

Flächennutzungsplan der Gemeinde Krauschwitz, Fassung vom 02.11.2024, wirksam seit 02.07.2025

# Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Krauschwitz für den Bereich des Bebauungsplanes „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“

## Begründung

Stand 09.12.2025

*Auslegungsexemplar für die  
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB*

Kommune:



Gemeinde Krauschwitz  
Geschwister-Scholl-Straße 100  
02957 Krauschwitz

Bearbeitung:

**RICHTER + KAUP**

INGENIEURE | PLANER | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Berliner Straße 21  
02826 Görlitz  
Tel. (03581) 421-92-0  
Fax (03581) 421-92-11  
info@richterundkaup.de

# Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krauschwitz für den Bereich des Bebauungsplanes „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>5</b>
1.1	Anlass .....	5
1.2	Änderungsbereich .....	5
<b>2</b>	<b>Verfahrensschritte</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Bestand und Grundlagen</b> .....	<b>7</b>
3.1	Naturräumliche Einordnung .....	7
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Ziele und Planungsvorgaben</b> .....	<b>9</b>
4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) .....	9
4.2	Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien .....	9
4.3	Regionale Konzeptionen in Bezug auf Entwicklung des Einzelhandels .....	10
4.4	Verbindliche Bauleitplanungen und Satzungen .....	12
4.5	Raumstrukturelle Konflikte .....	12
<b>5</b>	<b>Flächennutzungsplanung</b> .....	<b>14</b>
5.1	Darstellung im bestehenden FNP der Gemeinde Krauschwitz .....	14
5.2	Darstellung im geänderten FNP der Gemeinde Krauschwitz .....	15
5.3	Planbegründung .....	16
<b>6</b>	<b>Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>17</b>
6.1	Baubeschränkungsgebiete von Versorgungsleitungen .....	17
6.2	Schutzgebiete / Schutzobjekte .....	17
6.3	Wald im Sinne des SächsWaldG .....	17
6.4	Gewässer im Sinne des SächsWG .....	17
6.5	Archäologie und Denkmalschutz .....	17
6.6	Strahlenschutz .....	18
6.7	Bodenschutz, Bodenfunde und Mitteilungspflichten .....	18
6.8	Vermessung .....	19
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>20</b>
8.1	Einleitung .....	20
8.1.1	SUP-Pflicht .....	20
8.1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des FNP .....	20
8.1.3	Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	20
8.1.4	Ziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung .....	20

8.2	Beschreibung der Planauswirkungen auf die Schutzgüter .....	21
8.2.1	Datenblatt Umweltauswirkungen .....	22
8.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	24
8.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung...	24
8.5	Kumulierung von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	24
8.6	Planungsalternativen .....	24
8.7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	24
8.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	24
<b>9</b>	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>26</b>
9.1	Rechtsgrundlagen .....	26
9.2	Literatur und Quellen .....	27

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Der Änderungsbereich des FNP im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Krauschwitz. Verortet auf den Darstellungen (von links oben nach rechts unten): im WebAtlasDE Sachsen (Geoportal Landkreis Görlitz), Luftbild (GeoSN, dl-de/by-2-0), im wirksamen FNP der Gemeinde Krauschwitz und entsprechend des Geltungsbereiches im Bebauungsplan „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“ .....	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien, Zweite Gesamtfortschreibung, 2023. ....	10
Abb. 3:	Lage des Landschaftsschutzgebietes „Muskauer Parklandschaft und Neißeau (Quelle: Geoportal Landkreis Görlitz, Luftbild: GeoSN, dl-de/by-2-0).....	22
Abb. 4:	Blick ins zentrale Plangebiet in Richtung B 156 (Quelle Grafik: Richter+Kaup (Juni 2025)). ....	22

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Krauschwitz für den Bereich des Bebauungsplangebiets „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“ .....	6
Tab. 2:	Flächenbilanz im Geltungsbereich der FNP-Änderung (Stand 09.12.2025) .....	19
Tab. 3:	Übersicht der Umweltfunktionen der einzelnen Schutzgüter und ihre Rechtsgrundlage .....	21

## Planverzeichnis

Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Krauschwitz für den Bereich des Bebauungsplanes „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“ (Planstand 09.12.2025)	M 1:2.000
--	-----------

## Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
°C	Grad Celsius
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
G	Grundsatz (der Raumordnung)
gem.	gemäß
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
inkl.	inklusive
i. V. m.	in Verbindung mit
LEP (2013)	Landesentwicklungsplan Sachsen
LfA	Landesamt für Archäologie Sachsen
LfULG	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
LSG	Landschaftsschutzgebiet
m, mm (mm/a), m <sup>3</sup>	Maß- bzw. Raumeinheiten: Meter, Millimeter (Millimeter/Jahr), Kubikmeter
M	Maßstab
Nr.	Nummer
ROG	Raumordnungsgesetz
RPV	Regionaler Planungsverband
S.	Seite
SächsNatSchG	Sächsisches Naturschutzgesetz
SächsWaldG	Sächsisches Waldgesetz (Waldgesetz für den Freistaat Sachsen)
SächsWG	Sächsisches Wassergesetz
SächsKrWBodSchG	Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz
SPA	Special Protection Area (Vogelschutzgebiet des Netzwerkes NATURA 2000)
StrlSchG	Strahlenschutzgesetz
SUP	Strategische Umweltprüfung
Tab.	Tabelle
u. a.	unter anderem
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
Z	Ziel (der Raumordnung)

# 1 Planungsgegenstand

## 1.1 Anlass

Der Gemeinderat der Gemeinde Krauschwitz hat in seiner Sitzung am **18.11.2025** per Beschluss das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“ eingeleitet (Beschluss Nr. 48-2025).

Der Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“ wurde am 26.11.2024 gefasst.

Ein Flächennutzungsplan kann gleichzeitig mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Ziel der Änderung ist eine Korrektur der Flächendarstellung im wirksamen FNP, um eine übereinstimmende Planungsabsicht zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung im Geltungsbereich herzustellen.

## 1.2 Änderungsbereich

Die Änderung des FNP umfasst die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“ befindlichen Flurstücke 175/9 (Teilfläche), 183/8, 184/1, 185/7 (Teilfläche), 185/8 (Teilfläche), 185/9 (Teilfläche) und 185/10 (Teilfläche) der Gemarkung Krauschwitz Flur 1 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,05 ha.

Die Flächen werden momentan extensiv als Grünlandflächen genutzt und sind im wirksamen FNP als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im geänderten FNP werden die Flächen gemäß Änderungsbeschluss als Sondergebiet und als Grünflächen dargestellt.

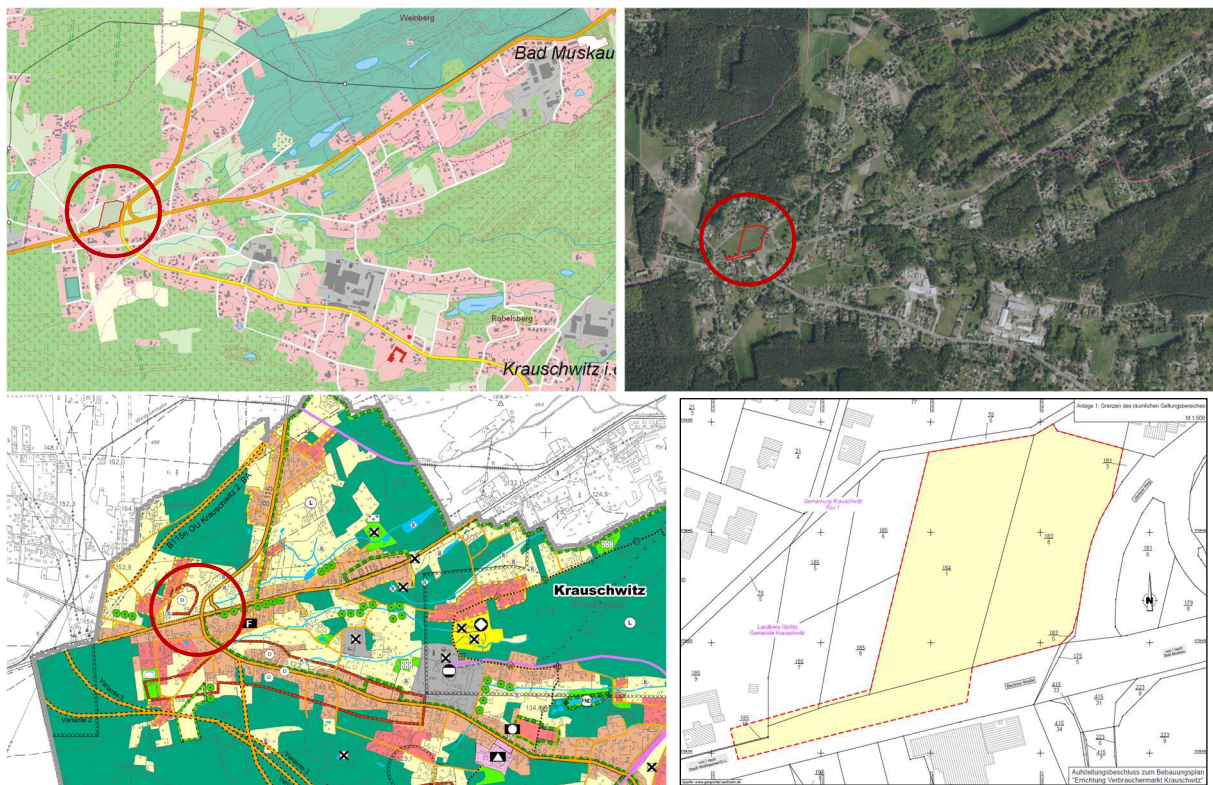


Abb. 1: Der Änderungsbereich des FNP im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Krauschwitz. Verortet auf den Darstellungen (von links oben nach rechts unten): im WebAtlasDE Sachsen (Geoportail Landkreis Görlitz), Luftbild (GeoSN, dl-de/by-2-0), im wirksamen FNP der Gemeinde Krauschwitz und entsprechend des Geltungsbereiches im Bebauungsplan „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“.

## 2 Verfahrensschritte

Die Verfahrensschritte zur Änderung des FNP entsprechen dem Regelverfahren und werden in der nachfolgenden Tabelle (Tab. 1) aufgeführt.

**Tab. 1: Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Krauschwitz für den Bereich des Bebauungsplangebiets „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“**

Verfahrensschritte	Termine
Beschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Krauschwitz	18.11.2025
ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung eines Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes im Amtsblatt Nr. 35 der Gemeinde Krauschwitz	15.12.2025
frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ___ der Gemeinde Krauschwitz	__.:__.____ bis __.:__.____
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom __.:__.____	__.:__.____
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Entwurf	__.:__.____
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ___ der Gemeinde Krauschwitz	__.:__.____ bis __.:__.____
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.:__.____	__.:__.____
Abwägungsbeschluss Abschließender Beschluss	
ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krauschwitz für den Bereich des Bebauungsplangebietes „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“ im Amtsblatt Nr. ___ der Gemeinde Krauschwitz	

## 3 Bestand und Grundlagen

Die Gemeinde Krauschwitz befindet sich im Norden des Landkreises Görlitz, südlich von Bad Muskau. Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Krauschwitz innerhalb einer aufgelockerten Siedlungsstruktur nordwestlich des Ortszentrums von Krauschwitz, an der Kreuzung der beiden Bundesstraßen B 115 und B 156. Bedingt durch seine historische Entwicklung ist der Ort Krauschwitz weitläufig zerstreut, vom Siedlungscharakter her sehr aufgelockert und ohne ein typisches „Dorfbild“.<sup>1</sup> Für die detaillierte Beschreibung des Bestandes und der naturräumlichen Einordnung der Gemeinde wird auf die Ausführungen im wirksamen Flächennutzungsplan verwiesen. Nachfolgend erfolgt eine kurze naturräumliche Betrachtung des Plangebietes als Detailbereich.

### 3.1 Naturräumliche Einordnung

#### ***Landschaftsstruktur, Wald und geschützte Landschaftsbestandteile***

Das Plangebiet liegt im anthropogen geprägten Siedlungsrandbereich. Im Osten wird es durch die B 115 (mit begleitender Baumreihe), im Süden durch die B 156 (ebenfalls mit begleitender Baumreihe) und nördlich durch eine Anliegerstraße (Grüner Weg) begrenzt. Jenseits dieser Verkehrsflächen schließen sich Bereiche aufgelockerter Wohnbebauung an.

Im Geoportal des Landkreises ist es als Grünlandfläche (Feldblock: GL-210-90347) mit extensiver Nutzung erfasst. Das Gebiet ist fast flächig als geschütztes Biotop (Magere Frischwiese) kartiert. In geringer Distanz grenzt westlich ein weiteres geschütztes Biotop (Sandmagerrasen) an.

Direkt innerhalb des Plangebietes gibt es keine weiteren Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz und kein Waldfläche nach Sächsischem Waldgesetz. In unmittelbarer Nähe (30 m) grenzt ein südwestlicher Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes „Muskauer Parklandschaft und Neißeau“ (LSG Nr. d 48) an, welches auch die nördlichen Teile der Krauschwitzer Siedlungsstruktur einschließt. Etwa 500 m westlich befinden sich – allerdings bereits auf dem Gebiet der Gemeinde Gablenz – östliche Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes „Kromlau-Gablenzer Restseengebiet“ (LSG Nr. d 62).

#### ***Geologie & Boden***

Die Gemeinde Krauschwitz befindet sich im Naturraum „Niederlausitzer Grenzwall“, welcher zu den sächsischen Tieflandgebieten gehört.<sup>2</sup> Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Muskauer Faltenbogens, dessen Eigenart als gestauchter Endmoränenzug durch geologische Faltungen und ein sehr bewegtes Relief mit typischen länglichen Hohlformen („Gieser“) begründet wird. Im Plangebiet selber ist das Relief durch den umgebenden Siedlungsraum anthropogen überprägt. Die vorherrschende Bodenart ist Pseudogley aus Geschiebelehm (BÜK 400), der Bodentyp ein Normregosol (RQn – vgl. Bodenkarte 1:50.000). Für den korrespondierenden Bebauungsplan wurde ein Bodengutachten durchgeführt, welches vor Ort unter den anthropogenen Deckschichten ein (vereinfachtes) Schichtprofil von pleistozänen Fein- bis Mittelsanden über Geschiebelehm auf den tonigen Beckenablagerungen aufzeigt. Die Böden weisen eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf.

#### **Altlasten und Archäologie**

Im Plangebiet sind derzeit keine Altstandorte bzw. Altlasten bekannt. Das Gebiet liegt jedoch im ehemaligen Kampfgebiet, in der Ortslage sind konkrete Kampfmittelfunde bzw. Laufgräben – auch in geringer Distanz von 230 m zum Gebiet – bekannt. Es kann daher ein Auffinden von Kampfmitteln und

---

<sup>1</sup> Heimatbuch des Niederschlesischen Oberlausitzkreises (2007: 237-238).

<sup>2</sup> Siehe dazu: LEP 2013: Steckbrief 31 – Niederlausitzer Grenzwall.

Munition bei Durchführung von Bodenarbeiten nicht ausgeschlossen werden.<sup>3</sup> Laut Geoportal befindet sich im Plangebiet ein archäologischer Relevanzbereich, detaillierte Angaben liegen nicht vor.

### ***Wasser***

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und keine Schutzbereiche nach Wasserrecht.

### ***Klima***

Gemäß Steckbrief des Naturraums „Niederlausitzer Grenzwall“ des LfULG herrschen im Plangebiet, deutlich subkontinentale Klimabedingungen mit einer jährlichen Temperaturamplitude von durchschnittlich 17°K. und einer Sonnenscheindauer mit sächsischen Spitzenwerten (bis zu 1650 h). Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,9°C. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 630 mm. Die klimatische Wasserbilanz (0-50 mm/a) ist angespannt aufgrund geringer Niederschlagsmengen und hoher Verdunstungsraten. In niederschlagsarmen Jahren und in Trockenperioden können hohe Defizite auftreten.

Lokalklimatisch wird das Plangebiet aufgrund Lage und vorhandener (offener) Vegetationsstruktur dem Freiland-Klimatop zugeordnet. Dieses weist einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte auf, die ist verbunden mit intensiver nächtlicher Kaltluftproduktion.

---

<sup>3</sup> Vgl. Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 3.5.11 „Kampfmittel“.

## 4 Übergeordnete Ziele und Planungsvorgaben

### 4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Entsprechend des LEP Sachsen, in Kraft getreten 2013, liegt die Gemeinde Krauschwitz und damit das Plangebiet im ländlichen Raum. Das zugeordnete Mittelzentrum ist Weißwasser/O.L. Unter Berücksichtigung der Absichten des korrelierenden Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung der besonderen Gemeindefunktion „Strukturwandel“, welche die Gemeinde Krauschwitz in der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region Oberlausitz-Niederschlesien erhält, sind insbesondere Ziele und Grundsätze des LEP zur Entwicklung des ländlichen Raumes sowie diejenigen im Kapitel 2.3.2 (Handel) zu betrachten.

Damit sind insbesondere **die Grundsätze G 1.2.2 und G 1.2.3 zur Entwicklung des ländlichen Raumes** relevant: Dieser soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum sowie [unter Berücksichtigung] seiner eigenständigen Potenziale entwickelt und gestärkt werden. Dazu gehört auch, die Siedlungsstruktur durch funktionale Stärkung der Zentralen Orte zu festigen und den besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels, insbesondere in Hinblick auf die Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien zu begegnen.

Im **Ziel Z 2.2.16** wird festgelegt, dass eine Siedlungsentwicklung, die über den – durch demografische, zeitgemäße und ortsangemessene Ansprüche begründeten – Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in Gemeinden mit besondere Gemeindefunktion zulässig ist.

In Bezug auf die **Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigem Einzelhandel** sind die **Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5, der Grundsatz G 2.3.2.6 und das Ziel Z 2.3.2.7** zu beachten und berücksichtigen. Eine Zulässigkeit zur Ansiedelung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung wird damit auf Ober- und Mittelzentren beschränkt. Eine Ausnahme (Z. 2.3.2.2) stellt die Notwendigkeit zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs in den Grundzentren dar. Der Lage benannter Handelseinrichtungen soll städtebaulich integriert sein. Der Einzugsbereich entsprechender Ansiedelungen soll den Verflechtungsbereich der zentralen Orte nicht überschreiten. Weder Lage, Größe oder Folgewirkungen dürfe das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die (bestehende) verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes substanziell beeinträchtigen. Ziel Z 2.3.2.7 definiert, dass die vorab genannten Ziele und Grundsätze auch die Ansiedelung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von **nicht** großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, wenn sich diese in enger Nachbarschaft zu bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen befinden und in ihrer Gesamtheit großflächig wirken.

### 4.2 Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien

Die Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien von 2023 (RP 2023), in Kraft getreten am 26.10.2023 (Öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger Nr. 43 des Sächsischen Amtsblattes vom 26.10.2023), trifft für das Plangebiet keine raumplanerischen Festsetzungen (siehe Ausschnitt Raumnutzungskarte, Abb. 2). Unmittelbar östlich der B 115 bzw. S 123 schließt ein Vorbehaltsgebiet Kulturlandschaftsschutz an. Aus den übrigen kartografischen Darstellungen des Regionalplanes gehen folgende Informationen hervor: Sorbisches Siedlungsgebiet, Gebiet mit aktiver Braunkohleförderung und -verarbeitung als prägende wirtschaftliche Basis, Bergbaufolgelandschaft Braunkohle. Insbesondere letztere führen durch die politische Entscheidung zum „Kohleausstieg“ dazu, dass die Gemeinde Krauschwitz als strukturelle Festsetzung die besondere

Gemeindefunktion „Strukturwandel“ (Ziel 1.2.7) erhält. Die Festlegung besonderer Gemeindefunktionen im RP besitzt ergänzende Bedeutung als Steuerungsmittel auch im Rahmen der Daseinsvorsorge. Die besondere Gemeindefunktion ist einer zentralörtlichen Teilfunktion gleichzusetzen (weshalb für diese Zuweisung nur Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht kommen).<sup>4</sup>



Abb. 2: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien, Zweite Gesamtfortschreibung, 2023.<sup>5</sup>

In Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung verweist der Regionalplan auf die hohe Regelungsichte durch Zielfestlegungen auf Ebene des LEP 2013. Es wird betont, dass die Ziele 2.3.2.1 und Z 2.3.2.2 des LEP 2013 in Verbindung mit der Festlegung von Versorgungs- und Siedlungskernen für Zentrale Orte im Regionalplan (Ziel 1.3.2) auf diese (deren) Ortsteile begrenzt wird. Außerdem legt der Regionalplan fest:

Ziel 3.3.1: Die Innenstädte und Stadtteilzentren des Oberzentralen Städteverbundes Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda und der Mittelzentren sind entsprechend ihres zentralörtlichen Verflechtungsbereiches mit den Instrumenten der Bauleitplanung und Stadtentwicklung als Standorte des Einzelhandels und der Dienstleistungen auszubauen. Dabei ist auf die Sicherung und Belebung des innenstadtnahen kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.

G 3.3.2 Durch die Zentralen Orte sollen zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion, einer geordneten städtebauliche Entwicklung und der verbrauchernahen Versorgung Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzepte erarbeitet werden.

### 4.3 Regionale Konzeptionen in Bezug auf Entwicklung des Einzelhandels

#### **Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Krauschwitz 2017 (EHK 2017)**

Im Jahr 2017 wurde für die Gemeinde Krauschwitz ein Einzelhandelskonzept erstellt. Als Ziele wurden der Schutz und die Stärkung des Ortskerns Krauschwitz sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Schwerpunkt des Einzelhandels im kurzfristigen Bedarf formuliert.

<sup>4</sup> Regionalplan OL-NS (2023:13 Begründung zu 1.2. Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion).

<sup>5</sup>Quelle: „Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien, 2023“, Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, Anlage 2, Stand: 26.01.2023.

Die Zielumsetzung soll durch eine Doppelstrategie erreicht werden. Zum einen wird im EHK 2017 ein Sortimentskonzept erstellt. Dieses definiert die ortsspezifischen nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente. Zum zweiten wird ein Standortkonzept erörtert, welches die zentrale Versorgungsbereiche i. S. §§ 1 Abs. 6, 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a und 34 Abs. 2 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO festlegt und begründet.

Im strategischen Ergebnis des Standortkonzepts wird der Ortskern Krauschwitz (Hauptzentrum) als zentraler Versorgungsbereich definiert. In der Gemeinde bestehen zudem weitere siedlungsintegrierte Lagen als Nahversorgungslagen („wohnortnah, fußläufig erreichbar“) und Streulagen des Einzelhandels außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Das EHK 2017 benennt keine existenten Ergänzungsstandorte, verweist zur Lenkung solcher Standorte aber auf kommunale Entscheidungen: „Zusätzlich zum zentralen Versorgungsbereich Ortskern Krauschwitz können daher Ergänzungsstandorte ausgewiesen werden, die im Sinne einer ‚Arbeitsteilung‘ das Ortszentrum im Idealfall funktional ergänzen sollen.“<sup>6</sup>

### **Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept – „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in den Gemeinden Krauschwitz, Bad Muskau, Gablenz und Weißkeißel“ (EHK 2024)**

In Kooperation und interkommunaler Abstimmung wurde durch die Gemeinden Bad Muskau, Gablenz, Weißkeißel und Krauschwitz im Jahr 2024 ein Einzelhandelskonzept aufgestellt. Dieses ist als Maßnahme zum Management des Strukturwandels in der Region zu verstehen. Ziel ist es, die Region als Lebens- und Wohnort (und in Folge als Arbeitsort) durch die Sicherung von Standortkriterien – hier: eine gute Versorgungsinfrastruktur – attraktiv zu erhalten bzw. gestalten.<sup>7</sup> Es wird explizit auf die im RP 2023 zugewiesene besondere Gemeindefunktion verwiesen, die für die Gemeinde Krauschwitz einen gewissen Handlungsspielraum über die Eigenentwicklung hinaus zulässt: „In den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion ‚Strukturwandel‘ sind insofern mit der Sicherung und Entwicklung dieser Funktion in Einklang stehende Planungen und Maßnahmen über den Rahmen der Eigenentwicklung dieser Gemeinden hinaus zulässig und erwünscht. Dabei soll eine bedarfsgerechte Entwicklung der öffentlichen Infrastrukturen im Vordergrund stehen.“<sup>8</sup> Diese Ausweisung ersetzt explizit nicht die Festlegung der Gemeinde als Grundzentrum und löst damit keine bauplanungsrechtlichen Ermächtigungen aus. Dennoch können betroffene Kommunen diese regionalplanerisch zugewiesene Funktion zur Stärkung der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels 2.2.1.6 des LEP 2013 heranziehen.<sup>9</sup>

Ausführliche inhaltliche Auszüge zum EHK 2024 werden in der Begründung zum korrespondierenden Bebauungsplan benannt, auf diese wird verwiesen. Für die Änderung des Flächennutzungsplans relevante Aussage des EHK 2024 ist diese, dass der Krauschwitzer Ortskern als zentraler Versorgungsbereich festgelegt ist. Darüber hinaus wird der im Plangebiet liegende Standort als atypischer (potenzieller) Sonderstandort Grundversorgung angeführt.<sup>10</sup> Das EHK 2024 ist damit als Ergänzung zum EHK 2017 zu verstehen.

Ausführungen begründen den Sonderstandort mit der vornehmlich verkehrsorientierten, damit gut erreichbaren und geografisch zentralen Lage zwischen den Kommunen. „[Damit] [...] kommt diesem Standortbereich zur Ausnutzung der ermittelten Entwicklungspotenziale im periodischen Bedarf und damit der Absicherung und Stärkung der kommunenübergreifenden Grundversorgung eine wichtige Bedeutung zu. Perspektivisch sollte dieser Standort daher als ortskernergänzender und alle

<sup>6</sup> EHK 2017 (2017: 62).

<sup>7</sup> EHK 2024 (2024: 30).

<sup>8</sup> Regionalplan OL-NS (2023: 17).

<sup>9</sup> EHK 2024 (2024: 30).

<sup>10</sup> EHK 2024 (2024: 88).

Kommunen betreffender Einzelhandelsstandort begriffen werden [...]“ – Der Sortimentsschwerpunkt soll auch nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt werden.<sup>11</sup>

### ***Auswirkungsanalyse zum Ansiedelungsvorhaben Einzelhandelsstandort an der Bautzner Straße in Krauschwitz (2024)***

Zur Bewertung der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Bautzner Straße in Krauschwitz wurde ergänzend eine Auswirkungsanalyse erstellt. Diese fokussiert sich u. a. auf: raumordnerische Aspekte, Vorhabenkonzeption, Nachfragepotenziale und Angebotsstrukturen sowie die Vorhabenwirkung und deren Bewertung.

Seitens der Landes- und Regionalplanung ist der Gemeinde Krauschwitz keine zentralörtliche Versorgungsfunktion zugewiesen. Großflächiger Einzelhandel ist in Orten ohne zentralörtliche Funktion grundsätzlich nicht zulässig. Es wird im Sinne einer Ausnahmeregelung auf eine Widerlegung der „Vermutungsregel“ des § 11 Abs. 3 BauNVO orientiert, welche eine ‚nicht nur unwesentliche Auswirkung‘ großflächiger Einzelhandelsvorhaben auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nahelegt.

Insofern werden insbesondere Auswirkungen des Vorhabens analysiert. Im Rahmen einer rekursiven Schwellenwertanalyse wurde eine Dimensionierung von bis zu 1.600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche für den geplanten Vollsortimenter als verträglich ermittelt. Unter Annahme eines Worst-Case-Ansatzes ergibt die Wirkungsprognose eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rund 10 % innerhalb des Einzugsgebietes, wobei die höchsten Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Krauschwitz (rd. 14 %, v. a. Betroffenheit des Netto-Lebensmitteldiscounters) entfallen. Argumentiert wird, dass die Umsatzrückgänge zwar deutlich spürbar sein werden, jedoch aufgrund der starken Markenposition von Netto eine Betriebsaufgabe unwahrscheinlich ist. Übrige Standortlagen im Einzugsgebiet – vor allem in Bad Muskau – zeigen prospektive Quotenabzüge von weniger als 10 %. Für den Sonderstandort Sachsendamm (Kaufland) im nächstliegenden Mittelzentrum Weißwasser wird eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 9 % prospektiert. Vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben, welche in Folge zu einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder der verbrauchernahen Versorgung kommen könnten, sind für den untersuchten Standort laut Analyse nicht zu erwarten.

#### **4.4 Verbindliche Bauleitplanungen und Satzungen**

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des korrespondierenden Bebauungsplans „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“ der Gemeinde Krauschwitz (Status: Entwurf vom 19.09.2025).

#### **4.5 Raumstrukturelle Konflikte**

Im Rahmen der frühzeitige Bürgerbeteiligung zum korrespondierenden Bebauungsplan wurden durch die Landesdirektion Sachsen, den Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien und die Genehmigungsbehörde des Landkreises Görlitz insbesondere raumstrukturelle Konflikte angesprochen, welche im Vorentwurf des Bebauungsplanes noch nicht ausgeräumt waren. Auf die Aspekte der raumordnerischen Prüfung soll daher nachfolgend eingegangen werden.

---

<sup>11</sup> EHK 2024 (2024: 88).

- 1. Konzentrationsgebot:** Der Gemeinde Krauschwitz wurde durch die übergeordnete Landes- und Regionalplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Großflächiger Einzelhandel ist in Orten ohne zentralörtliche Funktion grundsätzlich nicht zulässig.

**Argumentation:** Der Gemeinde Krauschwitz wurde im Regionalplan (RP 2023) die besondere Gemeindefunktion „Strukturwandel“ zugewiesen. Gemäß Begründung des Regionalplanes ist eine besondere Gemeindefunktion **mit einer zentralörtlichen Teilfunktion gleichzusetzen**.<sup>12</sup> Die besondere Gemeindefunktion „Strukturwandel“ ermöglicht einen Entwicklungsspielraum für Vorhaben, über den kommunalen Eigenbedarf hinausgehend, insbesondere wenn diese der Infrastrukturentwicklung dienen, was im vorliegenden Plangebiet der Fall ist. Gemäß § 2 Abs. 2 darf sich eine Kommune bei Aufstellung von Bauleitplänen auch auf die ihr durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen berufen.

- 2. Integrationsgebot:** Der Standort des Vorhabens befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, außerhalb des Ortszentrums.

**Argumentation:** Die Gemeinde zeigt eine historisch gewachsene, sehr aufgelockerte bzw. im nördlichen Bereich zerstreute Siedlungsstruktur. Im Nahbereich des Standortes befinden sich überwiegend Wohnlagen, im zu versorgenden Nahbereich mit einer 2.500 m-Isodistanz leben gegenwärtig ca. 2.230 Einwohner – das EHK 2024 formuliert: „Dem Vorhabenstandort ist eine siedlungsstrukturell integrierte Lage zu attestieren.“<sup>13</sup> Die städtebauliche Integrität des Standortes wird über den korrespondierenden Bebauungsplan hergestellt. Der Standort weist durch den Kreuzungsbereich der peripheren Verbindungsachsen (Bundesstraßen) B 115 und B 156 eine sehr gute Erreichbarkeit auch für Anwohner umliegender Ortschaften auf.

- 3. Kongruenzgebot:** Dieses soll die zentralen Orte vor einem Abzug von Kaufkraft durch überdimensionierte neue Einzelhandelsprojekte in anderen Gemeinden des Verflechtungsbereiches schützen. Krauschwitz befindet sich im Nah- bzw. Verflechtungsbereich der Zentralen Orte Weißwasser (Mittelzentrum) und Rothenburg (Grundzentrum).

**Argumentation:** Die Städte Weißwasser und Rothenburg sind die nächstliegenden Zentralen Orte. Beide Gemeinden wurden im B-Planverfahren als TÖB beteiligt. Die Stadt Rothenburg hat in ihrer Stellungnahme keine Bedenken geäußert, die Stellungnahme der Stadt Weißwasser zum Entwurf steht noch aus. Gemäß den Aussagen der Auswirkungsanalyse (2024) wird ein Umsatzrückgang von ca. 9 % für den Sonderstandort Sachsendamm (Kaufland) im Mittelzentrum Weißwasser ermittelt.<sup>14</sup> Dieser Wert wird als nicht substantiell schädigend bewertet, eine Funktionsstörung der raumstrukturellen Vorgaben ist nicht zu erwarten. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte, welche „[...] die Meinung vertreten [...], dass als Anhaltswert ab einer Umsatzverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).“<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Regionalplan OL-NS (2023:13 Begründung zu 1.2. Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion).

<sup>13</sup> Auswirkungsanalyse zum EHK (2024: 44 bzw. inhaltlicher Zusammenhang S. 42-44).

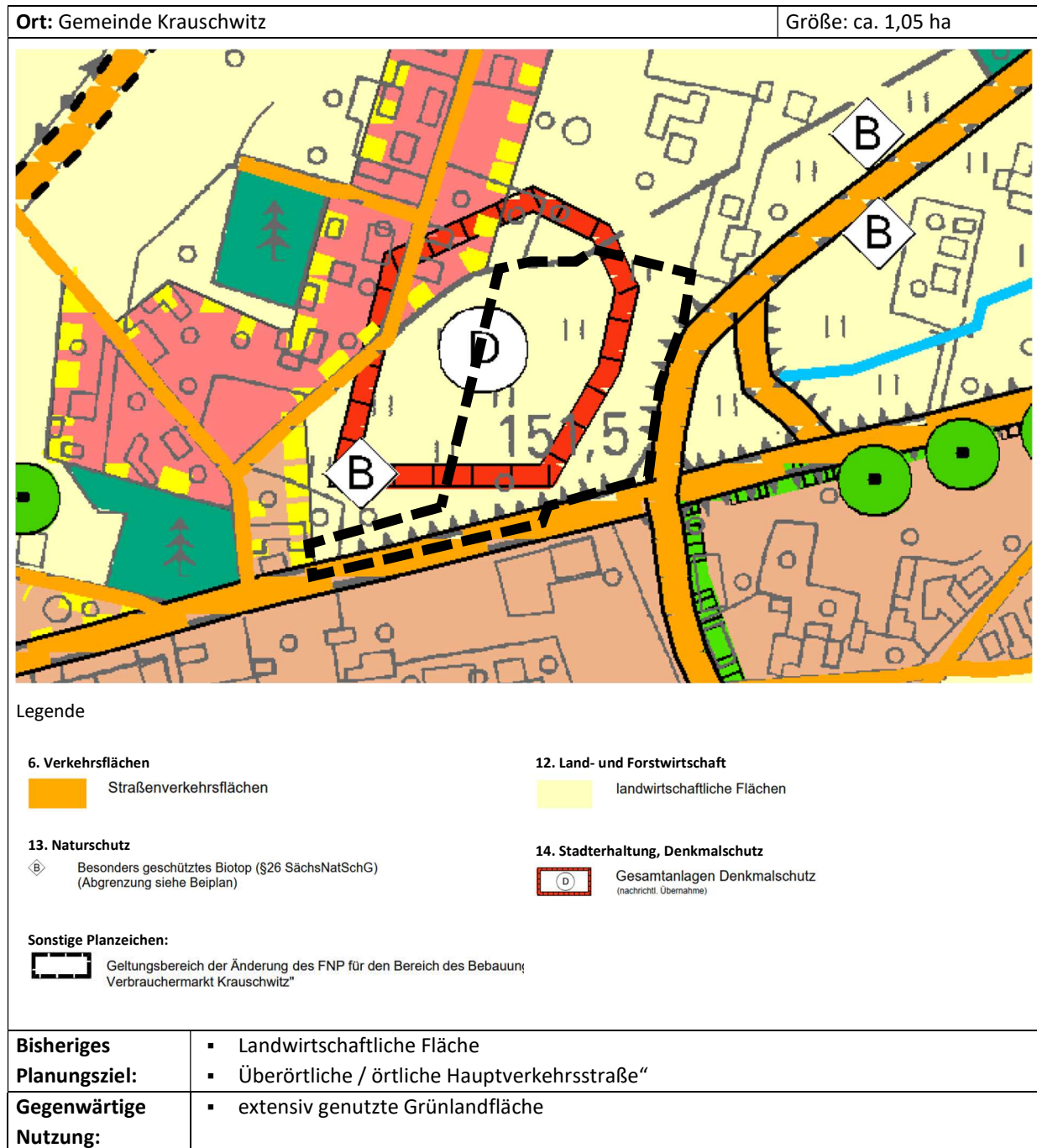
<sup>14</sup> Auswirkungsanalyse zum EHK (2024: 49).

<sup>15</sup> Auswirkungsanalyse zum EHK (2024: 46).

## 5 Flächennutzungsplanung

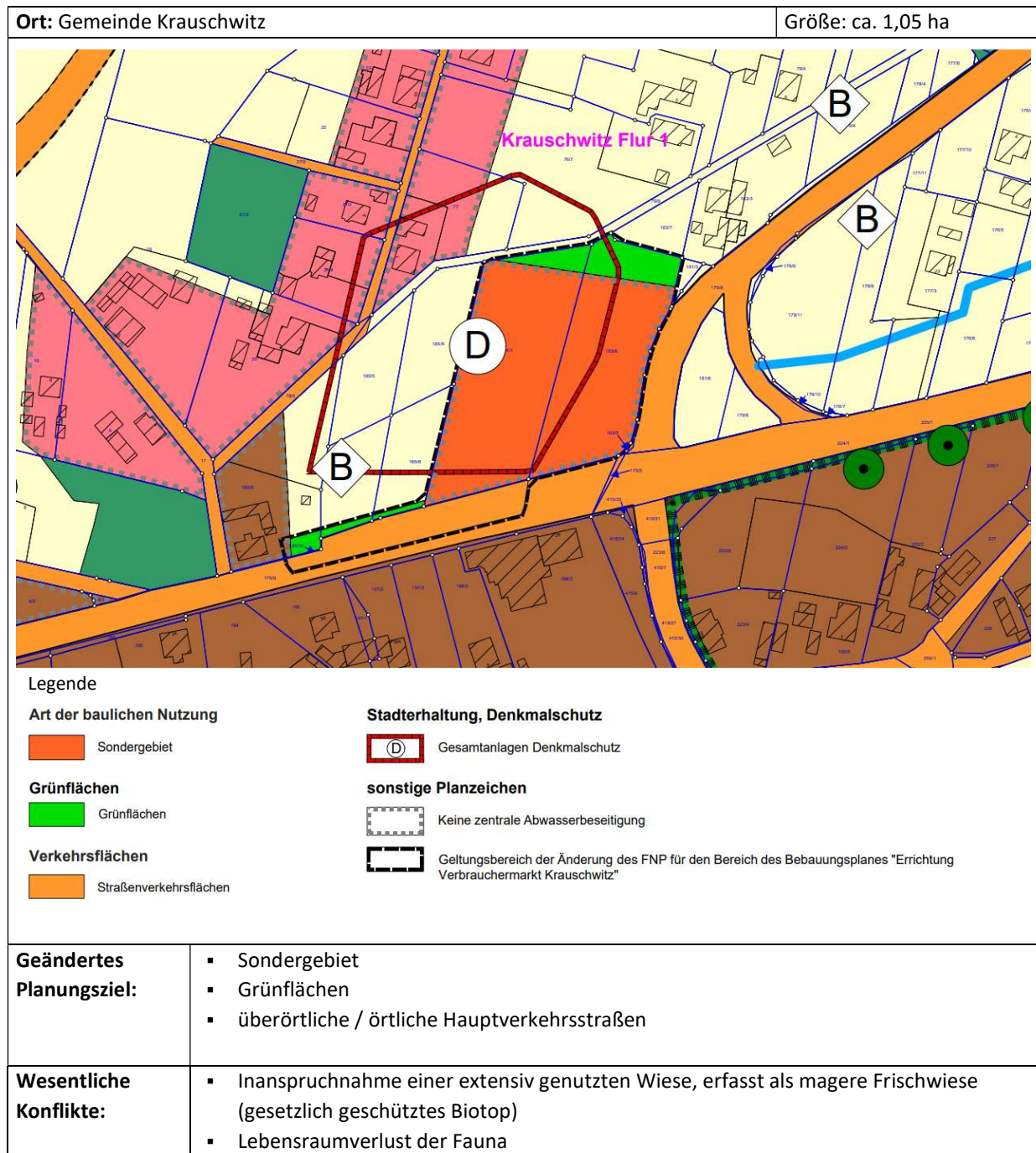
### 5.1 Darstellung im bestehenden FNP der Gemeinde Krauschwitz

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Krauschwitz wurde abschließend beschlossen am 02.11.2004, mit Bescheid vom 11.03.2005 genehmigt und gemäß den Auflagen geändert und erhielt seine Wirksamkeit nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde am 02.07.2005. Der Planbereich der jetzt vorliegenden Änderung ist im wirksamen FNP wie folgt dargestellt.



## 5.2 Darstellung im geänderten FNP der Gemeinde Krauschwitz

Künftig soll die Darstellung im Änderungsbereich des FNP wie folgt aussehen (Stand: Vorentwurf 09.12.2025).



### 5.3 Planbegründung

Der Flächennutzungsplan als Planungsinstrument dient der Darstellung der kommunalen Entwicklungsabsicht im Planungshorizont der nächsten 10-15 Jahre. Das Erfordernis der vorliegenden Planänderung ergibt sich aus den Forderungen des § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) zum korrespondierenden Bebauungsplan „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“. Die Bebauungsplanung wurde mit Beschluss (52/2024) vom 26.11.2024 eingeleitet und befindet sich im fortgeschrittenen Verfahren. Im Zeitraum 20.11.2025 bis 24.12.2025 findet die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt. Bereits bekannte Stellungnahmen werden und wurden im vorliegenden Vorentwurf sowie dessen Umweltbericht (Kapitel 8) inhaltlich berücksichtigt.

Wie bereits unter Abschnitt 1.1 erläutert, soll im Planbereich die Errichtung eines Verbrauchermarktes (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> (= Großflächiger Einzelhandel i. S. des § 11 BauNVO) planerisch vorbereitet werden bzw. mit der Änderung des Flächennutzungsplanes eine übereinstimmende Planungsabsicht zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung im Geltungsbereich hergestellt werden. Der Beschluss zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes wurde am 18.11.2025 durch den Gemeinderat der Gemeinde Krauschwitz/O.L. gefasst.

Die Standortwahl ergibt sich aus dem regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in den Gemeinden Krauschwitz, Bad Muskau, Gablenz und Weißkeißel“ (EHK 2024). Dieses Konzept stellt den Standort als interkommunal abgestimmt und im Hinblick auf den demografischen und strukturellen Wandel der Region als relevant zum Erhalt eines attraktiven Lebens- und Wohnortes. Mit der Etablierung eines weiteren Vollsortimenters soll – durch Schaffung günstig erreichbarer Versorgungsinfrastruktur – eine Attraktivität der genannten Gemeinden auch im (wirtschaftlichen) Strukturwandel durch den Braunkohleausstieg erhalten werden. Raumstrukturell begründet wird, trotz in Kapitel 4.5 benannter Konflikte, das Vorhaben mit der besonderen Gemeindefunktion „Strukturwandel“, die der Gemeinde Krauschwitz im RP 2023 zugewiesen wird und welche einer zentralörtlichen Teilfunktion gleichzusetzen ist. Diese entfaltet ihre Bedeutung als Steuerungsmittel auch im Rahmen der Daseinsvorsorge.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich Flächen für Landwirtschaft, Straßenverkehrsflächen und nachrichtlich ein denkmalrelevanter Bereich sowie ein Punktsymbol „Besonders geschütztes Biotop“ im Nahbereich dargestellt. Im geänderten Flächennutzungsplan sollen die Flächen im Geltungsbereich als Sondergebiet, Grünflächen und Straßenverkehrsflächen dargestellt werden. Der Denkmalsbereich sowie die naturschutzrechtliche Punktinformation werden unverändert nachrichtlich übernommen und bedürfen bei der Umsetzung besondere Sensibilität bzw. entsprechende Vorabstimmung mit den verantwortlichen Behörden (vgl. Kapitel 6 (6.2 und 6.5) sowie 8 (Umweltbericht)).

## 6 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 6.1 Baubeschränkungsbereiche von Versorgungsleitungen

Gemäß den Unterlagen zum korrelierenden Bebauungsplan befinden sich im nördlichen Bereich des Plangebietes und im Bereich des „Grünen Weges“ verschiedenen Versorgungsleitungen (Elektro, Trinkwasser). Bei Bauarbeiten im Bereich des Leitungsbestandes sind die Abstandsregelungen des jeweiligen Versorgers zu beachten. Werden Umverlegungen erforderlich, sind diese mit dem jeweiligen Versorger im Vorfeld abzustimmen. Detaillierte Hinweise der Versorger werden in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 5.2) erfasst, auf diese wird verwiesen.

### 6.2 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (magere Frischwiese), welche durch das Vorhaben zu großen Teilen in Anspruch genommen werden. Gemäß den Unterlagen zum korrelierenden Bebauungsplan soll die Wiederherstellung des beanspruchten Biotopes außerhalb des Plangebietes in der Gemeinde Gablenz erfolgen.

### 6.3 Wald im Sinne des SächsWaldG

Im Plangebiet befindlichen sich keine Waldflächen i. S. d. Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG).

### 6.4 Gewässer im Sinne des SächsWG

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes.

### 6.5 Archäologie und Denkmalschutz

Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale, die die hohe archäologische Relevanz des gesamten Areals deutlich anzeigen. Der gekennzeichnete Relevanzbereiche gem. § 2 SächsDSchG trägt die Nummer D-84839-07 (mittelbronzezeitliche Siedlungsformen).

Gemäß § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) bedarf es der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde, sollen Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausgeführt werden, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen im gesamten Geltungsbereich durch das Landesamt für Archäologie (LfA) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Vor Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten ist eine Freigabe durch das LfA notwendig. Der künftige Vorhaben-/Erschließungsträger kann gem. § 14 Abs. 3 SächsDSchG im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Grabungen im gesamten Planbereich beteiligt werden. Der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages (Grabungsvereinbarung) zwischen LfA und Vorhabenträger wird durch das LfA empfohlen und ist gem. Kapitel 3.5.1 der Begründung zum B-Plan verbindlich abzuschließen. Es ist frühzeitig mit dem LfA Kontakt aufzunehmen.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Hinweise gem. SN LfA vom 25.11.2025.

## 6.6 Strahlenschutz

Das Plangebiet befindet sich nach bisherigen Erkenntnissen in einem Gebiet, für das Radonkonzentrationen von ca. 36 kBq/m<sup>3</sup> in der Bodenluft vorliegen.<sup>17</sup> Der Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> gem. Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) wird unterschritten. Entsprechend § 123 StrlSchG sind bei Errichtung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt aus Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.<sup>18</sup>

## 6.7 Bodenschutz, Bodenfunde und Mitteilungspflichten

### Bodenschutz

Vor Baubeginn ist der Kulturboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsflächen zu sichern.

Vor Beginn von Flächenversiegelungen (u. a. im Rahmen von Fundamentierungsarbeiten, der Errichtung von Baustraßen bzw. von Nebenanlagen) ist der Kulturboden nach § 202 BauGB und DIN 18915 Teil 1-3 in seiner gesamten Mächtigkeit abzuschleifen und zwischen zu lagern. Erdaushub ist weitestgehend getrennt in Oberboden und Unterboden zu erfassen, zu lagern und nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern. Im Rahmen der Baumaßnahmen bzw. Tiefbauarbeiten bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem Landratsamt des Landkreises Görlitz (Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) unverzüglich anzuzeigen. Ggf. anfallender kontaminierter Boden bzw. Bauschutt ist/sind durch den/die Verpflichteten gemäß Bundesbodenschutzgesetz bzw. SächsKrWBodSchG fachgerecht zu entsorgen.

### Altlasten

Im Plangebiet sind aktuell keine Altstandorte bzw. Altlasten bekannt. Die Hinweise zum Bodenschutz sind zu beachten.<sup>19</sup>

### Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt im ehemaligen Kampfgebiet. In der Ortslage Krauschwitz sind konkrete Kampfmittelfunde bzw. Laufgräben wie bereits unter 3.1 benannt. Das Auffinden von Kampfmitteln und Munition im Planbereich kann daher nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Maßnahmen der Gefahrenvorsorge durch ein gewerbliches Kampfmittelräumungsunternehmen zu veranlassen.

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt entgegen. Arbeiten müssen bis zur Klärung der Sachlage eingestellt werden.<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup> Geoportal des Bundesamtes für Strahlenschutz, Layer „Radon-222 in Boden (90. Perzentil, Prognose“, [08.12.2025].

<sup>18</sup> Siehe Begründung zum B-Plan (Entwurf 19.09.2025) Kapitel 3.5.8 Umwelthygiene, Punkt 4 und 5 sowie Kapitel 4.2.2.

<sup>19</sup> Siehe Begründung zum B-Plan (Entwurf 19.09.2025) Kapitel 4.5.

<sup>20</sup> Siehe Begründung zum B-Plan (Entwurf 19.09.2025) Kapitel 3.5.11.

### Mitteilungspflichten bei geologischen Untersuchungen

Werden Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Baugrundgutachten, Hydrogeologisches Gutachten hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden) durchgeführt, sind die Ergebnisse gemäß § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem LfULG zur Verfügung zu stellen. Gemäß dem Geologiedatengesetz besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (zuständige Behörde). Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung- SächsHohlrVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.<sup>21</sup>

### 6.8 Vermessung

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen. Zum Schutz dieser Vermessungs- und Grenzmarken sind Eigentümern, Behörden und Dritten im besonderen Maße gesetzliche Pflichten auferlegt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Abs.1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Entsprechend § 27 des SächsVermKatG sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit Geldstrafen geahndet werden.

## 7 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz im Geltungsbereich der FNP-Änderung (Stand 09.12.2025)

Flächennutzung (ca. 1,05 ha Gesamtfläche)	rechtswirksamer FNP 02.07.2005 in Hektar (ha)	Planung FNP-Änderung in Hektar (ha)
Bauflächen nach § 5 Abs. 2 BauGB		
gewerbliche Bauflächen	-	0,797 ha
Sonstige Flächen		
Flächen für Landwirtschaft	0,256 ha	
private Grünflächen	-	0,117 ha
örtliche Verkehrsflächen	-	0,139 ha
<b>Summe</b>		<b>1,053 ha</b>

<sup>21</sup> Siehe Begründung zum B-Plan (Entwurf 19.09.2025) Kapitel 3.5.5.

## 8 Umweltbericht

### 8.1 Einleitung

#### 8.1.1 SUP-Pflicht

Für die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Krauschwitz besteht nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Zusammenhang mit Anlage 5 Nr. 1 des UVPG die Pflicht zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP). Verankert ist diese ebenfalls in § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches. Demnach unterliegt das Vorhaben der Pflicht, für die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB Satz 5 wird die Umweltprüfung auf die Betrachtung der **erheblichen** Umweltauswirkungen beschränkt. Nach § 2a BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung des Flächennutzungsplanes dar. Die Erarbeitung des Umweltberichts erfolgt nach den Vorgaben des UVPG, welches in § 40 die notwendige Form und den Inhalt des Umweltberichts festlegt.

#### 8.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des FNP

Planungsziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung einer einheitlichen Planungsabsicht zwischen dem Flächennutzungsplan der Gemeinde und dem in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“. Wesentliche Absicht der Planung ist die planerische Vorbereitung zur Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup>. Mit dieser Maßnahme wird eine Sicherung der Daseinsvorsorge geschaffen, welche die Attraktivität der Gemeinde Krauschwitz als Lebensort stützt und auch die Folgen des demografischen Wandels u.a. im Kontext des Strukturwandels mildern kann. Vom geplanten Verbrauchermarkt profitieren durch günstige Erreichbarkeit auch die unmittelbaren Nachbargemeinden (Bad Muskau, Gablenz, Weißkeißel – vgl. EHK 2024).

#### 8.1.3 Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gegenstand der Umweltprüfung sind die geplanten Flächenausweisungen für Bauflächen, von denen voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Betrachtung umfasst die Schutzgüter Mensch/menschliche Gesundheit, Flora/Fauna/Biodiversität, Boden, Wasser, Klima/-Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen, entsprechend Anhang I, Buchstabe f der SUP-Richtlinie.

Zur Klärung und Bewertung umweltrechtlicher Belange, welche sich durch Art und Lage der Planung und dadurch bedingende Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben, wurde im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“ (Stand: 19.09.2025) ein umfassender Umweltbericht erstellt, welcher u.a. den notwendigen Kompensationsbedarf entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) ermittelt und Maßnahmen zur Kompensation benennt. Die Ergebnisse des Umweltberichts zum Bebauungsplan werden nachfolgend im Hinblick auf Ebene der Flächennutzungsplanung berücksichtigt.

#### 8.1.4 Ziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung

Um die Umweltauswirkungen exakter ermitteln zu können, werden den Schutzgütern Umweltfunktionen zugeordnet, welche aus den Umweltzielen der Gesetze, Verordnungen und übergeordneten Planungen abgeleitet wurden (siehe Tab. 3). Die der Umweltprüfung

zugrundeliegenden Umweltziele, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Umweltfunktionen, werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“ (Stand 19.09.2025) ausführlich erläutert.

Zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Flächennutzungsplanung sind die Grundsätze und Ziele der übergeordneten Landes- und Regionalplanung und der Fachgesetze des Bundes und des Landes Sachsen sowie die in Gesetzen und Richtlinien verankerten Grenz-, Richt- bzw. Orientierungswerte im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Die Ziele der übergeordneten Planungsebenen wurden bereits unter Kapitel 4 der Begründung ausgeführt.

Tab. 3: Übersicht der Umweltfunktionen der einzelnen Schutzgüter und ihre Rechtsgrundlage

Schutzgut	Umweltfunktion	Zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen
Mensch / menschliche Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohn- und Wohnumfeldfunktion</li> <li>Erholungsfunktion</li> </ul>	Baugesetzbuch Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50) inkl. Verordnungen Strahlenschutzgesetz, Strahlenschutzverordnung TA-Lärm, DIN 18005 Raumordnungsgesetz
Flora, Fauna, Biodiversität	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schutzgebiete und geschützte Arten</li> <li>Biotopfunktion</li> <li>Biotopverbundfunktion</li> </ul>	Baugesetzbuch FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie Bundesnaturschutzgesetz Bundesartenschutzverordnung Sächsisches Naturschutzgesetz Waldgesetz für den Freistaat Sachsen
Fläche	Vorrang anderer Umweltfunktionen vor Neuinanspruchnahme für bauliche Zwecke.	Baugesetzbuch Nachhaltigkeitsstrategien Bundesnaturschutzgesetz Raumordnungsgesetz (§ 2)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Biotische Ertragsfähigkeit</li> <li>Speicher-/Reglungsfunktion (Empfindlichkeit)</li> <li>Biotische Lebensraumfunktion</li> <li>Erosionsgefährdung</li> </ul>	Baugesetzbuch Bundesbodenschutzgesetz Erlass vom 24.06.2009 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz Düngemittelverordnung Waldgesetz für den Freistaat Sachsen
Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Strukturgüte der Fließgewässer</li> <li>Retentionsfunktion</li> <li>Grundwasserneubildungsfunktion</li> <li>Geschüttheit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag</li> </ul>	Europäische Wasserrahmenrichtlinie, Wasserhaushaltsgesetz des Bundes Sächsisches Wassergesetz Bundesnaturschutzgesetz Düngemittelverordnung
Klima, Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bioklimatische Ausgleichsfunktion</li> <li>Immissionsschutz / Luftregenerationsfunktion</li> </ul>	Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50) inkl. Verordnungen, TA-Luft Waldgesetz für den Freistaat Sachsen Bundesnaturschutzgesetz
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaftsgestalt</li> </ul>	Bundesnaturschutzgesetz Sächsisches Naturschutzgesetz Waldgesetz für den Freistaat Sachsen
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dokumentationsfunktion</li> <li>Informationsfunktion</li> </ul>	Sächsisches Denkmalschutzgesetz Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz

## 8.2 Beschreibung der Planauswirkungen auf die Schutzgüter

In der detaillierten Standortprüfung werden die absehbaren Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Einzelstandort betrachtet und bewertet. Ergänzt wird die Bewertung der Standorte durch Vorschläge zur Vermeidung, Minderung und Kompensation des Eingriffes, welche

aus den Festsetzungsvorschlägen der vorliegenden Planunterlage des Bebauungsplanes „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“ entnommen wurden.

Die Darstellung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form als Datenblatt (siehe Punkt 8.2.1). Die Bewertung der Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzungsänderung erfolgt in drei Stufen:

Umweltverträglicher Standort – geringe Konfliktintensität
Bedingt umweltverträglicher Standort – mittlere Konfliktintensität
Umweltunverträglicher Standort – hohe Konfliktintensität

Ergänzt wird die Bewertung der Standorte durch Vorschläge zur Vermeidung, Minderung und Kompensation des Eingriffes. Die Buchstabenkürzel (V/ M/ A/ E) in der Tabelle stehen dabei für:

- **V:** Maßnahmen zur **Vermeidung** der Auswirkungen
- **M:** Maßnahmen zur (Ver-)**Minderung** der Auswirkungen
- **A:** Maßnahmen zum **Ausgleich** (= Möglichkeit der Kompensation)
- **E:** Maßnahmen zum **Ersatz** (= Möglichkeit der Kompensation)

### 8.2.1 Datenblatt Umweltauswirkungen

„Sondergebiet für geplante Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“		
<b>Größe und Lage</b>	ca. 1,05 ha Lage im Norden der Gemeinde Krauschwitz im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen B 115 und B 156	<b>Schutzgebiete / -objekte; Vorranggebiete</b>
<b>Aktuelle Nutzung:</b>	Landwirtschaftliche Nutzung	Keine Schutzgebiete im Gebiet, aber: archäolog. Relevanzbereich D-84839-07 (mittelbronzezeitliche Siedlungsformen); geschütztes Biotop (Magere Frischwiese) LSG „Muskauer Parklandschaft und Neißeau
<b>Umgebende Nutzungen.</b>	aufgelockerte Siedlungsstruktur (überwiegend Wohnbebauung)	
<b>Geplante Nutzung:</b>	Sondergebiet	
<b>B-Plan Stand.</b>	B-Plan „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“, Stand: 19.09.2025 (Entwurf) - Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(2) BauGB vom 20.11.2025 bis 24.12.2025	
 <p>Abb. 3: Lage des Landschaftsschutzgebietes „Muskauer Parklandschaft und Neißeau“ (Quelle: Geoportal Landkreis Görlitz, Luftbild: GeoSN, dl-de/by-2-0).</p>		 <p>Abb. 4: Blick ins zentrale Plangebiet in Richtung B 156 (Quelle Grafik: Richter+Kaup (Juni 2025)).</p>

Entwicklung Umweltzustand bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter	Bedeutung / Empfindlichkeit der betroffenen Bereiche	voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen	V/M/A/E möglich
<b>Mensch</b>	Wohnumfeldfunktion / Erholungsfunktion <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandene mäßige Immissionsvorbelastung (Straßenverkehr), temporär durch landwirtschaftliche Nutzung (2malige Mahd)</li> <li>▪ keine schutzbedürftige Nutzung unmittelbar im Gebiet</li> <li>▪ ehem. Kampfgebiet – mögl. Kampfmittel im Boden (s. Boden)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärmemissionen durch Errichtung und Betrieb, ggf. Überschreitung nächtlicher Immissionsrichtwerte für umgebende Nutzungen bei uneingeschränkter Nutzung</li> <li>▪ Risiko Kampfmittelfunde</li> </ul>	V/M
<b>Flora, Fauna, Biodiversität</b>	Flora und Fauna, Biotop- und Biotopverbundfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>vollflächige Inanspruchnahme des § 21-Biotops</b></li> </ul>	A/E, V/M

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ flächig überwiegend geschütztes Biotop: Magere Frischwiese (§ 21) in gutem Zustand</li> <li>▪ Prüfung der Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten (Fauna) auf B-Plan-Ebene: weitestgehend ausgeschlossen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Biotopstruktur ändert sich grundlegend, Verlust von Offenlandstrukturen und Lebensräumen</li> </ul>	
<b>Boden</b>	<p>Biotische Ertragsfunktion, Lebensraumfunktion, Erosionsgefährdung,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit (III)</li> <li>▪ gutes Wasserspeichervermögen (IV)</li> <li>▪ geringe Filter- und Pufferfähigkeit (II)</li> <li>▪ keine Archivfunktion</li> <li>▪ hohe Erodierbarkeit durch Wasser</li> <li>▪ keine Altlasten auf der Fläche bekannt, Kampfmittelfunde bei Bodenarbeiten möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche</li> </ul>	V/M
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mittlerer Bodenfruchtbarkeit</li> <li>▪ keine Vorrangflächen gem. RP 2023</li> <li>▪ baulicher Kontext, aufgelockerter Siedlungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erstinanspruchnahme bisher unversiegelter, extensiv landwirtschaftlich genutzter Bereiche (mittlerer Bodenfruchtbarkeit)</li> </ul>	V/M
<b>Wasser</b>	<p>Strukturgüte und Retentionsfunktion; Grundwasserneubildungsrate, Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine Oberflächengewässer im Gebiet</li> <li>▪ mittlere Grundwasserneubildung (GWN 100-125 mm/a)</li> <li>▪ Keine festgesetzten Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Überplanung von Gewässern</li> <li>▪ Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes durch Voll- und Teilversiegelung</li> </ul>	V/M
<b>Klima/Luft</b>	<p>Siedungsklima, Luftregenerationsfunktion</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Freilandklimatop: Wirkung als Kaltluftentstehungsgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust Kaltluftentstehungsgebieten, Veränderung des Lokalklimas</li> </ul>	V/M
<b>Landschaft</b>	<p>Landschaftsgestalt: Freifläche (Wiese) im aufgelockerten Siedlungsrandbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LSG „Muskauer Parklandschaft und Neißeau“ ca. 30 m (südöstlich, räumliche Trennung durch B 115</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust von prägenden Grünlandstrukturen, Neuerrichtung Gebäudekubatur</li> <li>▪ Keine Beeinträchtigung des LSG, da räumliche Abgrenzung durch B 115 und Baumreihe und Kontext Siedlungsraum</li> </ul>	V/M
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Dokumentations- und Informationsfunktion</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ archäologischer Relevanzbereich D-84839-07 (mittelbronzezeitliche Siedlungsformen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ möglicherweise Zerstörung von Kulturgut</li> </ul>	V
<b>Einschätzung der Verträglichkeit</b>	<p>Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zeigen sich für die Schutzgüter „Flora, Fauna, Biodiversität“, „Boden“ und „Fläche“ durch bauliche Erstinanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen und den Verlust eines § 21-Biotops (Magere Frischwiese). - Der Verlust des Biotoptyps ist auszugleichen. Die Flächenversiegelung ist zu minimieren. - Weitere nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich auch für die anderen Schutzgüter. Durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Emissionskontingentierung, grünordnerische Gestaltung, archäologische Untersuchungen u. Kampfmittelsondierung vor Maßnahmenbeginn etc.) kann diesen jedoch weitestgehend entgegengewirkt werden. Insgesamt ist die Planung im Kontext der umgebenden Nutzungen, bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen und bei Kompensation des §-Biotopverlustes, in Bezug auf Schutzobjekte als bedingt umweltverträglich einzuschätzen.</p>		
<b>Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maßnahmen zur Lärminderung (Beschränkung der Betriebs-/Öffnungs- und Lieferzeiten sowie durch Art der Anlagengestaltung, Emissionskontingentierung)</li> <li>▪ Maßnahmen der Gefahrenvorsorge, Empfehlung Sondierung durch Kampfmittelräumungsunternehmen</li> <li>▪ Erhalt und Pflege verbleibender Flächenanteile des Plangebietes als Magere Frischwiese (§ 21-Biotop)</li> <li>▪ Kompensation der Inanspruchnahme des § 21-Biotop: Entwicklung und Erhaltung des Biotops „Magere Frischwiese“ an geeigneter Stelle in räumlicher Nähe des Eingriffs - frühzeitige Abstimmung zu geeigneten Kompensationsflächen mit der Unteren Naturschutzbehörde</li> <li>▪ Festlegung von ökologisch sinnvollen und raumgestaltenden grünordnerischen Maßnahmen; Synergie: Schaffung von Biotopstrukturen; Ersatzpflanzung bei Verlust von Großgehölzen (Straßenbäume)</li> <li>▪ Überwachung durch ökologische Baubegleitung, Bauzeitenregelung für Durchführung der Bauarbeiten</li> <li>▪ Beschränkung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß, versickerungsfähige Gestaltung von Stellflächen</li> <li>▪ Archäologische Untersuchungen vor Baubeginn im gesamten Plangebiet zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung durch Zerstörung von Kulturgut, frühzeitige Abstimmung mit dem Landesamt für Archäologie</li> </ul>		

### 8.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung und unveränderter extensiver landwirtschaftlicher Nutzung der Fläche ergeben sich keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

### 8.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Darstellung der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung erfolgt durch die Darstellung der zu erwartenden nachteiligen und erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Datenblatt und mit dem Fazit („Einschätzung der Verträglichkeit“). Durch die Planung ergibt sich eine deutliche Veränderung der Umweltsituation (Biotopverlust, Versiegelung, Flächeninanspruchnahme, klimatische Veränderungen, Änderung im Landschaftsbild). Im Ergebnis ist die Planung bei Umsetzung der benannten möglichen Maßnahmen und bei Ersatz des Biotopverlustes im Kontext der umgebenden Nutzung (aufgelockerter Siedlungsraum) als bedingt umweltverträglich einzuschätzen.

Positive Nebeneffekte der Planung können sein, dass bisher unbekannte archäologische Kulturgüter dokumentiert und neue Erkenntnisse zur lokalen Siedlungsgeschichte gewonnen werden. Auch können die Bergung und Entsorgung von ggf. im Boden befindlicher und aufzufindender Kampfmittelspuren oder Altlasten positiv im Sinne der Gefahrenabwehr und Bodensanierung angemerkt werden.

### 8.5 Kumulierung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich derzeit keine in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne bzw. anderweitige Planungen. Die nächstgelegenen bauplanungsrechtlichen Gebiete sind die Bebauungsplangebiete „Wohnbebauung Am Schulmeisterweg“ (in Kraft seit 16.01.2023) und „Kornblumenweg“ (in Kraft seit 01.07.2006). Beide Wohngebiete befinden sich innerhalb der umgebenen aufgelockerten Siedlungsstruktur. Beide Bebauungspläne sind bereits in Kraft getreten und für sich kompensiert. Sie entfalten damit keine nachteiligen kumulativen Wirkungen.

### 8.6 Planungsalternativen

Der Standort für die geplante Errichtung eines Vollsortimenters ist das Ergebnis des EHK 2024, einer Analyse, welche gemeindeübergreifend durch die Gemeinden Krauschwitz, Gablenz, Weißkeißel und Bad Muskau erstellt wurde. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht geprüft.

Die funktionale Alternative besteht in der Nutzung bereits etablierter Nahversorgungseinrichtungen.

### 8.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Zur Überwachung der erheblicher Umweltauswirkungen wurde die ökologische Baubegleitung einschließlich ihrer Dokumentation im Bebauungsplan festgesetzt.

Hinsichtlich der Inanspruchnahme des § 21-Biotops, dem Vorhandensein des archäologischen Relevanzbereiches und möglicherweise vorhandener Kampfmittel im Boden sind frühzeitig Kontakt zur Unteren Naturschutzbehörde, dem Landesamt für Archäologie und einem fachkundigen Kampfmittelbeseitigungsunternehmen aufzunehmen. So kann erheblichen negativen Auswirkungen durch Inanspruchnahme bzw. Zerstörung vorgebeugt werden und können mögliche Auswirkung fachlich korrekt betreut bzw. überwacht werden.

### 8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Krauschwitz beabsichtigt im Nordwesten der Siedlungslage Krauschwitz ein Baugebiet (sonstiges Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 BauNVO) für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (Vollsortimeter) zu entwickeln. Dafür wurde mit Beschluss

vom 26.11.2024 ein Bebauungsplan aufgestellt. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 18.11.2025 beschlossen und wird begründet durch die Anforderungen des § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren). Sie hat das Ziel eine übereinstimmende Planungsabsicht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mit dem benannten Bebauungsplan herzustellen.

Um die Beeinträchtigungspotentiale auf die Schutzgüter „Mensch (und menschliche Gesundheit)“, „Flora, Fauna, Biodiversität“, „Boden“, „Fläche“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Landschaft“ und „Kultur- und Sachgüter“ zu ermitteln, wurden die verfügbare Daten ausgewertet. Dabei wurde auch auf die Unterlagen des korrespondierenden Bebauungsplanes „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“ (Stand: Entwurf vom 19.09.2025 sowie die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gem. BauGB) berücksichtigt. Im Ergebnis wurde festgehalten, das mit Umsetzung der Planung umweltrelevante Belange (u.a. Immissionsschutz, Naturschutz, Denkmalschutz) zu beachten sind.

Durch die Planung lassen sich erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht vollständig vermeiden, da ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 21 SächsNatSchG (Magere Frischwiese) in Anspruch genommen wird und erstmal eine bisher unversiegelte Fläche baulich beansprucht wird. Da der naturschutzfachliche Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht möglich ist, erfolgt der Ausgleich auf einer externen Kompensationsfläche außerhalb des Bebauungsplangebietes. Alle weiteren nachteiligen Auswirkungen lassen sich durch geeignete Maßnahmen und das frühzeitige Einbeziehen fachlicher Kompetenzen vermeiden, mindern bzw. kompensieren.

## 9 Quellenverzeichnis

### 9.1 Rechtsgrundlagen

- **BauGB – Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **BauNVO - Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- **FNP Krauschwitz - Flächennutzungsplan der Gemeinde Krauschwitz**, genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 11.03.2005, AZ: 51 D-2511.10/84/Krauschwitz-01. Wirksam geworden nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt (Gemeindebote) am 02.07.2005.
- **LEP Sachsen - Landesentwicklungsplan Freistaat Sachsen: Landesentwicklungsplan 2013** vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582). [LEP 2013]
- **SächsDSchG – Sächsisches Denkmalschutzgesetz** vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.
- **SächsNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz** vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.
- **SächsWaldG - Waldgesetz für den Freistaat Sachsen** vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist.
- **SächsWG - Sächsisches Wassergesetz** vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.
- **SächsKrWBodSchG - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz** vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).
- **StrlSchG - Strahlenschutzgesetz** vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist.
- **StrlSchV - Strahlenschutzverordnung** vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036; 2021 I S. 5261), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist.
- **UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **WHG - Wasserhaushaltsgesetz** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **RP OL-NS - Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien:** genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung durch

Bescheid vom 25.08.2023. In-Kraft-Treten am 26.10.2023 (Öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger Nr. 43 des Sächsischen Amtsblattes vom 26.10.2023).

## 9.2 Literatur und Quellen

- **Dr. Lademann & Partner (2024a):** Die Bautzener Straße in Krauschwitz als Einzelhandelsstandort. Auswirkungsanalyse zu einem Ansiedlungsvorhaben. Endbericht. Im Auftrag der RATISBONA Handelsimmobilien. Hamburg, 02.10.2024. [Auswirkungsanalyse zum EHK 2024]
- **Dr. Lademann & Partner (2024b):** Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in den Gemeinden Krauschwitz, Bad Muskau, Gablenz und Weißkeißel. Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Endbericht. Im Auftrag der Gemeinde Krauschwitz. Hamburg, 04.11.2024. [EHK 2024]
- **Freundeskreis der Heimatpflege im Niederschlesischen Oberlausitzkreis e. V. (Hrsg., 2007):** Von der Muskauer Heide zum Rotstein. Heimatbuch des Niederschlesischen Oberlausitzkreises. Zweite Auflage, Bautzen 2007. Seite 237-238 (zu Krauschwitz).
- **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) (2017):** Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Krauschwitz 2017. [EHK 2017]
- **Richter+Kaup (2025):** Bebauungsplan „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“. Begründung und Umweltbericht sowie zugehörige Anlagen. Stand: Entwurf, 19.09.2025. [korrespondierender Bebauungsplan]

### Internetquellen

- **Anwendung iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen) des LfULG.**  
**Zugriff auf: BÜK 400 – Bodenübersichtskarte Sachsen, M 1:400.000 und Bodenkarte 1:50.000.**  
URL: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida-workbooks/repositories/Boden,0eOdDnLHlo50Xpl0vj12/workbooks/Bodenubersichtskarte-Sachsen-1400.000,gNhDle6a8JmTORTjnqgc/worksheets/Bodenubersichtskarte-1400.000,RuDLAwpYerbRA6o-HMRO?workbookHash=KWNZ-mAOFFjoM0kP2rSVKfmGeZ5okLngGAlCOCz-i4Lyjhfv> [letzter Zugriff: 11.12.2025].  
**Zugriff auf: Bodenempfindlichkeitskarte (BK 50) – Karte Erodierbarkeit durch Wasser.**  
URL: [https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida-workbooks/repositories/Boden,0eOdDnLHlo50Xpl0vj12/workbooks/Bodenempfindlichkeitskarten-BK50,Kcj9W0gSMpbb9zybUFta/worksheets/Empfindlichkeit-der-Bodenfunktionen-BK50,ep6\\_S983xo0W-4U1QSE6?workbookHash=7F5\\_tjuoGnEDbZWrT7o-5pZnQfzB0wLly4MifUbGjlrJc3e\\_&embeddingTargetId=bodenempfindlichkeiten](https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida-workbooks/repositories/Boden,0eOdDnLHlo50Xpl0vj12/workbooks/Bodenempfindlichkeitskarten-BK50,Kcj9W0gSMpbb9zybUFta/worksheets/Empfindlichkeit-der-Bodenfunktionen-BK50,ep6_S983xo0W-4U1QSE6?workbookHash=7F5_tjuoGnEDbZWrT7o-5pZnQfzB0wLly4MifUbGjlrJc3e_&embeddingTargetId=bodenempfindlichkeiten) [letzter Zugriff 07.01.2025].  
**Zugriff auf: Bodenfunktionenkarten (BK 50): Karte natürliche Bodenfunktionen (filterbar).**  
[https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida-workbooks/repositories/Boden,0eOdDnLHlo50Xpl0vj12/workbooks/Bodenfunktionenkarten-BK50,4nwylln3rp-537ofY\\_\\_r/worksheets/Natuerliche-Bodenfunktionen-BK50,J3Pvmzpo6pPleN-nfE4k?workbookHash=Fu4\\_TcgAUuycpAmMI\\_8-3iDPfhZxr6CbgmI5PI2kixBr-BuG&embeddingTargetId=bodenfunktionen](https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida-workbooks/repositories/Boden,0eOdDnLHlo50Xpl0vj12/workbooks/Bodenfunktionenkarten-BK50,4nwylln3rp-537ofY__r/worksheets/Natuerliche-Bodenfunktionen-BK50,J3Pvmzpo6pPleN-nfE4k?workbookHash=Fu4_TcgAUuycpAmMI_8-3iDPfhZxr6CbgmI5PI2kixBr-BuG&embeddingTargetId=bodenfunktionen) [letzter Zugriff 07.01.2025].
- **Geoportal des Bundesamtes für Strahlenschutz**  
**Zugriff auf: Layer „Radon-222 in Boden (90. Perzentil, Prognose).**  
URL: <https://www.imis.bfs.de/geoportal/> [letzter Zugriff 07.01.2026].
- **Steckbrief Naturräume Sachsens Nr. 31 - Niederlausitzer Grenzwall.** Anlage zum LEP 2013.  
URL: <https://www.natur.sachsen.de/landschaftsokologische-charakterisierung-von-30-naturraumen-23087.html> [letzter Zugriff 11.12.2025].
- **Website der Arbeitsgruppe Bodensystematik der Deutschen Bodenkundlichen Gesellschaft.**  
**Abfrage zu: Normregosol (RQn).**  
URL: [https://www.bodensystematik.de/bodentypen.php?par\\_ctd=42&par\\_sid=1022](https://www.bodensystematik.de/bodentypen.php?par_ctd=42&par_sid=1022) [letzter Zugriff 11.12.2025].