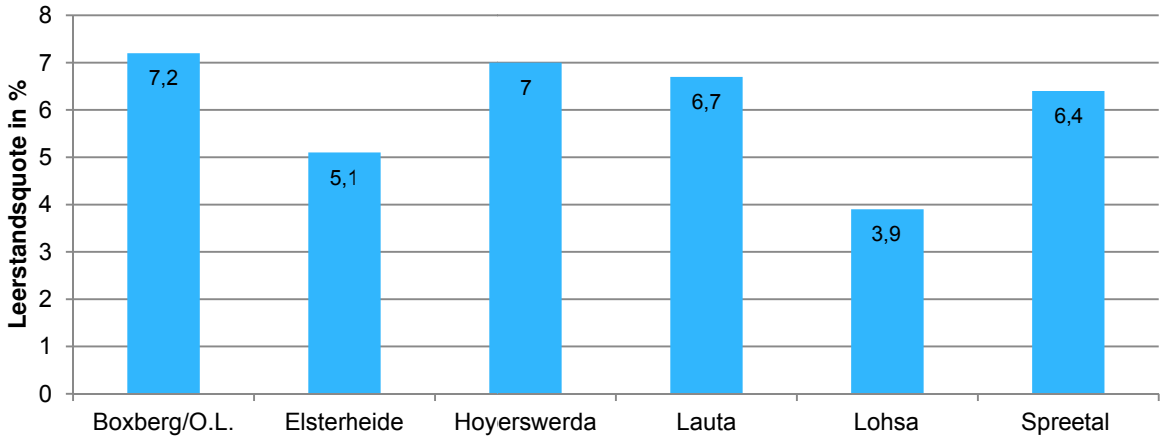
In allen Gemeinden hat der Anteil an Wohnungen mit 5 und mehr Räumen zwischen 1995 und 2013 zugenommen. Der Anteil kleiner Wohnungen mit 1, 2 oder 3 Wohnungen hat in den Gemeinden zumeist leicht ab oder leicht zugenommen. Die Entwicklung in Boxberg/O.L. sticht jedoch hervor. Dort hat der Anteil von Wohnungen mit 3 Räumen (minus 3,8 %) und mit 4 Räumen (minus 12,1 %) stark abgenommen. Auch in Hoyerswerda hat der Anteil an 3-Raum-Wohnungen mit einem Minus von 4,7 % seit 1995 relativ stark abgenommen.

4.2 Leerstandsquote

Die Leerstandsquote gibt Auskunft darüber, wie viele Gebäude im Verhältnis zum gesamten Gebäudebestand nicht bewohnt sind. Allgemein wird in Deutschland angestrebt, eine Leerstandsquote von ca. 3 % als Fluktuationsreserve für Renovierungen und/oder Neuvermietungen vorzuhalten. In ländlichen Kommunen ist aufgrund der höheren Eigentumsquote jedoch eine geringe Fluktuationsreserve erforderlich.

Nachfolgende Grafik zeigt, dass alle Gemeinden des Untersuchungsgebietes über dieser Quote liegen. Mit Ausnahme von Lohsa liegen die Leerstandsquoten in den Kommunen sogar weit über 3 % liegen. Die höchsten Werte verzeichnen Boxberg/O.L. mit 7,2 % und Hoyerswerda mit 7,0 %. Somit ergibt sich in der Differenz ein handlungsrelevanter Leerstand von 1 bis 5 %.

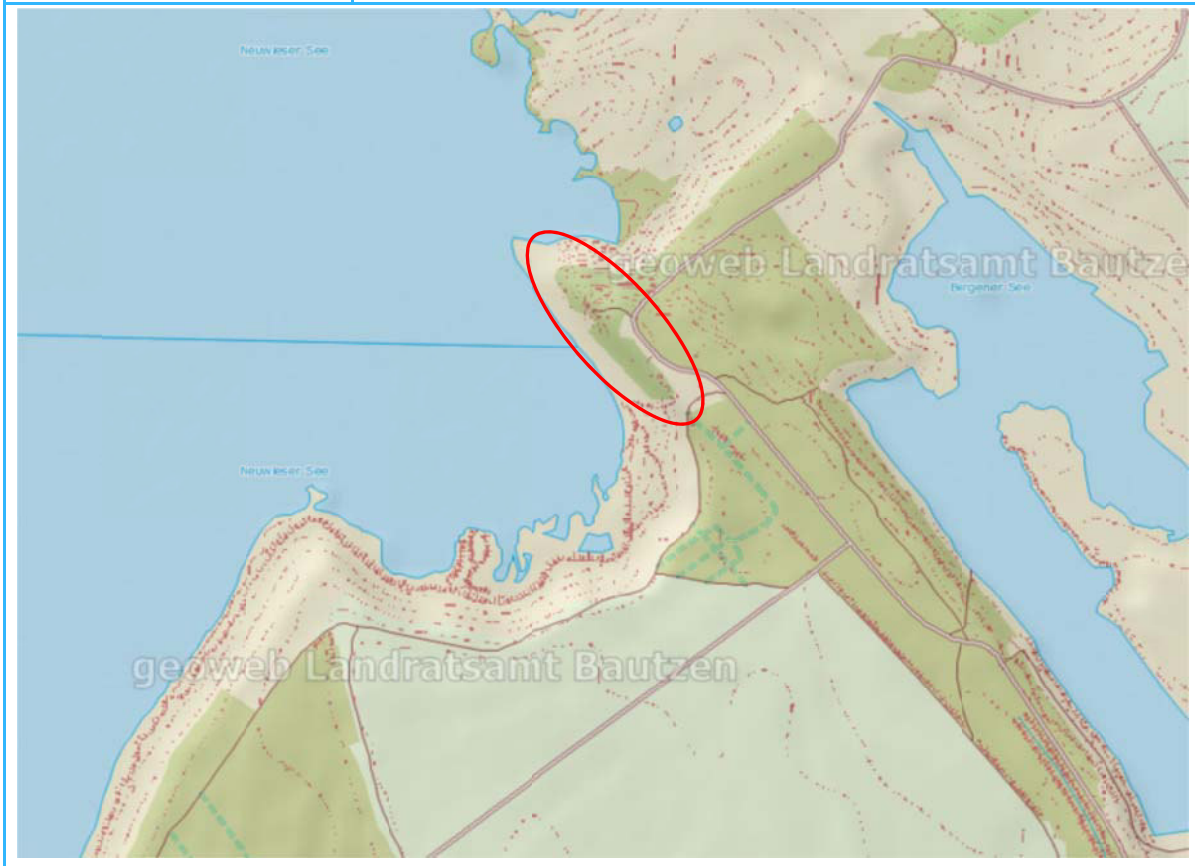
Abbildung 61: Anteil leerstehender Gebäude 2011



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz; 2011

4.3 Plangebiete „Exklusives Wohnen am See“

Plangebiet 1:	
Name	–
Standort	Gemeinde Elsterheide/OT Bergen, Ostufer Neuwieser See



Quelle: Landkreis Bautzen, WMS TOP.sachsen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2013 – URL: http://cardomap.idu.de/lrabz/(S(1v1yv4tpsgarotef5llclrz1))/lrabz.aspx, Druck im Maßstab 1:8.000, zuletzt abgerufen und bearbeitet am 12.09.2014

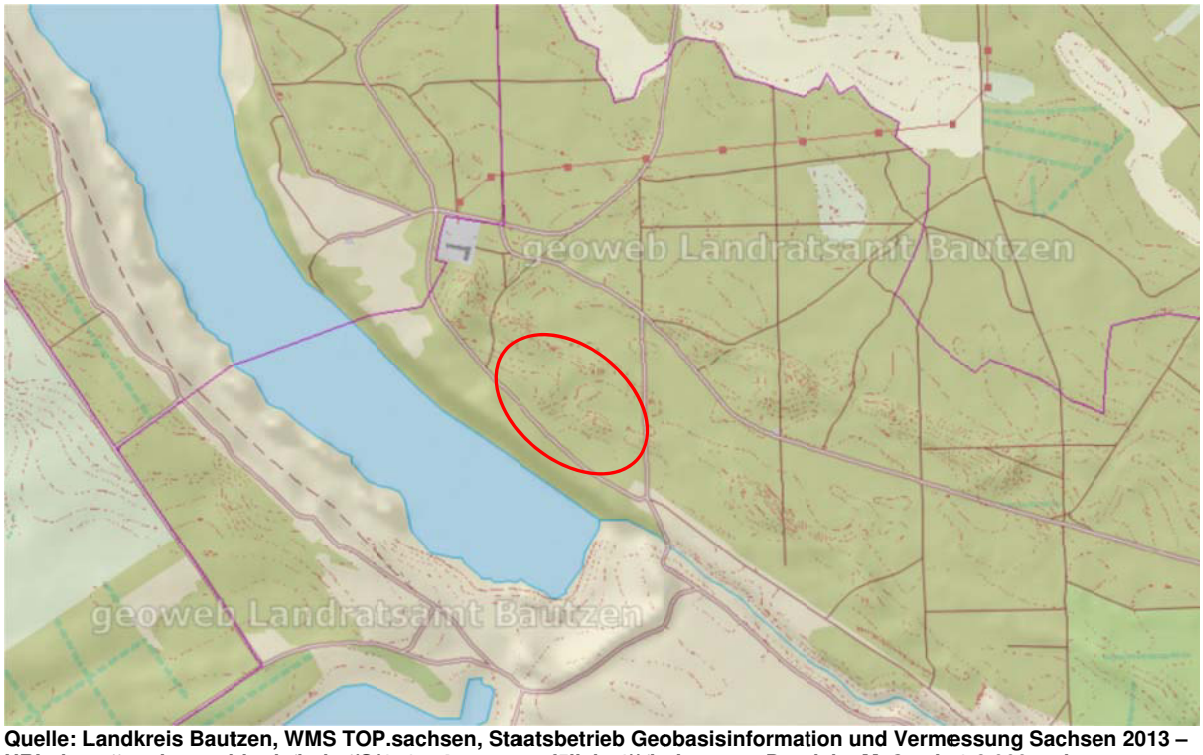
Eigentümer	LMBV (Besitzer: Gemeinde Elsterheide)
FNP	Waldfläche
B-Plan	Nicht vorhanden
Verfügbare Bruttofläche	Ca. 45.000 m²
Nettobaufläche	
Medien	Verlängerung von ehemaliger Mülldeponie Bergen möglich
Altlasten	Nicht bekannt
Bodenbeschaffenheit	Gewachsener Boden
Ansiedlungswunsch	Privates Wohnen
Kaufpreis; Bodenrichtwert	
Besonderheiten	

Quelle: Gemeinde Elsterheide

Analyse Plangebiet 1:	
Standort	Gemeinde Elsterheide/OT Bergen, Ostufer Neuwieser See
Vorteile	• Naturnahes Gebiet, bietet Ruhe • Besonnung gen Südwesten
Nachteile	• Nutzungskonflikte durch Belange des Umweltschutzes (FFH-Gebiet, Naturschutzgroßprojekt, SPA-Gebiet, Nationales Naturerbe, Forstflächen) • Verkehrliche Anbindung erst nach Fertigstellung der geplanten Straßenfortführung K 9213 Bergen-Bluno vorhanden • Ferne zu vorhandenen Siedlungsstrukturen
Fazit	
Zusammenfassung	Zum derzeitigen Zeitpunkt muss eine Entwicklung des Plangebietes als nicht realisierbar eingeschätzt werden. Das Gebiet ist verkehrlich noch unerschlossen. Eine Fortführung der Straße K 9213 kann erst nach der Freigabe der noch gesperrten Flächen durch die LMBV (voraussichtlich im Jahr 2017) realisiert werden. Aufgrund der Verletzung der Belange des Umweltschutzes ist mit Einwänden der Behörden zu rechnen, da jegliche Bauvorhaben in einem Naturschutzgebiet nach dem Bundesnaturschutzgesetz grundsätzlich verboten sind.
Handlungsbedarf	Dem Vorhaben stehen derzeit noch viele Einwände entgegen, insbesondere durch die Verletzung der Belange des Umweltschutzes. Hier sollten schon frühzeitig Ideen gefunden werden, um die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und die Belange des Umweltschutzes nicht zu gefährden. Dazu zählen auch innovative architektonische Projekte wie das Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft durch die Integration der Landschaft oder durch energiesparende Häuser. Auch Ausgleichsmaßnahmen, wie z. B. die Schaffung eines neuen Biotops und Verbesserungen für wasserbrütende Vogelarten, wären hier denkbar.

Quelle: die STEG Dresden

Plangebiet 2:	
Name	–
Standort	Gemeinde Elsterheide/OT Sabrodt, Nordufer Sabrodter See



Quelle: Landkreis Bautzen, WMS TOP.sachsen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2013 – URL: http://cardomap.idu.de/lrabz/(S(1v1yv4tpsgarotef5llclrz1))/lrabz.aspx, Druck im Maßstab 1:8.000, zuletzt abgerufen und bearbeitet am 23.09.2014

Eigentümer	LMBV
FNP	Waldfläche
B-Plan	Nicht vorhanden
Verfügbare Bruttofläche	Über 40.000 m²
Nettobaufläche	
Medien	In der Nachbarschaft ist eine Schleuse mit Medienanschlüssen
Altlasten	keine
Bodenbeschaffenheit	Gewachsener Boden
Ansiedlungswunsch	Privates Wohnen

Kaufpreis; Bodenrichtwert	
Besonderheiten	Evtl. hoher Forstausgleich

Quelle: Gemeinde Elsterheide

Analyse Plangebiet 2:	
Standort	Gemeinde Elsterheide/OT Sabrodt, Nordufer Sabrodter See
Vorteile	• Naturnahes Gebiet • Ruhe • Besonnung gen Südwesten • Verkehrliche Anbindung an B 156 • Unmittelbare Nähe zum Kraftwerk Schwarze Pumpe (7 km) mit verfügbaren Gewerbeflächen (freie Fläche 24,9 ha) sowie zum Industriegebiet Bluno-Sabrodt • Waldflächen im Eigentum des Landes
Nachteile	• Ferne zu vorhandenen Siedlungsstrukturen • Grubenbaue unter Bergaufsicht • Gem. FNP Festsetzung als Waldfläche • Bebauung der Fläche erfordert besondere bauliche Vorkehrungen • Hoher Forstausgleich notwendig
Fazit	
Zusammenfassung	Dieses Gebiet eignet sich aufgrund der Lage und der sich ergebenden Besonnung gut für eine Entwicklung als Wohnstandort. Die Entfernung zu einem bestehenden Siedlungskern muss jedoch als kritisch betrachtet werden. Hier könnte es Einwände aus Sicht der Raumordnung geben und hohe Kosten für die Erschließung. Aufgrund der Verletzung der Belange des Umweltschutzes (Waldverlust) müssten Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.
Handlungsbedarf	Zunächst müsste eine Änderung des FNP erfolgen, damit das Plangebiet als Wohnbaufläche festgelegt wird. Anschließend ist zu prüfen, wie sich die Nähe zum Überleiter immissionstechnisch negativ durch vorbeifahrende Motorboote auswirken könnte. Dies sollte dringend beachtet werden. Auch muss eine Freigabe der Baufläche seitens der LMBV erfolgen, da sich hier nach derzeitigem Stand noch Grubenbaue befinden. Aufgrund des hohen Waldverlustes sollten frühzeitig entsprechende Ausgleichsflächen in Betracht gezogen werden. Mitunter ist damit zu rechnen, dass eine standortbezogene Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung angestellt wird (nach Punkt 17.2.3 für die Rodung einer Waldfläche von 1 ha bis unter 5 ha der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben des UVPG).

Quelle: die STEG Dresden

Plangebiet 3:	
Name	–
Standort	Gemeinde Spreetal/OT Burghammer, Nordufer Bernsteinsee

Quelle: Landkreis Bautzen, WMS TOP.sachsen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2013 – URL: http://cardomap.idu.de/lrabz/(S(1v1yv4tpsgarotef5llclrz1))/lrabz.aspx, Druck im Maßstab 1:4.000, zuletzt abgerufen und bearbeitet am 11.08.2014

Eigentümer	privat
FNP	Waldfläche, Wohnbaufläche
B-Plan	nein
Verfügbare Bruttofläche	–
Nettobaufläche	–
Medien	keine
Altlasten	unbekannt

Bodenbeschaffenheit	unbekannt
Ansiedlungswunsch	Private Wohnnutzung
Kaufpreis; Bodenrichtwert	In Planung
Besonderheiten	Gebiet mit Grubenbaue unter Bergaufsicht versehen, Hohlraumgebiet

Quelle: Gemeinde Spreetal

Analyse Plangebiet 3:	
Standort	Gemeinde Spreetal/OT Burghammer, Nordufer Bernsteinsee
Vorteile	• Plangebiet befindet sich nahe bestehender Siedlungsstrukturen, wodurch die medienseitige Erschließung möglich ist • Gute verkehrliche Anbindung, ÖPNV vorhanden • Unmittelbare Nähe zum Kraftwerk Schwarze Pumpe (7 km) mit verfügbaren Gewerbeflächen (freie Fläche 24,9 ha) • Kinderbetreuungsangebote sowie eine Grundschule vorhanden • Ärztliche Versorgung und ambulante Pflegeeinrichtung verfügbar • Freizeitangebote vorhanden • Gem. Sanierungsrahmenplan sind Lärmimmissionsbelastungen nicht zu erwarten, da hier eine landschaftsverträgliche, ruhige Erholung vorgesehen ist • Bootsanlegestelle geplant • Keine Einschränkung durch Radwege • Ideale Besonnung • Keine Einschränkung durch Natur- und Landschaftsschutz
Nachteile	• Grubenbaue unter Bergaufsicht, Hohlräume vorhanden • Gebiet teilweise als Waldfläche ausgewiesen, Änderung notwendig • Eigentum der sich dort befindlichen Waldflächen gem. Geoportal Bautzen unbekannt
Fazit	
Zusammenfassung	Das Gebiet hat gute Voraussetzungen, exklusive Wohnbauflächen zu entwickeln, sofern die Freigabe aufgrund der Hohlräume erfolgt. Das Plangebiet befindet sich nahe eines bestehenden Siedlungsbereiches, wodurch eine Erweiterung zum Plangebiet möglich ist. Die Nähe zum Industriegebiet in Verbindung mit Betreuungs-, Bildungs- und medizinischen Versorgungseinrichtungen sind entscheidende Standortfaktoren.
Handlungsbedarf	Notwendige Maßnahmen sind die Sicherung der Hohlräume und der Grubenbaue wie auch die Ausweisung des Gebietes als Wohnbaufläche. Auch sind die Eigentumsverhältnisse der Waldflächen zu klären und eventuelle Nutzungskonflikte zu klären. Für das Plangebiet sind noch keine konkreten Bauleitplanungen vorhanden, sodass hier noch Handlungsbedarf besteht.

Quelle: die STEG Dresden

Plangebiet 4:	
Name	–
Standort	Gemeinde Spreetal/OT Burg, Nordufer Scheibe-See

Quelle: Landkreis Bautzen, WMS TOP.sachsen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2013 – URL: http://cardomap.idu.de/lrabz/(S(1v1yv4tpsgarotef5llclrz1))/lrabz.aspx, Druck im Maßstab 1:8.000, zuletzt abgerufen und bearbeitet am 11.08.2014

Eigentümer	LMBV/Privat
FNP	Sonderbaufläche
B-Plan	Aufstellungsbeschluss
Verfügbare Bruttofläche	–
Nettobaufläche	–
Medien	teilw. vorhanden
Altlasten	unbekannt
Bodenbeschaffenheit	unbekannt

Ansiedlungswunsch	Private Wohnnutzung
Kaufpreis; Bodenrichtwert	In Planung
Besonderheiten	FNP Sonderbaufläche Ferienhausgebiet und Erholung, B-Plan Entwurf SO

Quelle: Gemeinde Spreetal

Analyse Plangebiet 4:	
Standort	Gemeinde Spreetal/OT Burg, Nordufer Scheibe-See
Vorteile	• Gute verkehrliche Anbindung, ÖPNV vorhanden • Geplante Ortsumgehung K 9218 förderlich für Erschließung des Plangebiets • Unmittelbare Nähe zum Kraftwerk Schwarze Pumpe (10 km) mit verfügbaren Gewerbeflächen (freie Fläche 24,9 ha) sowie zur Großen Kreisstadt Hoyerswerda (8 km) • Kinderbetreuungsangebote sowie eine Grundschule in der Nähe, Gymnasien und Oberschulen in Hoyerswerda • Ärztliche Versorgung und ambulante Pflegeeinrichtung verfügbar • Schiffsanlegestelle geplant • Freizeitangebote vorhanden
Nachteile	• Plangebiet befindet sich etwas abseits bestehender Siedlungsstrukturen • Gem. FNP Sondergebiet für Freizeit und Erholung mit angrenzendem Strandbereich sowie Parkplätzen in unmittelbarer Nähe geplant, sodass zunächst eine Änderung im FNP erforderlich ist • Gebiet befindet sich im B-Plan-Entwurfsgebiet für Ferienobjekt Burg • Gebiet mit Privatwald versehen • Einschränkung durch Radwege
Fazit	
Zusammenfassung	Ein entscheidender Nutzungskonflikt, welcher die Entwicklung eines exklusiven Wohnstandorts hemmt, entsteht durch das geplante Ferienhausgebiet. Die derzeitigen Festlegungen im FNP ermöglichen keine Ausweisung von Baugebieten, da das Gebiet für ein Ferienobjekt geplant wurde, für welches es bereits einen Entwurf für einen B-Plan gibt. Ferner ist mit Immissionen vom geplanten Strandbereich zu rechnen, wodurch die Qualität eines exklusiven Wohnstandorts nicht erreicht werden kann.
Handlungsbedarf	Unter Berücksichtigung o. a. Nutzungskonflikte muss zunächst eine Änderung des FNP zugunsten einer Wohnbaufläche erfolgen. Werden die vorhandenen Planungen für die Sonderbaufläche aufgehoben, müsste auch der geplante Strandbereich aufgehoben werden oder in ausreichender Entfernung zur Wohnbaufläche entwickelt werden.

Quelle: die STEG Dresden

Alternativstandort 5:	
Name	–
Standort	Gemeinde Lohsa/OT Dreiweibern, Nordstrand Dreiweiberner See

Quelle: Landkreis Bautzen, WMS TOP.sachsen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2013 – URL: http://cardomap.idu.de/lrabz/(S(1v1yv4tpsgarotef5llclrz1))/lrabz.aspx, Druck im Maßstab 1:4.000, zuletzt abgerufen und bearbeitet am 11.08.2014

Eigentümer	Privateigentümer
FNP	keine
B-Plan	Nicht vorhanden
Verfügbare Bruttofläche	ca. 1.400 m²
Nettobaufläche	
Medien	Teilweise erschlossen
Altlasten	Nicht bekannt

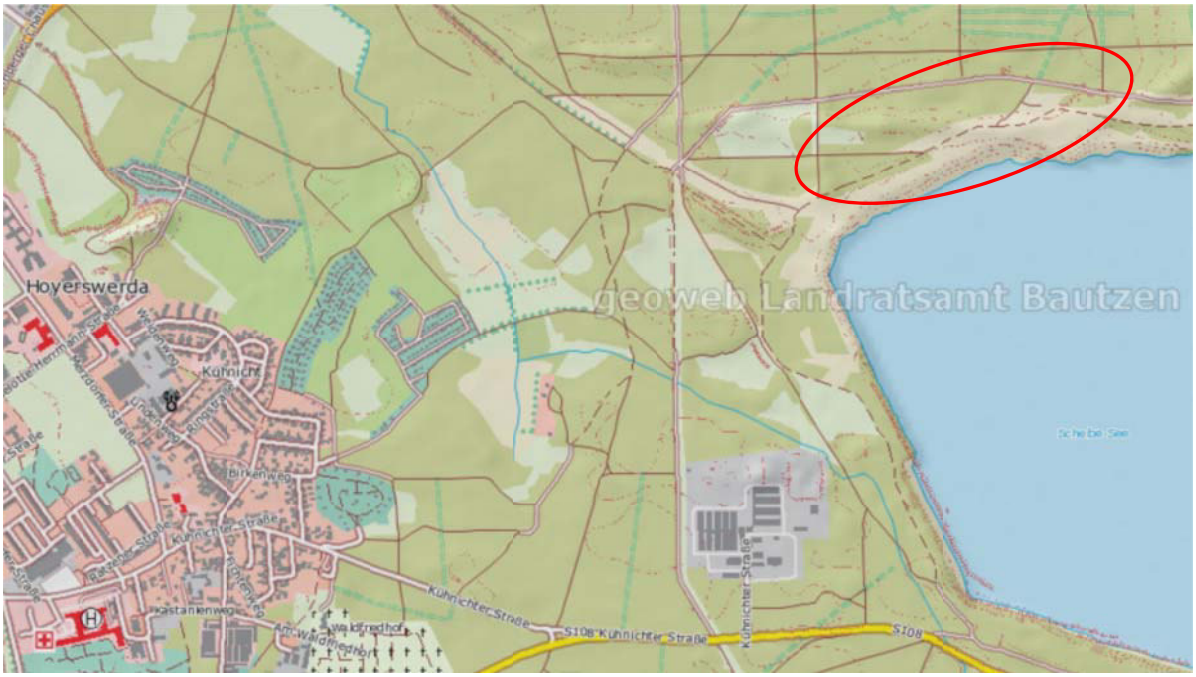
Bodenbeschaffenheit	Gewachsener Boden
Ansiedlungswunsch	Private Wohnnutzung
Kaufpreis; Bodenrichtwert	8,00 €/m²
Besonderheiten	Bergbaubeeinflusstes Gebiet

Quelle: Gemeinde Lohsa

Analyse Alternativstandort 5:	
Standort	Gemeinde Lohsa/OT Dreiweibern, Nordstrand Dreiweiberner See
Vorteile	• gute verkehrliche Anbindung, ÖPNV vorhanden • Nähe zu den Gewerbegebieten in den Ortsteilen Lohsa und Weißkollm • Plangebiet befindet sich nahe bestehender Siedlungsstrukturen, sodass eine medienseitige Erschließung möglich ist • Keine Nutzungseinschränkung gem. FNP • Keine Beeinträchtigung durch geotechnische Sperrgebiete • Besonnung gen Südosten
Nachteile	• Keine Betreuungs-, Bildungsangebote sowie medizinische Versorgungseinrichtungen vor Ort vorhanden • Wenige Freizeitangebote vorhanden • Kleines Plangebiet
Fazit	
Zusammenfassung	Das Gebiet grenzt unmittelbar an einen bestehenden Siedlungskern an. Im Ortsteil selbst sind zwar keine Betreuungs- oder Bildungseinrichtungen vorhanden. Die Nähe zum Gewerbegebiet muss jedoch als ein guter Standortfaktor betrachtet werden. Das Gebiet grenzt unmittelbar an große Waldflächen an, sodass hier die naturräumliche Nähe gegeben ist. Der unverbaute Blick auf den See und die ideale Besonnung bieten eine hohe Wohnqualität. Allerdings kann bei der Größe der Freifläche lediglich ein Wohnhaus realisiert werden.
Handlungsbedarf	Aufgrund der schnellen und aus raumordnerischen Sicht unkomplizierten Entwicklung des Gebietes ist es als Wohnbaufläche für ein exklusives Wohnhaus geeignet. Hierfür bedarf es jedoch zunächst einer Ausweisung im FNP.

Quelle: die STEG Dresden

Plangebiet 6:	„Wohnen am Scheibe-See“
Name	
Standort	Stadt Hoyerswerda/OT Kühnicht, Nordwestufer Scheibe-See



Quelle: Landkreis Bautzen, WMS TOP.sachsen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2013 – URL: http://cardomap.idu.de/lrabz/(S(1v1yv4tpsgarotef5llclrz1))/lrabz.aspx, Druck im Maßstab 1:16.000, zuletzt abgerufen und bearbeitet am 11.08.2014

Eigentümer	LMBV, Freistaat Sachsen Staatsbetrieb Sachsenforst
FNP	rechtswirksame Fassung von 2006 wird für den Teilbereich geändert, dafür wird im Zuge der geplanten Änderung die zurzeit im FNP festgesetzte Sondergebietsfläche Freizeit und Erholung am südwestlichen Ufer des Scheibe-Sees aufgegeben
B-Plan	noch nicht aufgestellt
Verfügbare Bruttofläche	noch unbestimmt, überplant werden soll der Teilbereich 1 Uferzone südlich des Rundweges (TB1) mit 9,7 ha und eventuell als ergänzender Bauabschnitt der Teilbereich 2 Waldflächen nördlich des Rundweges (TB2) mit 14,5 ha
Nettobaufläche	noch unbestimmt, bei einer GRZ von 0,25 wird mit ca. 24.000 m² im TB1 und ca. 36.000 m² im TB2 gerechnet
Medien, verkehrstechnische Erschließung	• Haupttrinkwasserleitung Schwarze Pumpe-Hoyerswerda grenzt unmittelbar an den TB2 • Stromversorgung vom GE Gewerbepark Kühnicht (ca. 1.300 m Entfernung) heranzuführen

	• Straßenanschluss von der B97 (ca. 500 m Entfernung) bzw. von der geplanten OU B96/97 (ca. 350 m Entfernung) möglich • Telekommunikation durch Richtfunksignal von einem Sendemast in Kühnicht herstellbar (alternativ Lichtwellenleiterkabel aus dem OT Kühnicht heranführen – ca. 2.200 m Entfernung/Luftlinie)
Altlasten	keine bekannt
Bodenbeschaffenheit	gewachsener Waldboden, Uferzone: nicht abgeflachter ehemaliger Tagebaurand, i.d.R. Kiese und feinkörnige Sande
Ansiedlungswunsch	Zuzug von Führungskräften für die Wirtschaft im Mittelbereich Hoyerswerda (Teilregion Lausitzer Seenland)
Kaufpreis; Bodenrichtwert	Standort liegt in keiner Bodenrichtwertzone, zur Planung der Kosten für den Erwerb der Waldbodenflächen müsste die Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Bautzen heran gezogen werden. Hierbei könnten wir uns am Verkaufspreis der LMBV für die Flächen am Badestrand WU Scheibe-See orientieren. Nach unseren bisherigen eigenen Erfahrungen müssen wir für den Waldboden mit Aufwuchs mit ca. 0,6 €/m² rechnen.
Besonderheiten	geplanter Entzug von Wald und Waldbodenfläche erfordert Ersatzaufforstungsmaßnahmen, das wäre im Stadtgebiet Hoyerswerda auf Rückbauflächen grundsätzlich auch möglich

Quelle: Große Kreisstadt Hoyerswerda

Analyse Plangebiet 6:	
Standort	Stadt Hoyerswerda/OT Kühnicht, Nordwestufer Scheibe-See
Vorteile	• gute verkehrliche Anbindung durch geplante Ortsumgehung (OU) Hoyerswerda • Nähe zu den Gewerbegebieten in den Ortsteilen Zeißig und Kühnicht • ruhige Lage • Besonnung Richtung Südost • Keine Immissionsbelastungen vom Gewerbepark Kühnicht zu erwarten (gem. Städtebauliche Studie Seestadt Hoyerswerda, 2001) • Keine Nutzungseinschränkung gem. FNP
Nachteile	• Keine Betreuungs-, Bildungsangebote sowie medizinische Versorgungseinrichtungen vor Ort vorhanden • Wenig Freizeitangebote vorhanden • Plangebiet abseits bestehender Siedlungsstrukturen • Keine medienseitige Erschließung vorhanden, damit hohe Kosten • Teilweise Privatwaldflächen • Beeinträchtigung durch geotechnische Sperrgebiete • Erhebliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig durch Größe der Waldflächen • Lage im Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz (gem. Karte „Ökologisches Verbundsystem und regionale Grünzüge“, RP 2010) • Geplante OU Hoyerswerda könnte Immissionsbelastungen bringen • Einschränkung durch Radwege
Fazit	
Zusammenfassung	Das Plangebiet befindet sich abseits vorhandener Siedlungen, sodass die medienseitige Erschließung mit hohen Kosten verbunden wäre. Die Ortsumgehung Hoyerswerda schließt an das Plangebiet an, sodass mit erheblichen Immissionsbelastungen zu rechnen ist. Aus Sicht der Raumordnung wird die Entwicklung des Plangebiets als schwer realisierbar gesehen, da von einer entstehenden Splittersiedlung ausgegangen werden muss und diese Entwicklung damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung widerspricht.
Handlungsbedarf	Um das Gebiet als Wohnstandort entwickeln zu können, ist eine vorherige Kosten-Nutzen-Analyse ratsam, in der die Kosten für die medienseitige Erschließung analysiert werden. Für die geplante Ortsumgehung ist eine Immissionsbewertung zu erstellen, um den Schweregrad der ausgehenden Immissionen einschätzen zu können. In den Planungen zur Seestadt Hoyerswerda aus dem Jahr 2001 wurde bereits die Notwendigkeit einer Lärmschutzwand entlang der geplanten Ortsumgehung diskutiert. Eine nördliche Fortführung der Lärmschutzwand brächte Sicherheiten bezüglich zu befürchtender Immissionsbelastungen. Auch eine Verschiebung des Plangebiets gen Osten könnte Immissionsbelastungen reduzieren. Eine Minimierung/Verschiebung des Plangebiets ist auch aufgrund des Vorrangge-

	biets Arten- und Biotopschutz notwendig. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Verletzung der Belange des Umweltschutzes können im Innenbereich, so bspw. auf den Brachflächen im Stadtteil Neustadt, realisiert werden.[1]

Quelle: die STEG Dresden

[1] In einer Untersuchung hierzu entstand 2008 zusammen mit der TU Dresden das Freiflächenkonzept „Neue Freiräume Hoyerswerda“ für die Rückbauflächen (vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2013): Hoyerswerda Neustadt. Räumlicher Schwerpunkt: Wohnsiedlung – URL: http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/StadtumbauOst/Praxis/Maßnahmen/Hoyerswerda/Hoyerswerda_node.html, Abruf 19.09.2014).