

3. Situation, Städtebauliche Struktur und Festsetzungsbegründung

3.1 Situation im Plangebiet vor Standortumgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets befanden sich vor Beginn der Umstrukturierung ein REWE-Markt (PetzRewe GmbH), einen Asia Imbiss sowie der Autoservice Radeburg ansässig.

Die Gesamtverkaufsfläche des REWE-Marktes setzte sich wie folgt zusammen:

1. Lebensmittel: 1.945 m²
 - davon 1.541 m² Nahrungs- und Genussmittel
 - 300 m² Getränke
 - 30 m² Bäcker
 - 14 m² Cafe
 - 60 m² Metzgerei
2. Nonfood: 220 m²

In Summe betrug die Gesamtverkaufsfläche 2.165 m².

3.2 Konzeptionelle Beschreibung und Planungsgrundsätze

Wie bereits in Pkt. 1.1 der Begründung erwähnt, wird der Standort des Einkaufsmarktes umstrukturiert. Ziele der Umstrukturierung der Vorhabenstandortes, welche im rechtswirksamen Bebauungsplan dargestellt wurden, waren:

1. *Die Neuerrichtung des Gebäudes des Einkaufsmarktes im westlichen Bereich des Vorhabenstandortes unter Berücksichtigung folgenden Kriterien:*
 - *kombinierte Nutzung von Erdwärme / vorhandener Kälteanlage zur Beheizung und Kühlung des Objektes mit Erfüllung der aktuellen Anforderungen zum Klimaschutz (auf den Einsatz fossiler Brennstoffe wird zukünftig verzichtet)*
 - *Begrünung der gesamten Dachfläche mit extensiver Pflege*
 - *Optimierung der logistischen Abläufe der Ver- und Entsorgung*
 - *Verbesserung der Warenpräsentation im Hinblick auf die steigende Anzahl älterer Menschen und Familien mit Kindern (Rollstuhlfahrer, Gehhilfen, Kinderwagen)*
 - *Errichtung einer Außenterrasse mit Sitzmöglichkeiten*
2. *Der Umbau der innerbetrieblichen Infrastruktur:*
 - *Erhöhung der Stellplatzanzahl für PKW*
 - *Verbreiterung der Stellplätze / Fahrgassen*
 - *Beibehaltung der bestehenden Ein- und Ausfahrten*
3. *Ersatzloser Abbruch des Gebäudes der Autoservice Radeburg*
4. *Sicherstellung der fußläufigen Verbindung zum Ortzentrum über den Fußweg entlang der Promnitz*

In Bezug zur Gesamtverkaufsfläche des geplanten REWE-Marktes wurde im rechtswirksamen Bebauungsplan festgehalten, dass sich diese um ca. 59 m² reduziert und in Summe ca. 2.106 m² beträgt. Die zukünftigen Verkaufsflächen stellten sich entsprechend den Angaben des Vorhabenträgers wie folgt dar:

1. REWE Marktfläche: ca. 1.605 m² (inkl. 220 m² Nonfood)
2. REWE Getränkemarktfläche: ca. 360 m²
3. Metzgerei: 72 m²
4. Backshop: ca. 32 m²
5. Verzehrfläche Backshop: ca. 37 m²

Summe: 2.106 m²

Hinsichtlich der Sortimente war eine Vergrößerung des Sortimentes Getränke um ca. 60 m² (20 %) beabsichtigt, sodass folgende sortimentsbezogenen Verkaufsflächen zukünftig vorzufinden sind:

1. Lebensmittel: 1.886 m²
 - davon 1.457 m² Nahrungs- und Genussmittel (incl. Metzgerei)
 - 360 m² Getränke
 - 69 m² Bäcker (incl. Verzehrfläche)
2. Nonfood: 220 m²

Summe: 2.106 m²

Entsprechend den Darstellungen im aktuellen Werkplan (siehe Abb. 7) sowie der Planungsabsicht der Errichtung eines Asia-Imbisses ergeben sich innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes nunmehr folgende Änderungen:

1. Übernahme des Asia-Imbiss (im Detail siehe Abb. 8 und 9) mit einer Grundfläche von 68,4 m² (geplante Verkaufsfläche von 21,02 m²) in der Planzeichnung und Ergänzung der Zulässigkeit der Errichtung eines Imbisses mit einer max. Nutzfläche von 69 m² in der textlichen Festsetzung Pkt. 1.1. Gemäß der Ergänzung vergrößert sich die zulässige Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevantes Sortiment von 2.106 m² auf 2.175 m².
2. Übernahme der Gestaltung der Außenanlagen in der Planzeichnung sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan mit folgenden Anpassungen:
 - Wegfall der fußläufigen Verbindung entlang der Promnitz zum Ortszentrum.
 - Änderung der fußläufigen Wegführung innerhalb des sonstigen Sondergebietes.
 - Anpassung der Abgrenzung der Grünflächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes.
 - Wegfall von 3 Stellplätzen.
 - Ergänzung der Aufstellfläche für Verflüssiger nordwestlich des Plangebietes.

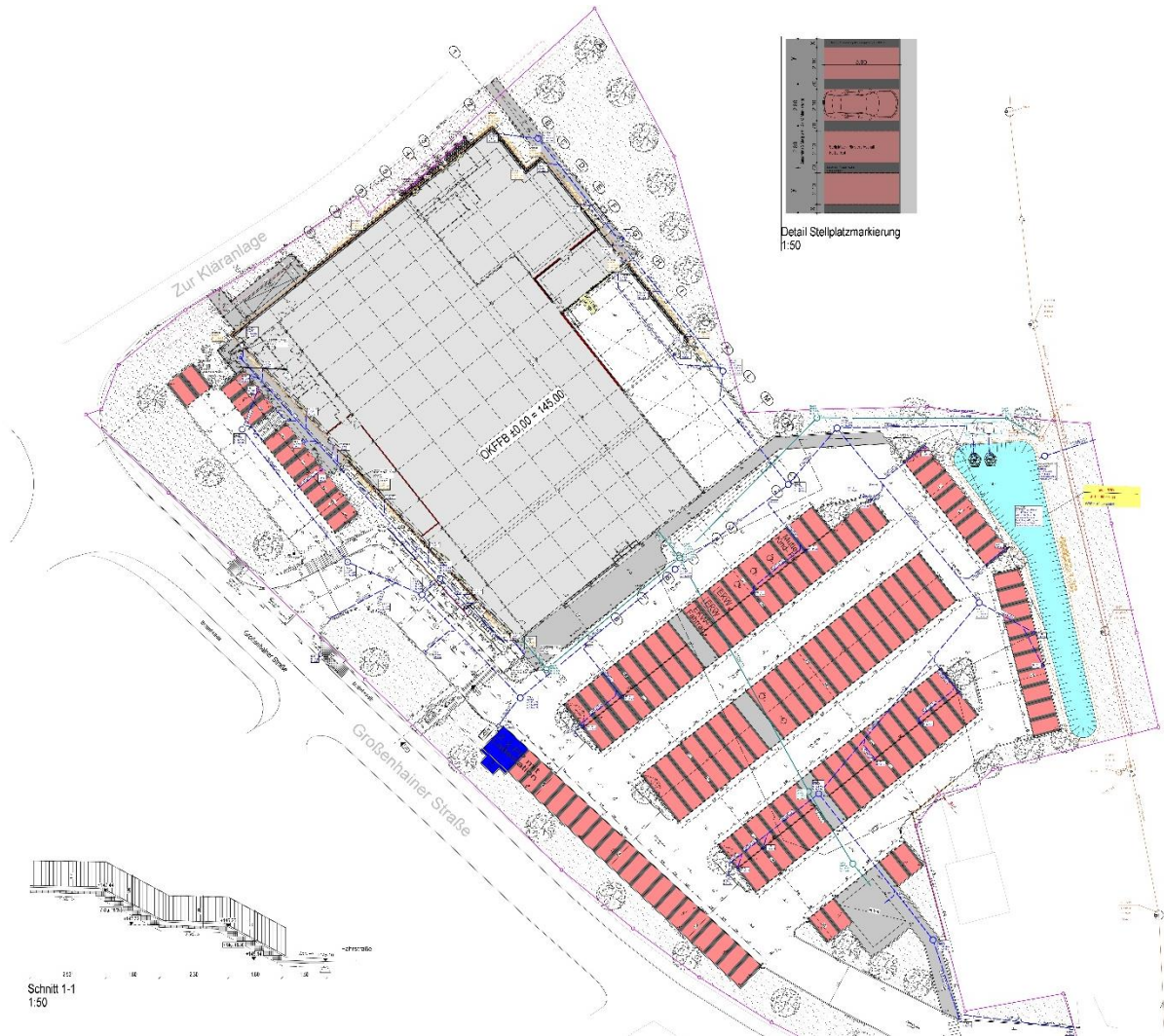


Abb. 7: Werkplan Außenanlage gesamt (Ausschnitt), Stand 08.01.2024

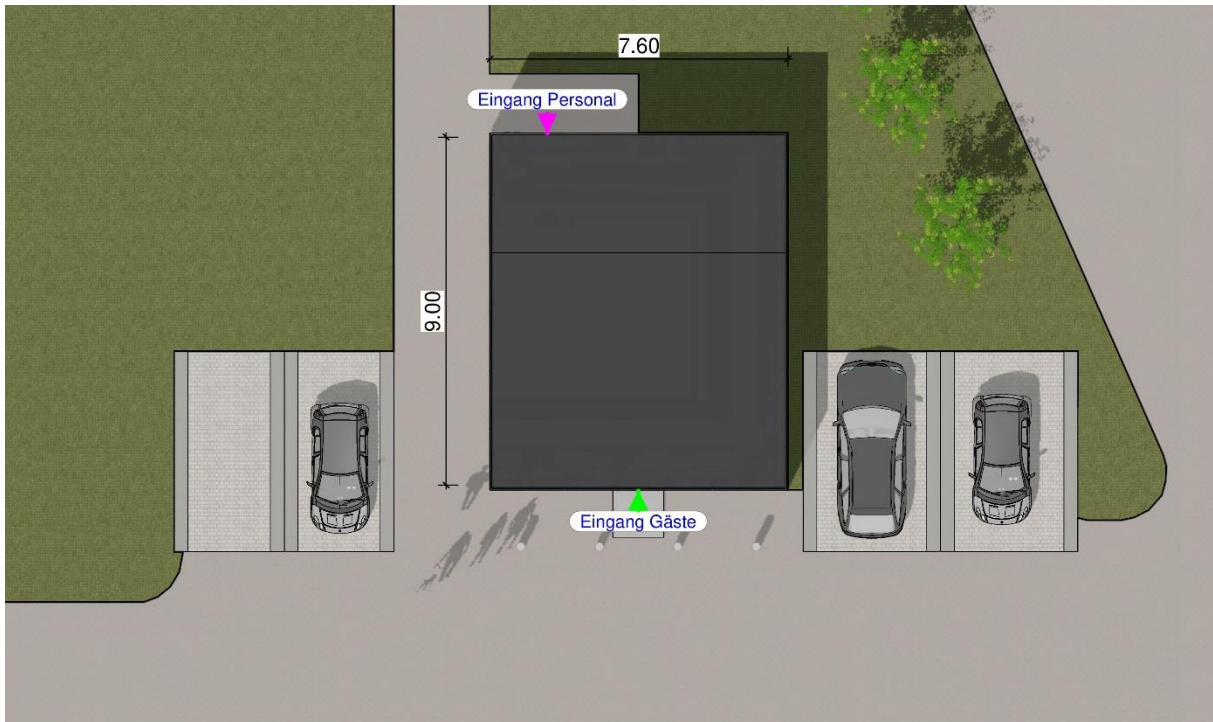


Abb. 8: Draufsicht Asia-Imbiss (Ausschnitt), Stand 08.01.2024



Abb.9: Ansicht Asia-Imbiss (Ausschnitt), Stand 08.01.2024

3.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Dieses Sondergebiet ist ein Baugebiet, welches sich nach § 11 BauNVO von den anderen Arten von Baugebieten dadurch unterscheidet, da hier die Nutzung für großflächige Einzelhandelsbetriebe zweckgebunden ist.

Für das Baugebiet werden Obergrenzen für die zulässige Gesamtverkaufsfläche sowie für die Verkaufsflächen der Sortimente Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Bäcker) und Nonfood festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- die zulässige Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Vorhabenstandortes wird mit 2.175 m² festgesetzt, davon zulässig sind:
 - 1.457 m² Nahrungs- und Genussmittel
 - 360 m² Getränke
 - 69 m² Bäcker (incl. Verzehrfläche)
 - 220 m² Nonfood
 - 69 m² Imbiss (incl. Vorrats- und Küchenfläche)

Definition der „Zweckbestimmung“ des Baugrundstückes

großflächiger Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (Leitsatz des Urteils des 4. Senats vom 24.11.2005 - BVerwG 4 C 10.04).

Fachmarkt¹

„Ein nach Sortiment oder Bedarfsgruppe spezialisierter Einzelhandelsbetrieb mit diskontorientierter Preispolitik auf in der Regel mehr als 1.000 m² ebenerdiger Verkaufsfläche (Ausnahme: Drogeriemarkt sowie Schuhe/Textil) mit starker Ausrichtung auf PKW-Kundschaft. Der Angebotsschwerpunkt liegt wiederum bei Waren einer Branche bzw. einer Bedarfsgruppe oder einem Ausschnittsortiment, vertrieblich geführt wird nach dem Selbstbedienungsprinzip. Es werden vor allem dezentrale Standorte entsprechender Größe mit hoher Verkehrsorientierung oder Lagen in Fachmarktzentren belegt und gesucht. Erforderlich sind ein großzügiges Stellplatzangebot sowie ein einwohnerstarkes Einzugsgebiet.

*Beispielhaft für die Betriebsform sind Bau- und Heimwerkermärkte, Möbel-SB-Märkte, Spielwaren-, Schuh-, Textil-, Büro- sowie Elektrofachmärkte. Als Standorte werden verkehrsorientierte Lagen und **Fachmarktzentren** präferiert.*

Dominierende Merkmale sind:

- *spezialisiertes tiefgestaffeltes Sortiment*
- *Diskontorientierung, Sonderangebote*
- *verkehrsorientierte Lagen bzw. **Teil eines Fachmarktzentrum**s*

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl, die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen und die maximale Geschossigkeit.

3.3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Innerhalb des Bebauungsplanes wird diese auf den Wert von 0,8 festgesetzt und orientiert sich am max. zulässigen Versiegelungsgrad für Sondergebiete.

- Die nicht versiegelbare Baugrundstücksfläche ist zweckmäßig zu begrünen.

3.3.2.2 Anzahl Vollgeschosse

Folgende Anzahl von Vollgeschossen ist innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans zulässig:

II – Vollgeschosse

3.3.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe des Gebäudes wird mit 8,20 m festgelegt. Höhenbezugspunkt ist die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe von 145,00 m NHN. Aufgrund technologischer Aufbauten, beispielweise Abzugshauben und sonstige Dachaufbauten, ist auf 5 % der überbaubaren Fläche des Grundstückes die Überschreitung der festgesetzten baulichen Höhe zulässig.

3.3.3 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche des Baugebietes wird durch die Festsetzung der Baugrenze definiert.

3.4 Baugrenzen und Abstandsflächen

Die Baugrenzen sind innerhalb der Planzeichnung definiert. Sie werden um die Gebäude herum, unter Einhaltung eines Abstandes, welcher einen Gestaltungsspielraum im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zulässt, gelegt. Die Übernahme der Gebäudeversätze und Rücksprünge in den Bebauungsplan gewährleistet eine strukturierte Fassadengliederung.

3.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO (VwV SächsBO), zuletzt geändert am 2. April 2014. Die Richtzahlen legen den durchschnittlichen Bedarf für bestimmte bauliche Anlagen fest. Hierbei handelt es sich um Erfahrungswerte für den typischen Fall. Die Richtzahlen dienen lediglich als Anhalt, von denen im Einzelfall und mit besonderer Begründung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs, der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs

abgewichen werden kann. Gemäß der Richtzahlentabelle der SächsBO sind im Plangebiet folgende Stellplatzanzahlen zu berücksichtigen:

Nutzung	Stellplatzbedarf
Verkaufsnutzfläche bei großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Schwellenwert VKF > 800 m ²)	1 Stellplatz bei 10 -20 m ²

Tab. 1: Erforderlicher Stellplatzbedarf nach SächsBO für plangebietsspezifische Nutzungen

Für die Berechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl im Plangebiet (Verwendung von 15 m² als gemittelter Wert) werden die geplanten Verkaufsflächen aus der Planungskonzeption des Vorhabenträgers entnommen. Deshalb erfolgt in der Planzeichnung zum Bebauungsplan der Eintrag der Stellplätze nur zu Übersichtszwecken. Maßgebend ist letztendlich der konkrete Bauantrag.

Innerhalb des Plangebietes sind 148 Kundenstellplätze (incl. Behindertenstellplätze) sowie 12 Mitarbeiterstellplätze konzipiert. Der Gesamtstellplatzbedarf für Kunden entspricht somit den Anforderungen der SächsBO, da entsprechend dieser 145 Stellplätze zur Verfügung stehen müssen.

Stellplatzgestaltung

Die geplanten Stellplätze für PKW werden mit den Abmessungen (L x B) 5,00 m x 2,80 m sowie 4,50 m x 2,80 m hergestellt. Die verkürzten Stellplätze (18 Stück) befinden sich als Überhangstellplätze angrenzend an der Retentionsfläche für Niederschlagswasser (östlicher Bereich des Vorhabenstandortes).

Die Stellplätze für Menschen mit Behinderungen weisen zudem eine Breite von 3,50 m auf.

Hinsichtlich der zukünftigen Oberflächengestaltung der Stellplätze wird angestrebt (bei geeigneten Untergrundverhältnissen), diese unter Verwendung von Drainpflaster oder Drainasphalt wasserdurchlässig herzustellen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Dabei handelt es sich auch um untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Plangebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ebenfalls zulässig.

3.6 Verkehrsflächen

Die Zuwegung zum Baugrundstück erfolgt über das Flurstück 1681 der Gemarkung Radeburg (Anbindung an die Großenhainer Straße). Hierbei werden die bestehenden Zufahrten¹ genutzt. Die innerbetriebliche Verkehrsinfrastruktur wird dem Baugebiet zugeordnet.

¹ Die Zufahrt über das Flurstück 353/7 der Gemarkung Radeburg befindet sich außerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und entfällt in der Darstellung des Bebauungsplanes.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird eine Teilfläche (ca. 4 m²) des Flurstückes 908 der Gemarkung Radeburg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da diese entsprechend der Vermessung der Straße „Zur Kläranlage“ zugeordnet wird.

3.7 Grunddienstbarkeiten

Für das Flurstück 353/3 der Gemarkung Radeburg ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit - Gas - Hausanschlussleitung - für die Gasversorgung Sachsen Ost GmbH bzw. dessen Rechtsnachfolger eingetragen.

- Im Bebauungsplan ist diese in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Für den Abwasserkanal Strang I - Radeburg, welcher innerhalb der Flurstücke 353/2 und 353/3 der Gemarkung Radeburg verläuft, wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des AZV „Promnitztal“ festgesetzt. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit umfasst die Duldung des Abwasserkanals in bestehendem Zustand, die Gestattung zu seiner Unterhaltung und beinhaltet die Unterlassung der Errichtung von Gebäuden oder Anlagen sowie die Anpflanzung von tiefwurzelnenden Bäumen und Sträuchern innerhalb eines Schutzstreifens mit einer Gesamtbreite von 3,60 m.

- Im Bebauungsplan ist diese in den textlichen Festsetzungen auf Grundlage des abgeschlossenen Gestattungsvertrages zwischen den jeweiligen Voreigentümern und dem AZV „Promnitztal“ aufgenommen. Im Vertrag verpflichteten sich die Vertragspartner, ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern den Eintritt in diesen Vertrag zur Pflicht zu machen. Verbunden hiermit war die dingliche Sicherung der Leitung im Grundbuch.

3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Einhaltung der Ortsgestaltung werden Dachformen und Dachneigungen sowie die äußere Gestaltung der Gebäude festgesetzt, welche sich am vorhandenen Einkaufsmarkt orientieren. Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig.

3.8.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind Anlagen an oder auf der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise umschließen und es damit nach außen abgrenzen. Solche Einfriedungen sind im Bebauungsplangebiet ausschließlich entlang der Grenze des Baugrundstückes bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Entlang des öffentlichen Straßenraumes sind Einfriedungen nur zwischen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und den privaten Grünstreifen zulässig. Daneben ist zu beachten, dass im Bereich der Sichtdreiecke Einfriedungen, Anpflanzungen und sonstige bauliche Vorhaben eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten dürfen.

3.8.2 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Ausgrabungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird oder innerhalb der

gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einvernehmlich festgelegt wird. Diese Regelung dient dazu, dass keine unverhältnismäßigen Geländesprünge an den Grundstücksgrenzen entstehen.

3.9 Grünordnerische Festsetzungen und Berücksichtigung umweltrelevanter Belange

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Planverfahren des rechtswirksamen Bebauungsplanes untersucht. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Umweltprüfung durchgeführt, da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Die grünordnerischen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

3.9.1 Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzgebote

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandelsstandort an der Großenhainer Straße“ werden durch Pflanzgebote Festsetzungen zur Neuanlage von Grünflächen festgesetzt.

pfg1

Innerhalb des Pflanzgebotes sind 8 Bäume der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ziel ist die Entwicklung einer Streuobstwiese. Für die Anpflanzung der Bäume sind Pflanzqualitäten mit einem Stammumfang von min. 18 - 20 cm, gemessen in 1m Höhe, zu verwenden. Die Stammhöhe der Bäume muss min. 1,80 m betragen. Für die Herstellung der Wiesenfläche ist eine standortgerechte Saatgutmischung einzusäen. Die dauerhafte Pflege der Wiese ist ab dem 1.8. des jeweiligen Jahres zulässig, wobei das Schnittgut nicht auf der Fläche verbleiben darf. Der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie ein Mulchen der Fläche ist unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Einsatz von organischen Düngern, wenn nachweislich ein Mangel in der Grundversorgung mit Nährstoffen vorliegt.

Anpflanzung Einzelbäume

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen ist ein Baum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Anpflanzung der Bäume sind Pflanzqualitäten mit einem Stammumfang von min. 18 - 20 cm, gemessen in 1m Höhe, zu verwenden.

Pflanzlisten

Die enthaltenen Arten der Pflanzlisten 1-2 (siehe textliche Festsetzungen) dienen als Orientierungshilfe für standortbezogene Bepflanzungen, welche sich aus Gebäudeabständen bzw. beengten Lebensräumen ergeben. Bei der Bepflanzung der Bäume sind die Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) in urbanen Räumen sowie die DIN 18920 zu berücksichtigen. Im Bereich bestehender Bäume kann in Ausnahmefällen der Abstand auf 1 m verringert werden, wenn geeignete Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Bauzeitenregelungen

1. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna sind erforderliche Baumfällungen / Gehölzentfernungen im gesamten Plangebiet und Bodenarbeiten im Bereich unbebauter Flächen im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2./29.2. des jeweiligen Jahres zulässig. Die Bäume / Gehölze sind im Vorfeld auf ein

Vorkommen von Brutstätten bzw. Höhlen zu kontrollieren. Insofern Brutstätten bzw. Höhlen bestätigt werden, sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen die weiteren erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

Abweichungen vom Zeitraum der erforderlichen Baumfällungen / Gehölzentfernungen / Bodenarbeiten sind nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen dem zustimmt.

Die Maßnahmen sind durch qualifiziertes Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

2. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna sind die Bestandsgebäude vor Abbruch auf das Vorkommen von Brutstätten der Avifauna zu kontrollieren. Insofern Brutstätten bestätigt werden, sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen die weiteren erforderlichen Maßnahmen abzustimmen. Die Maßnahme ist durch qualifiziertes Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sind außerhalb der Vegetationsperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Beginn der Bauarbeiten, abzuschließen. Für die Anpflanzungen gilt eine 3-jährige Herstellungs- und Entwicklungspflege. Innerhalb dieses Zeitraumes ist abweichend zu den getroffenen Festsetzungen eine zweckmäßige Pflege zur Erreichung der Entwicklungsziele zulässig. Bei der Verwendung des Pflanzenmaterials ist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG darauf zu achten, dass ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes zulässig sind. Sollte dies in begründeten Fällen nicht möglich sein, bedarf das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, nach § 40 Abs. 1 BNatSchG einer Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen.

3.9.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Entsprechend dem Ergebnis der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Verfahren zum rechtswirksamen Bebauungsplan wurde für den Vorhabenstandort konstatiert, dass bei Umsetzung der in Pkt. 3.9.1 – pfg1 beschriebenen Maßnahme ein **Kompensationsdefizit** von ca. 5.280 WE zu verzeichnen ist.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Meißen wurde festgelegt, dass der Ausgleich auf dem Flurstück 232/3 der Gemarkung Volkersdorf durch die Anpflanzung von 10 Obstbäumen erfolgt. Die Sicherung der Maßnahme erfolgte durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.

3.9.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Innerhalb des Flurstückes 232/3 der Gemarkung Volkersdorf sind 10 Obstbäumen anzupflanzen, um das ermittelte Kompensationsdefizit auszugleichen. Der Flächeneigentümer sowie der Pächter stimmten dem Vorhaben zu.

Die Sicherung der Maßnahme erfolgte über einen Vertrag inkl. lageplanmäßiger Darstellung der Kompensationsmaßnahme. Der Vertrag wurde der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Meißen über die Genehmigungsbehörde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandelsstandort an der Großenhainer Straße“ vorgelegt.

Auf eine Festsetzung der Kompensationsmaßnahme im rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort an der Großenhainer Straße“ wurde unter Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 4

BauGB verzichtet. Im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Radeburg, welcher ein besonderer städtebaulicher Vertrag ist, wurde die Umsetzung der Maßnahme festgeschrieben.

3.9.4 Archäologie

Nach derzeitigem Stand sind keine archäologischen Kulturdenkmale im Plangebiet bekannt. Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es jedoch der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind archäologische Untersuchungen am Vorhabenstandort durchzuführen und die Kontaktdaten des zuständigen Bauleiters sind vor Beginn der Arbeiten an das Landesamt für Archäologie zu übermitteln.

3.9.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale erfasst.

3.9.6 Altlasten / Abfall & Boden

Altlasten / Abfall

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Für den Umgang mit Abfällen während der Realisierung des Bauvorhabens (hier u.a. der Abbruch bestehender Gebäude) sind folgende Regelungen zu berücksichtigen:

- alle im Zuge der Rückbaumaßnahme anfallenden Abfälle sind im Entsorgungskonzept gesondert auszuweisen, z.B. Holzabfälle A I-A IV, Bauschutt mit und ohne Kontaminationen, Baustellenabfälle, Preolithschindel, Holzabfälle, Asbestabfälle, Glas, Kabelabfälle etc.
- der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde ist das benannte Entsorgungskonzept 2 Wochen vor Beginn der Entsorgung zwecks Abstimmung zu den geplanten Entsorgungswegen zu übergeben
- Abfälle sind gemäß § 7 des KrWG vorrangig zu verwerten, Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend gemeinwohlverträglich zu beseitigen
- Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen haben nach § 17 Abs. 1 Satz 2 KrWG diese Beseitigungsabfälle dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen, sofern sie diese nicht in eigenen Anlagen beseitigen
- Asbesthaltige Materialien sind gefährliche Abfälle nach § 3 Abs. 5 i.V.m. § 48 KrWG, die Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist gemäß der Nachweisverordnung mit gültigen Entsorgungsnachweisen/Sammelentsorgungsnachweisen sowie Begleitscheinen/Übernahmescheinen durchzuführen
- beim Umgang mit asbesthaltigen Abfällen sind die Regelungen der TRGS 519 sowie die LAGA-Mitteilung 23 „Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ Stand September 2009 zu beachten
- Bauschutt ist vor der Entsorgung zu deklarieren und entsprechend den Untersuchungsergebnissen ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen, die Verwertung des anfallenden Bauschutts hat unter Beachtung der „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Bauschuttrecyclingmaterial“ zu erfolgen
- Altholz ist gemäß § 3 und 4 AltholzV vorrangig zu verwerten

- Altholz, das nicht verwertet wird, ist zum Zwecke der Beseitigung einer zugelassenen thermischen Behandlungsanlage zuzuführen
- Altholz ist, soweit technisch möglich und für die weitere Entsorgung erforderlich, getrennt nach Altholzkategorien zu gewinnen und für die Entsorgung bereitzustellen, bei der Nachweisführung zur Altholzentsorgung ist § 11 AltholzV zu beachten
- Althölzer aus tragenden Konstruktionen, Holzfachwerken, Fenster, Außentüren oder Dachsparren sind im Regelfall der Altholzkategorie A IV bzw. der Abfallschlüssel-Nr. 17 02 04 zuzuordnen und damit als gefährlicher Abfall zu entsorgen, ein anderer Entsorgungsweg kann nur gewählt werden, wenn zweifelsfrei nachgewiesen wird, dass diese Holzabfälle keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten
- zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind formgebundene Nachweise zu führen
- die Sammelentsorgung gefährlicher Abfälle ist nur dann zulässig, wenn die beim Abfallerzeuger am Standort anfallende Abfallmenge 20 t je Abfallschlüssel und Kalenderjahr nicht übersteigt (§ 9 Abs. 1 NachwV)
- die Nachweisführung bei der Entsorgung von Kleinmengen an gefährlichen Abfällen unterliegt den Festlegungen in § 2 Abs. 2 NachwV

Hinweise des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal

- Werden bei Vorhaben bisher nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt, so ist gemäß § 10 Abs. 2/§ 12 Abs. 1 SächsABG die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Meißen zu informieren.
- Arbeiten mit Asbest können gesundheitsgefährdend sein. Deshalb dürfen Abbruch und Transport nur von sachkundigen Firmen durchgeführt werden. Der Beginn der Arbeiten ist mindestens 14 Tage zuvor bei der Landesdirektion Sachsen anzuzeigen. Bei Asbestabbrucharbeiten sind die TRGS 519 und die Gefahrstoffverordnung einzuhalten. Sammler und Beförderer von gefährlichen Abfällen bedürfen einer Erlaubnis nach § 54 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG).

Boden

Im Hinblick auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastung ist während der Realisierung des Bauvorhabens folgendes zu berücksichtigen:

- das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern
- Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von max. 2m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden
- Verunreinigungen der Böden bzw. der Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern
- Nebeneinrichtungen, wie Zufahrten und Ablagerungsplätze für Baumaterial sind nach Bauende vollständig und unter Herstellung nutzungsgerechter Bodenverhältnisse zu beseitigen
- unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen

3.9.7 forstwirtschaftliche Belange

Da sich im Plangebiet sowie angrenzend keine Waldflächen im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes (Sächs-WaldG) befinden, bleiben forstwirtschaftliche Belange von der Planung unberührt.

3.9.8 wasserrechtliche Belange

Von dem geplanten Umbau des Vorhabenstandortes werden keine festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete und keine Messstellen des staatlichen Grundwassermessnetzes berührt.

Das Plangebiet selbst befindet sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der „Großen Röder“. Daneben ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des Vorhabenstandortes eine Teilfläche dem Gewässerrandstreifen der „Promnitz“ zugeordnet wird. Hier sind die Regelungen des SächsWG zu beachten.

Grundwasser

Arbeiten, welche so tief in den Boden eindringen, dass eine Freilegung des Grundwassers oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers besorgen, sind der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Meißen spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 SächsWG). Verunreinigungen von Grund- und Oberflächenwasser sind auszuschließen. Die prinzipielle Sorgfaltspflicht, insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Zusammenhang mit den auszuführenden Arbeiten, ist während der Bauzeit zu berücksichtigen. Bei Abrissarbeiten ist sicherzustellen, dass während des Befeuchtens keine wassergefährdenden Stoffe in das Erdreich eingetragen werden. Der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen ist gemäß § 40 AwSV bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Sind bauzeitliche Grundwasserhaltungen (gemäß §§ 8 u. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WHG i.V.m. § 5 SächsWG) erforderlich, bedürfen diese der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde. Werden bei Erdarbeiten unvorhergesehene Grundwässer angetroffen, ist gemäß § 45 SächsWG dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Für Erdaufschlüsse, welche der Errichtung von Erdwärmepumpen dienen, ist eine Anzeige nach § 49 WHG und ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich.

Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird zukünftig gedrosselt der Vorflut zugeführt. Die Versickerung von Regenwasser ist im Untersuchungsgebiet grundsätzlich möglich. Genaue Angaben sind hierzu aber erst nach weiterer Planung möglich, da die Möglichkeit der Regenwasserversickerung von der Mächtigkeit des Sickerraumes, also von der Höhenlage des Geländes und dem Grundwasserstand, abhängig ist. In den Bereichen, in denen mächtige Auffüllungen (Schicht 1-B) anstehen, ist aus umweltschutztechnischen Gründen keine Versickerung möglich.

Innerhalb der Entwässerungskonzeption, welche u.a. die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung sowie die Stellungnahme des Landratsamtes Meißen, Dezernat Technik (Stand: 21.06.2021) berücksichtigt, wurde vorerst eine Abflussmenge von 19 l/s in die Promnitz definiert. Diese fällt geringer aus wie die berechnete Bestandseinleitmenge von ca. 185,82 l/s, welche als sehr kritisch für das Gewässer angesehen wurde.

- Um die Abflussmenge zu gewährleisten, ist die Errichtung einer Retentionsfläche für Niederschlagswasser (siehe Pkt. 6, Anstrich „Regenwasser“) herzustellen.

Hinweis:

Mit Schreiben vom 25.03.2024 des Landratsamtes Meißen (Sachgebiet Wasser) wurde der Petz REWE GmbH die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut (Promnitz) sowie die wasserrechtliche Genehmigung für den Betrieb der Regenrückhalteanlage die wasserrechtliche Genehmigung erteilt.

3.9.9 immissionsschutzrechtliche Belange

Bestandssituation (vor Standortumgestaltung)

Im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen zur Errichtung bzw. Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarktes wurden keine immissionsschutzrechtlichen Auflagen hinsichtlich lärmindernder Maßnahmen (Lieferzeiten, bauliche Maßnahmen wie beispielsweise Dämmung / Einhausung bestehender Kühlaggregate) festgelegt. Nach Angaben des Vorhabenträgers erfolgt die Anlieferung der Waren des Einkaufsmarktes in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, wobei die bestehende Anlieferungszone genutzt wird. Diese befindet sich im Abstand von mind. 60 m zur nächstliegenden Wohnbebauung im Osten bzw. von mind. 100 m im Westen.

Die Öffnungszeiten der Unternehmen innerhalb des Vorhabenstandortes gestalten sich wie folgt:

- Öffnungszeiten / Geschäftszeiten PetzRewe (Mo bis Sa): 7.00 – 21.00 Uhr / 6.00 – 21.30 Uhr
- Öffnungszeiten Auto Service Radeburg (Mo bis Fr): 7.30 – 17.00 Uhr
- Öffnungszeiten Asia Imbiss (Mo bis Sa): 10.00 – 20.00 Uhr

Planungssituation²

Für die Beurteilung der zukünftigen Immissionen (Schall), welche mit Umsetzung des geplanten Vorhabens auf die nächstliegenden Immissionsorte einwirken, wurde ein schalltechnisches Gutachten (Bericht-Nr. S1110-1) erarbeitet. Innerhalb des Gutachtens wurden folgende Daten berücksichtigt:

- Anordnung der geplanten Nutzungen entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan
- Emissionskennwerte des Ziel-/Quellverkehrs (Pkw), hier u.a. Geräusche durch den Kunden- und Mitarbeiterverkehr auf dem Parkplatz (Parkvorgänge) sowie Geräusche durch den Pkw-Fahrverkehr vom/zum Parkplatz auf dem Grundstück
- Emissionskennwerte durch die Fahrbewegungen mit Einkaufswagen
- Emissionskennwerte des Lkw-Verkehrs (Belieferung des Marktes / Abfallentsorgung)
- Emissionskennwerte des Warenumschlages (Be-/Entladen der Lkws/Transporter)
- Emissionskennwerte des Containerumschlages bei der Abfallentsorgung
- Emissionskennwerte der haustechnischen Anlagen des Verbrauchermarktes
- Emissionskennwerte – Ladestation E-Fahrzeuge

²Grundlage der Planungssituation waren die Angaben des Vorhabenträgers im Bebauungsplanverfahren zum rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort an der Großenhainer Straße, Radeburg“.

- Emissionskennwerte – Geräuschabstrahlung lärmrelevanter Räume
- Emissionskennwerte kurzzeitiger Geräuschspitzen
- Emissionen durch den anlagenbezogenen Fahrverkehr auf den umliegenden öffentlichen Straßen
- Vorbelastung durch benachbarte gewerbliche Anlagen

Im Rahmen der Bewertung der ermittelten Ergebnisse, welche dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen sind, wurde folgendes festgehalten:

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (bestimmungsgemäßer Betrieb)

An den bestehenden schutzbedürftigen Gebäuden hält der Beurteilungspegel der Immissionszusatzbelastung die dort geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in beiden Beurteilungszeiten ein. Ausnahme bildet das unmittelbar benachbarte Gebäude Großenhainer Straße 54, welches jedoch im Eigentum des Betreibers des PETZ REWE Marktes liegt (nur informatorischer Immissionsort). Betroffen ist dort insbesondere die westliche Fassadenseite des Gebäudes. Unter Beachtung einer möglichen Immissionsvorbelastung ist festzustellen, dass an den vorbelasteten Immissionsorten nur an der Beherbergungsstätte Großenhainer Straße 39 (IO 5) das Irrelevanzkriterium (Beurteilungspegel liegt 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert) in der Beurteilungszeit nachts nicht nachgewiesen werden kann. Dort wird der Immissionsrichtwert nachts nur knapp eingehalten. Da es sich bei dem viergeschossigen Gebäude um eine Beherbergungsstätte handelt, welche in einem Betreiber- und Nutzungszusammenhang mit der Gaststätte Großenhainer Straße 39 liegt. Bei der schallseitigen Immissionsvorbelastung handelt es sich um diese Gastronomie.

Vergleich der Spitzenpegel mit den Immissionsrichtwerten für kurzzeitige Geräuschspitzen

Die Spitzenpegel L_{AFmax} unterschreiten an den maßgeblichen Immissionsorten die dafür geltenden Immissionsrichtwerte in beiden Beurteilungszeiten. Ausnahme bilden die Immissionsorte an der Beherbergungsstätte Großenhainer Straße 39 (IO 5) mit etwa 2 dB(A) und am Wohngebäude Großenhainer Straße 54 (IO 8) mit etwa 1 dB(A). Verursacht werden diese Überschreitungen durch den Lkw-Verkehr auf dem Anlagengrundstück. Die geringfügigen Überschreitungen sollten unter Berücksichtigung der vorherrschenden (gleichartigen) Fremdgeräusche des Verkehrslärms auf der Großenhainer Straße (u.a. auch Lkw-Fahrbewegungen und entsprechende Spitzenpegel) toleriert werden.

Bewertung nach Punkt 7.4 der TA Lärm

Es sind keine verkehrsorganisatorischen Maßnahmen zur Einhaltung der Regelungen gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm notwendig

Lärmminderungsmaßnahmen / Schallschutztechnische Hinweise

Für den bestimmungsgemäßen Betrieb des Verbrauchermarktes PETZ REWE in Radeburg, Großenhainer Straße 58 sollten aus schallschutztechnischen Gründen folgende Lärmminderungsmaßnahmen bzw. schallschutztechnische Hinweise beachtet werden:

- Betriebszeit des Verbrauchermarktes PETZ REWE werktags von 6-22 Uhr,
- Öffnungszeit des Verbrauchermarktes PETZ REWE werktags von 7-21 Uhr,
- zusätzliche Öffnungszeiten des Backshops/Café an Sonn-/Feiertagen von 7-18 Uhr möglich,