

- Lieferverkehr und Umschlagstätigkeiten zeitlich uneingeschränkt, jedoch maximal 2 Fahrzeuge pro Stunden in der Nachtzeit von 22-6 Uhr,
- Parkvorgänge auf dem Mitarbeiterparkplatz und den Zu-Ausfahrten zeitlich uneingeschränkt,
- Fahrwege des Lkw-Verkehrs sollten auf dem Anlagengrundstück in der Zeit von 22-6 Uhr so kurz wie möglich gehalten werden (Nutzung der nordwestlichen Fahrgassen auf dem Kundenparkplatz),
- Tor des Anlieferhofes und die Türen sollten in einem geschlossenen Zustand gehalten werden (außer bei Waren- und Personendurchgang),
- Fahrbahnoberfläche aller Fahrgassen aus Asphalt (Beschaffenheit der eigentlichen Stellplätze ist frei wählbar),
- Umhausung der Einkaufswagensammelstelle mit Öffnung in Richtung Markteingang,
- maximaler Schalleistungspegel LWA der Rückkühlanlage auf dem Dach bei 82 dB(A),
- maximaler Schalleistungspegel LWA einer Ladestation für E-Fahrzeuge bei 81 dB(A),

Das Wohngebäude Großenhainer Straße 54 liegt unmittelbar im Nachbarbereich des Anlagengrundstücks und insbesondere des Kundenparkplatzes. Ein Schutzziel gegenüber Geräuschen ist hier aufgrund gleicher Eigentumsverhältnisse (liegt im Eigentum des Betreibers PETZ REWE) dann hinfällig, wenn das Gebäude zukünftig nicht mehr als Wohngebäude für Dritte genutzt wird. Eine Nutzung des Gebäudes für Betriebs- und Betreiberwohnung(en) ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich. Alternativ ist ein Verzicht der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an der westlichen Gebäudefassade des Gebäudes möglich.

- Wird die geringfügige Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums an der Beherbergungsstätte Großenhainer Straße 39 trotz vorherrschender Fremdgeräusche durch den Verkehrslärm auf der Großenhainer Straße nicht toleriert, so ist der sporadische Lkw-Lieferverkehr für den Verbrauchermarkt auf die Zeit von 6-22 Uhr zu beschränken.

Strahlenschutz - natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet (Übergangsbereich), für das die Radonkonzentration (Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/strahlenschutz>) aktuell nicht bewertet ist bzw. die Radonkonzentration 41 - 100 kBq/m³ beträgt.

Nach Erkenntnissen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) befindet sich das zu überplanende Gebiet in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als auffällig/erhöht charakterisiert ist. Dabei lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke ziehen, da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann. Es handelt sich bei dieser Einschätzung somit nur um eine Prognose für ein bestimmtes Gebiet, die als Entscheidungshilfe zu verstehen ist.

Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) und der novellierten Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon.

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Für die als auffällig/erhöht charakterisierten geologischen Einheiten empfiehlt das LfULG, beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einen zusätzlichen Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen.

Prinzipiell empfiehlt das LfULG zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfiehlt das LfULG, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft- Radonberatungsstelle

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful und www.radon.sachsen.de

Lichtemissionen - Hinweise zum Umgang mit Licht

Da Licht als biologischer Taktgeber fungiert, kann ein Übermaß an Licht negative Folgen für die menschliche Gesundheit, z.B. den Biorhythmus haben. Bei Umsetzung des Planvorhabens ist auf einen schonenden und sorgsamen Umgang mit Licht zu achten.

4. sonstige planungsrelevante Hinweise

4.1 Vermessung

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Absatz 2 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist, derjenige der Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auf seine Kosten zu veranlassen hat.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert, entfernt oder ihre Verwendbarkeit beeinträchtigt, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1 - 3 SächsVermKatG).

4.2 Baugrunduntersuchungen

Das LfULG empfiehlt generell zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020/ DIN EN 1997-2.

Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologisches Gutachten - Eignung des Untergrundes für Versickerungen) durchgeführt, so sind die Ergebnisse gemäß Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) - § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) – dem LfULG zur Verfügung zu stellen.

4.3 Bohranzeigepflicht

Es wird auf die Bohranzeigepflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

4.4 Barrierefreies Bauen und Fachmarktgestaltung

Eine barrierefreie Gestaltung der baulichen Anlagen ist entsprechend den Anforderungen der DIN 18040 zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Ausstattung der Fachmärkte sollte die Bevölkerungsstruktur des Einzugsgebietes Beachtung finden, wobei eine seniorengerechte Gestaltung angeraten wird.

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung von einzelnen Verkaufseinrichtungen sollten die Bau- und Ausstattungsmaterialien in erster Linie nach hygienischen ausgesucht werden.

Bauphysikalisch relevante Konstruktionsverfahren sollten nicht besorgen lassen, dass die Innenraumluft sich negativ auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der Nutzer auswirkt.

Für Menschen mit einer bestehenden Kontaktallergie auf bestimmte Duftstoffe besteht ein erhöhtes Risiko, dass diese Stoffe allergische Symptome der Haut verstärken oder Reizungen der Atemwege hervorrufen, wenn sie eingeatmet werden. Aus diesem Grund sollte auf eine Beduftung in Verkaufseinrichtungen freiwillig verzichtet werden.

4.5 Verkehrsflächengestaltung für die Feuerwehr und Abfallentsorgung

1. Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mindestens 10 t auszulegen. Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite, z.B. durch parkende Autos, nicht eingeschränkt werden.
2. Erfolgt die Entleerung bereitgestellter Abfallbehälter am Grundstück, sind die Anforderungen an die Zufahrt für die Abfallentsorgungsfahrzeuge gemäß der DGUV Information 214-033 und der RAST 06 zu berücksichtigen:
 - Ausreichende Tragfähigkeit der Straßen,
 - Einhaltung der Mindestdurchfahrtsbreiten und -höhen,
 - Gestaltung von Kurvenbereichen, Bodenschwellen und Ein-/Ausfahrten (Schwenkbereich),

- Gestaltung von Wendeanlagen wegen Verbot des Rückwärtsfahrens.

Kann die Zufahrt zum Grundstück nicht gewährleistet werden, müssen die zu entleerenden Abfallbehälter an der nächsten öffentlichen, für das Sammelfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden. Dies gilt auch während der Bauphase selbst.

Bei privaten Zufahrtsstraßen ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Fahrrecht) zugunsten der Abfallentsorgung im Grundbuch einzutragen.

4.6 Versorgungsleitungen

SachsenNetze GmbH

Im Plangebiet sowie direkt angrenzend befinden sich Strom- und Gasanlagen der SachsenNetze GmbH.

Gasanlagen

Für die Hochdruckgasleitung HD 150, welche innerhalb des Bebauungsplangebietes in den Flurstücke 908 und 918/11 der Gemarkung Radeburg sowie angrenzend im Flurstück 918/10 der Gemarkung Radeburg verläuft, ist ein Schutzstreifen von 3 m Breite (Gesamtbreite) zu berücksichtigen.

Erforderliche Umverlegungen der bestehenden Gasleitungen sind anhand der endgültigen Planungsunterlagen mit der SachsenNetze HS.HD GmbH abzustimmen. Grundsätzlich kann die Niederdruckleitung im Bereich des Parkplatzes (Flurstücke 353/3 und 353/6 der Gemarkung Radeburg) umverlegt werden.

Die erforderliche Umverlegung der Hochdruckleitung ist mit Herrn Münn (alexander.münn@sachsenenergie.de) abzustimmen.

Folgendes ist bei Arbeiten im Bereich der Gasanlagen zu berücksichtigen:

- Im gesamten Bereich darf in der Nähe von Versorgungsanlagen nur von Hand gearbeitet werden. Dabei müssen die anerkannten Regeln der Technik (wie z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, BG-Vorschriften usw.) beachtet werden.
- Für eingetragene Abstands- und Rohrüberdeckungsmaße in den Bestandsplänen übernehmen die SachsenNetze GmbH keine Gewähr. Es muss mit geringeren Tiefenlagen als angegeben gerechnet werden. Zur genauen Feststellung des Leitungsverlaufes sind Quergräben von Hand zu ziehen, Kabel sind zu orten.
- Beschädigungen, die durch die Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen entstehen, werden durch die SachsenNetze GmbH dem Verursacher in Rechnung stellen.
- Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftserteilung für Schachtarbeiten bei der SachsenNetze GmbH einholen sowie einen Termin für die Ortsbegehung unter der Nr. 03522-305390 vereinbaren.

Stromanlagen

Folgendes ist bei Arbeiten im Bereich der Mittel- und Niederspannungsanlagen zu berücksichtigen:

- Zu vorhandenen Mittel- und Niederspannungsanlagen sind bezüglich geplanter Bauwerke bzw. Großgrünbepflanzungen entsprechende Mindestabstände nach den geltenden Regeln der Technik einzuhalten.
- Vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen in jedem Fall zugänglich bleiben.
- Der Anschluss an das Versorgungsnetz ist möglich und entsprechend zu beantragen.

- Unvermeidbare Umlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen planen und realisieren die SachsenNetze GmbH im Auftrag. Die Kostenübernahme erfolgt grundsätzlich durch den Veranlasser bzw. geltender Vereinbarungen.
- Nach Abschluss der Planung bzw. feststehenden Realisierungstermin sind diese anhand der endgültigen Planunterlagen schriftlich, in der Regel 6 Monate vor Realisierungsbeginn, bei SachsenNetze GmbH, RB Großenhain, Schillerstr. 37, 01558 Großenhain zur Einordnung anzuzeigen.

Telekom Deutschland GmbH

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Eine Überbauung der Anlage ist nicht gestattet, der Zugang zu der Telekommunikationsanlage sowie der unterbrechungsfreie Betrieb muss auch während der gesamten Baumaßnahme gewährleistet sein.

Sollte der Rückbau oder die Umverlegung von einzelnen Hausanschlüssen notwendig sein, bittet die Telekom um rechtzeitige Benachrichtigung und Abstimmung. Wenn Änderungen an den Wohn- und Geschäftseinheiten entstehen, muss der Mehrbedarf ebenfalls rechtzeitig angezeigt werden.

Für eine potenzielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich.

Zur abschließenden Prüfung einer Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom werden folgende Angaben benötigt:

- Koordinierter Leitungsplan
- Bauablaufplan
- Lageplan (1:500 oder 1:1000)
- Anzahl der auszubauenden Adressen
- Anzahl der geplanten Wohn- und Geschäftseinheiten
- Geplanter Bauzeitraum sowie Bedarfstermine der jeweiligen TK-Anschlüsse

Erst nach Angabe dieser Eckdaten kann eine Prüfung vorgenommen werden und im Ergebnis eine Aussage zur Erschließung des Gebietes getroffen werden.

Bezüglich einer potenziellen Versorgung wird auf die Mitwirkungspflicht des Wegebausträgers/ Erschließungsträgers gemäß § 146 (2) Telekommunikationsgesetz (TKG) hingewiesen. Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (Leerrohre) bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Infrastrukturen mitverlegt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Um die Beachtung folgender Hinweise wird gebeten:

In allen Straßen bzw. Gehwegen/unbefestigten Randstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen bitten wir um Beachtung und Einhaltung der

in der DIN 18920 sowie dem Merkblatt "Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle" festgelegten Mindestabstände zu unseren vorhandenen Telekommunikationslinien.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien verhindert werden.

Weiterhin fordern wir: Bei Abständen unter 2,50 m von der Stammachse zu unseren Anlagen den Einbau eines entsprechenden Medienschutzes gemäß RSA-LP4.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen:

- -dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;
- -dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung "Trassenauskunft Kabel" unter <<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages.

Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.

Für diese Fälle bitten wir Ihre Unterlagen schriftlich an

Deutsche Telekom, Technik GmbH
T NL Ost
PTI 11 Fertigungssteuerung
01059 Dresden

zu senden.

Kommunalservice Brockwitz-Rödern GmbH

Im Bebauungsplangebiet betreibt die Kommunalservice Brockwitz-Rödern GmbH öffentliche Trinkwasseranlagen der Stadt Radeburg. Die in den Bestandsplänen dargestellte Lagen können von der tatsächlichen Lage abweichen. Daher wird unbedingt empfohlen, im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen entsprechende Vororteinweisungen durchzuführen. Im Rahmen der Planung sind insbesondere vorhandene Armaturen und deren dauerhafte Zugänglichkeit sowie die Freihaltung der Schutzstreifenbereiche der vorhandenen

Trinkwasserleitungen von Bebauungen, Geländeänderungen, Flächenbefestigungen und tiefwurzelnden Pflanzungen zu berücksichtigen. Hier gelten die in dem Merkblatt des Versorgers gemachten Angaben.

Hinweise des Gesundheitsamtes zu Wasserversorgungsanlagen

Entsprechend § 13 Abs. 2 (5) der TrinkwV sind alle Wasserversorgungsanlagen, aus welchen Wasser für die Öffentlichkeit bereitgestellt wird, meldepflichtig. Nach Befüllen der Hausinstallation und vor Inbetriebnahme der Einrichtung ist eine Freigabe durch das Gesundheitsamt erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass die mikrobiologischen und chemischen Grenz- und Richtwerte der TrinkwV eingehalten werden.

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung und Instandhaltung von Trinkwasserinstallationen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Es dürfen nur Werkstoffe verwendet werden, welche bei Kontakt mit Trinkwasser dieses in keiner Weise nachteilig verändern. Grundlage für die Planung sollte der bestimmungsgemäße Betrieb der Anlage sein. Es muss darauf geachtet werden, dass es an keiner Stelle zu Stagnationen kommt. Überdimensionierungen sind sowohl bei Trinkwasserleitungen als auch bei Trinkwasserspeichern zu vermeiden. Für die Errichtung von Warmwasseranlagen sind das DVGW Arbeitsblatt W 551, W 553 und die DIN 1988-300 zu Grunde zu legen, um ein Gesundheitsrisiko durch Legionellen im Trinkwasser zu vermeiden. Probenahmestellen für die Entnahme mikrobiologischer Proben müssen desinfizierbar, vorzugsweise abflammbar sein.

4.7 Baulasten

Zu Lasten der innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind folgende Baulasten eingetragen:

1. **Eintragung Baulastenblatt-Nr. 34** - Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks der Gemeinde Radeburg, Gemarkung Radeburg, Flurstück 353/2 verpflichtet sich, die im beigefügten Lageplan durch grüne Eintragung gekennzeichnete Teilfläche des vorstehend bezeichneten Grundstücks zugunsten des Grundstücks der Gemeinde Radeburg, Gemarkung Radeburg, Flurstück 353/3 als Abstandsfläche auf Dauer

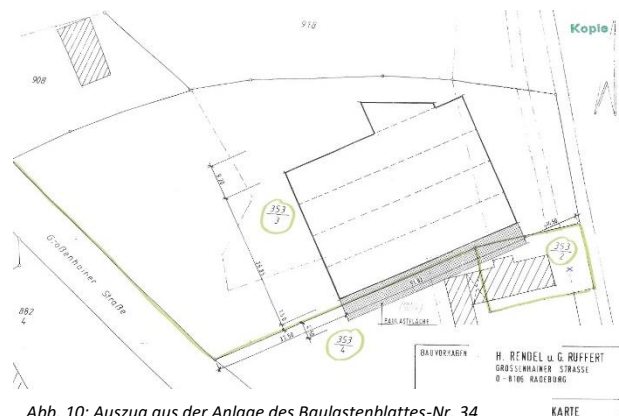


Abb. 10: Auszug aus der Anlage des Baulastenblattes-Nr. 34

zur Verfügung zu stellen. Diese Fläche darf weder auf eigenem Grundstück den erforderlichen Abstandsflächen angerechnet werden noch überbaut werden. Ausgenommen sind die nach § 6 Abs. 11 SächsBO zulässigen Gebäude.

2. **Eintragung Baulastenblatt-Nr. 0122** - Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks der Gemeinde Radeburg, Gemarkung Radeburg, Flurstück 918/4 verpflichtet sich, die im beigefügten Lageplan durch grüne Eintragung gekennzeichnete Teilfläche des vorstehend bezeichneten Grundstücks zugunsten des Grundstücks der Gemeinde Radeburg, Gemarkung Radeburg, Flurstück 908 als Abstandsfläche auf Dauer zur Verfügung zu stellen. Diese Fläche darf weder auf eigenem Grundstück den erforderlichen Abstandsflächen angerechnet werden noch überbaut werden. Ausgenommen sind die nach § 6 Abs. 11 SächsBO zulässigen Gebäude.

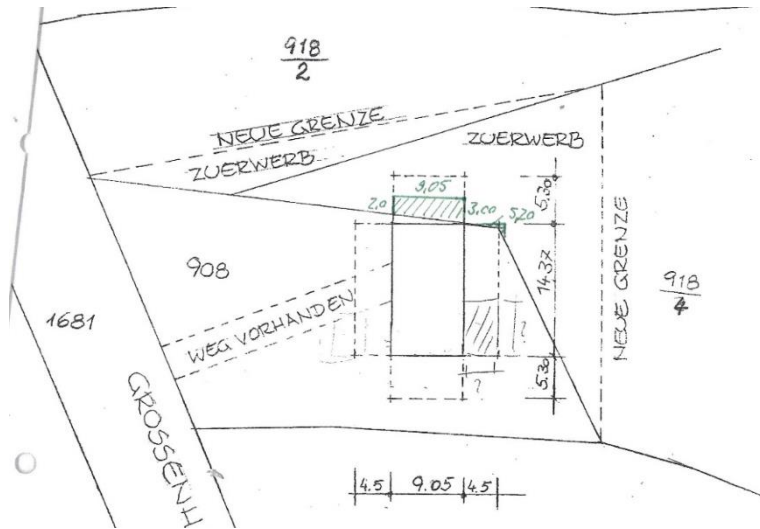


Abb. 11: Auszug aus der Anlage des Baulastenblattes-Nr. 0122

3. **Eintragung Baulastenblatt-Nr. 0142** - Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks der Gemeinde Radeburg, Gemarkung Radeburg, Flurstück 353/5 und 356/6 verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsBO auf dem Flurstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die o.g. Flurstücke ein einziges Grundstück bildeten.
4. **Eintragung Baulastenblatt-Nr. 0143** - Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks der Gemeinde Radeburg, Gemarkung Radeburg, Flurstück 353/5 und 356/6 verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsBO auf dem Flurstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die o.g. Flurstücke ein einziges Grundstück bildeten.



Abb. 12: Auszug aus der Anlage zu den Baulastenblättern-Nr. 0142 und 0143

5. **Eintragung Baulastenblatt-Nr. 0144** - Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks der Gemeinde Radeburg, Gemarkung Radeburg, Flurstück 353/5 verpflichtet sich, die im beigefügten Lageplan durch grüne Eintragung gekennzeichnete Teilfläche des vorstehend bezeichneten Grundstücks zugunsten des Grundstücks der Gemeinde Radeburg, Gemarkung Radeburg, Flurstück 353/5 und 356/6 als Abstandsfläche auf Dauer zur Verfügung zu stellen. Diese Fläche darf sich nicht mit den erforderlichen Abstandsflächen vorhandener oder geplanter Gebäude überdecken und nicht durch Gebäude überbaut werden. Ausgenommen sind die nach § 6 Abs. 11 SächsBO zulässigen Gebäude und die nach § 6 Abs. 1 SächsBO zugelassene Grenzbebauung.



Abb. 13: Auszug aus der Anlage des Baulastenblattes-Nr. 0144

5. Verkehrstechnische Erschließung

ÖPNV

Der Vorhabenstandort wird dem Verkehrsverbund Oberelbe zugeordnet. In direkter Lage zum bestehenden Einkaufsmarkt an der Großenhainer Straße befindet sich die Bushaltestelle „Einkaufscenter, Radeburg“. Diese wird bis ca. 20.30 Uhr bedient.

PKW- und LKW-Verkehr (Lieferverkehr)

Das Plangebiet wird aktuell über zwei Zufahrten an der Großenhainer Straße erschlossen. Als Staatsstraße 91 bzw. 100 stellt sie eine überregionale Verkehrsanbindung dar.

Entsprechend der Planungskonzeption bleiben beide Zufahrten in ihrer Lage sowie in ihrem Ausbauzustand bestehen. Die inneren Verkehrswege werden im Rahmen der Standortumgestaltung auf Breiten von 7,50 m bzw. 8,50 m ausgebaut. Im Zuge dessen werden auch die Stellplätze umstrukturiert und in den Breiten verändert. Zukünftig werden die Stellplätze eine Mindestbreite von 2,80 m aufweisen.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird über das bestehende Versorgungsnetz erschlossen. Im Zuge der Bestandsauskünfte (Anschreiben vom 16.2.2021 & 10.08.2022) wurde der innerhalb des Vorhabenstandortes vorhandene Leitungsbestand durch die GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH, die 50 Hertz Transmission GmbH TG Netzbetrieb, die Vodafone GmbH Region Ost / Nord-Ost, dem Abwasserzweckverband Promnitztal, die Kommunalservice Brockwitz-Rödern GmbH, die SachsenNetze GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH sowie durch die Stadt Radeburg übermittelt.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Trinkwasserleitung (DN 200 / DN 300) der KommunalService Brockwitz-Rödern GmbH, welche diese im Auftrag der Stadt Radeburg betreibt. Erforderliche Leitungsumverlegungen, die Stilllegung nicht mehr genutzter Hausanschlussleitungen bzw. die Schaffung neuer Trinkwasserneuanlüsse sind mit dem Betreiber abzustimmen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung des Vorhabenstandortes erfolgt analog der Bestandssituation über den bestehenden Abwasserkanal (Strang I- Radeburg) der Stadt Radeburg, welcher im östlichen Bereich das Plangebiet verläuft. Mit Umbau des bestehenden Einkaufsmarktes ist die Umverlegung bestehender Entsorgungsleitungen sowie die Neuerrichtung des Hausanschlusses erforderlich.

- Bestandsanlagen, welche nicht mehr für die Entsorgung benötigt werden, werden im Rahmen der Standortumgestaltung zurückgebaut.

Bestand:

Am 18.11.2021 fand durch Firma IFG Ingenieurbüro für Geotechnik eine Überprüfung der bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen (Ergebnisse und Dokumentation siehe Anlage „Überprüfung der Anlagen zur Abwasserbeseitigung – Kurzbericht“) im Bereich des Vorhabenstandortes statt. Folgende Angaben können getroffen werden:

- die bestehende alte 3-Kammer-Klärgrube ist außer Betrieb
- eine 2-Kammer-Fettabscheider und eine Hebeanlage, die ebenfalls aus zwei Kammern besteht, sind in Betrieb - diese Anlagen sind funktionsfähig und werden zur Entsorgung des Abwassers genutzt, der Fettabscheider wird regelmäßig abgepumpt
- anfallendes Abwasser wird der Hebeanlage des AZV zugeführt, die sich weiter nördlich befindet

Regenwasser

Die Regenwasserentsorgung des Vorhabenstandortes soll zukünftig analog der Entsorgungssituation vor Umbau des Vorhabenstandortes erfolgen. Hierbei wird/wurde das anfallende Niederschlagswasser in die Vorflut (Promnitz) eingeleitet.

Hierfür liegen folgende Erlaubnisse / Genehmigungen vor:

1. wasserrechtliche Erlaubnis (Stand 7.7.2000 – Az: 692.214.3) für die Einleitung von Niederschlagswasser einer Dachfläche – Einleitungsmenge (Angabe entsprechend Erlaubnis): 650 m²
2. Baugenehmigung (Stand 1991 – Az: BO 143/91) für die Einleitung von Niederschlagswasser – Einleitungsmenge (Angabe entsprechend Baugenehmigung): 5.066,77 m²

Im Rahmen der Vorplanung zur Erschließung des Vorhabenstandortes wurde die Bestandssituation der Versiegelungsflächen analysiert und in Bezug zur Planungssituation gesetzt.

folgende Flächenkonfiguration wurde vor Beginn der Umbaumaßnahmen im Plangebiet vorgefunden:

- Gebäude / Nebengebäude (ohne Dachbegrünung): ca. 3.158 m²
- Vollversiegelte Flächen: 4.964 m²

- Wassergebundene Flächen: 1.267 m²
- Grünflächen: 6.016 m²

Nach Umsetzung des Planvorhabens (gemäß Entwässerungskonzept mit Stand 08.12.2022) wurde folgende Flächenkonfiguration ermittelt:

- Gebäude (ohne) Dachbegrünung): ca. 3.700 m²
- Vollversiegelte Flächen (Asphalt): 3915 m²
- Vollversiegelte Flächen (Pflaster): 3.395 m²
- Grünflächen: 3562,5 m²

Zur Ermittlung der Abflusswerte aus dem Plangebiet wurden die aktuell gültigen Berechnungsgrundlagen verwendet. Im Ergebnis wurden folgende Abflusswerte ermittelt:

Die anfallende Niederschlagsmenge wird mit folgender Formel bestimmt:

$$Q_R = r_{D,n} * A_u$$

$r_{D,n}$ - Regenspende der Dauer „D“ und Häufigkeit „n“ in l/s*ha

A_u - Anzuschließende undurchlässige Fläche in ha unter Berücksichtigung der Oberflächenbeschaffenheit

Regenspende:

Das Wiederkehrintervall ist mit $n = 0,2$ (1 x in 5 Jahren, $T_n = 5$) festgelegt (DWA-A-118, Tabelle 2, Wert für Stadtzentren, ohne Überflutungsprüfung). Die maßgebende Regenspende resultiert aus den Tabellen der Langzeitmessungen von Niederschlagshöhen und –spenden des Deutschen Wetterdienstes, die in den KOSTRA-Daten „Niederschlagshöhen und –spenden für“ [1] verfügbar sind.

Für einen 10-minütigen Starkniederschlag beträgt $r_{10;0,2} = 226,70$ l/(s*ha).

Bestand:

	Fläche	ψ	A _u	r _{10,5}	Abfluss l/s
Gebäude / Nebengebäude	3.158 m ²	100%	3.158,00 m ²	226,70 l/s·ha	64,43 l/s
Vollversiegelte Flächen:	4.964 m ²	100%	4.964,00 m ²		101,28 l/s
Wassergebundene Flächen	1.267 m ²	90%	886,90 m ²		20,11 l/s
Grünflächen	6.016 m ²	0%	0,0 m ²		0,00 l/s

Σ = 185,82 l/s

Die berechnete Bestandseinleitmenge beträgt zurzeit 185,82 l/s, die laut Stellungnahme des Landratsamtes Meißen vom 17.05.2021 sehr kritisch für das Gewässer Promnitz gesehen wird. Demzufolge kann die wasserfachliche Zustimmung zur ungedrosselten Niederschlagswassereinleitung in dieser Größenordnung nicht in Aussicht gestellt werden. Die Beibehaltung oder Wiederherstellung der natürlichen

Abflussdynamik ist nötig. Der für eine Einleitungsstelle maßgebliche Einleitungsabfluss wird iterativ laut DWA-A 102 berechnet für die Regenspende einer Dauer, die der längsten Fließzeit entspricht:

$$Q_{E1} = \sum A_u \cdot r_{tf,a}$$

mit:

t_{fk} längste Fließzeit im Kanalisationsnetz bis zur Einleitungsstelle [min]

A_u undurchlässige Fläche des kanalisierten Einzugsgebietes [ha]

$r_{tf,1}$ Regenspende nach KOSTRA-Atlas oder lokaler Auswertung mit der Dauerstufe t_f und der Häufigkeit $n = 1$ [l/(s · ha)]

$$Q_{E1} = 1,10 \text{ ha} \cdot 0,10 \cdot 176,70 \frac{\text{l}}{\text{s} \cdot \text{ha}} = 19,437 \text{ l/s}$$

$$Q_{E1,zul} < 1,0 \cdot H_{q1,pnat} \cdot \frac{A_u}{100} + x \cdot H_{q1,pnat} \cdot A_{Eo}$$

mit:

$H_{q1,pnat}$ potenziell naturnahe jährliche Hochwasserabflussspende $H_{q1,pnat} = 70$ [l/(s · km²)]

A_u undurchlässige Fläche [ha] im oberirdischen Einzugsgebiet des Gewässers bis zur Einleitungsstelle
 $A_u = 11,58$ [ha]

A_{Eo} oberirdisches Einzugsgebiet des Gewässers bis zur Einleitungsstelle $A_{Eo} = 73,52$ [km²]

$Q_{E1,zul}$ zulässiger kritischer jährlicher Einleitungsabfluss [l/s]

x Faktor für die zulässige Abflusserhöhung durch anthropogene Einflüsse, mit einem Wert $x=0,1$ gerechnet

$$Q_{E1,zul} < 523,61 \text{ l/s}$$

$$Q_{E1} < Q_{E1,zul}$$

Zum Projektbedarf wurde die Einleitbegrenzung ins Gewässer in Höhe **von 19 l/s** angenommen.

Eine geplante Retentionsfläche, die als Kombination eines Versickerungs- und Regenrückhaltebeckens vorgesehen ist, wird am Grundstücksrand des östlichen Teils des neuen Parkplatzes, außerhalb des Überflutungsbereiches des Gewässers Promnitz angeordnet. Die nachfolgend geplante Retentionsfläche auf der Grünfläche nimmt das gesammelte Regenwasser der versiegelten Flächen bei Starkregenereignissen auf. Regen- und Schmutzwasser werden getrennt gesammelt und abgeführt. Dadurch wird eine Retention des Regenwassers vor Ort ermöglicht und das Gewässer entlastet.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch Regenwasserkanäle, deren Scheitelhöhe min. 0,8m unter Straßenoberkante liegt. Im Starkregenfall werden die Regenwassermengen durch den kontrollierten Einstau im RRB zurückgehalten, bevor es zu einer gedrosselten Weiterleitung in das Gewässer Promnitz kommt. In der Drosselanlage ist zusätzlich ein Überlauf vorgesehen. Die Fuß- und Radwege werden durch die Grünfläche entwässert. Die Park- und Stellplätze mit hoher Frequentierung bei Einkaufsmärkten gehören laut DWA-A-102-2/BWK-A3-2 zur Belastungsklasse 3.

Die Belastungsklasse bedeutet ein stark belastetes Niederschlagswasser und für diese mit einem Gewässer als Zielgewässer ist grundsätzlich eine geeignete technische Behandlung erforderlich. Nach einer genaueren Planung, könnte auch, als Retentionsanlage, ein unterirdischer Stauraumkanal /-behälter unter dem geplanten Parkplatz in Betracht gezogen werden.



Abb. 10: Entwässerungskonzeption (Stand: 08.12.2022)

Berechnung des Versickerungsbeckens mit einem gedrosselten Ablauf ins Gewässer:

Die anfallende Niederschlagsmenge wird mit folgender Formel bestimmt:

$$Q_R = r_{D,n} * A_u$$

$r_{D,n}$ - Regenspende der Dauer „D“ und Häufigkeit „n“ in l/s*ha

A_u -Anzuschließende undurchlässige Fläche in ha unter Berücksichtigung der Oberflächenbeschaffenheit

Regenspende:

Das Wiederkehrintervall ist mit $n = 0,2$ (1 x in 5 Jahren, $T_n = 5$) festgelegt (DWA-A-118, Tabelle 2, Wert für Gewerbegebiet, ohne Überflutungsprüfung). Die maßgebende Regenspende resultiert aus den Tabellen der Langzeitmessungen von Niederschlagshöhen und –spenden des Deutschen Wetterdienstes, die in den KOSTRA-Daten „Niederschlagshöhen und –spenden für Radeburg“ verfügbar sind.

Für einen 10-minütigen Starkniederschlag beträgt $r_{10;0,2} = 226,70$ l/(s*ha).

Die Regenreihen dienen als Grundlage für die Bemessung der Regenwasserleitung.

Planung – Spitzenabflussberechnung:

	Fläche	ψ	A _u	r _{10,5}	Abfluss l/s
Gebäude (ohne Dachbegrünung)	3.700 m ²	100%	3.700,0 m ²	226,70 l/s·ha	83,88 l/s
Vollversiegelte Flächen (Asphalt)	3.915 m ²	100%	3.915,0 m ²		88,75 l/s
Versiegelte Flächen (Pflaster)	3.395 m ²	90%	3.055,5 m ²		69,27 l/s
Σ = 241,90 l/s					

Der Spitzenabfluss aus dem Einzugsgebiet beträgt insgesamt 241,90 l/s.

Die Berechnung des Regenrückhaltebeckens erfolgte auf Grundlage der Arbeitsblätter DWA-A 117

Für die Berechnung der Beckengröße des Regenrückhaltebeckens wurde das einfache Verfahren angewendet. Die jeweiligen Einzugsgebiete liegen unter der Grenze von 200 ha, die Fließzeiten unter 15 min. Ebenso treffen die weiteren Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens zu:

- zulässige Überschreitungshäufigkeit des Speichervolumens beträgt $n \geq 0,1$ a ($T \leq 10$)
- Regenanteil der Drosselabflussspende beträgt $q_{Dr,R,u} \geq 2$ l/s*ha
- Da es sich um reinen Regenwasseranfall ohne Schmutzwasseranteil handelt, gilt hier:

$$q_{Dr,R,u} = Q_{Dr} / A_u$$

- Die spezifische Versickerungsrate bezogen auf

$$A_u \text{ ist } q_s \geq 2 \text{ l/s* ha}$$

Berechnete Angaben von der Retentionsfläche:

- Fläche(insgesamt): 380 m²
- Max. Retentionsvolumen: 215 m³
- max. Einstauhöhe: ca. 1,10 m (142,58 ü. NN)
- Sohlenhöhe: 141,50 m ü. NN
- Min. Böschungsoberkante-Höhe: 143,00 ü. NN
- Notüberlauf-Höhe 142,58 ü. NN
- Abfluss ins Gewässer Promnitz: 19 l/s

Regenwasserbehandlung:

Die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung sollten im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustands soweit wie möglich angenähert werden. Diese Zielvorgabe gilt entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 102-1/ BWK-A 3-1:2020 vorrangig bei entwässerungstechnischen Erschließungen.

Die Bewertung der Verschmutzung von Niederschlagswasser und gegebenenfalls des Umfangs notwendiger Behandlungsmaßnahmen vor der Einleitung erfolgt auf der Grundlage allgemeiner Kenntnisse zum Stoffaufkommen unterschiedlicher Herkunftsflächen, vorrangig in Bezug auf den Referenzparameter AFS63 (Korngröße 0,45 µm bis 63 µm). Dazu enthält DWA-A 102-2 (Tabelle A.1) die Zuordnung unterschiedlicher Flächentypen und Flächennutzungen zu den Belastungskategorien I (gering belastetes Niederschlagswasser), II (mäßig belastetes Niederschlagswasser) und III (stark belastetes Niederschlagswasser).

Der geplante Parkplatz und der Weg für den Einkaufsmarkt sind nach DWA-A 102 als Flächen mit hoher Frequentierung und als die Belastungskategorie III klassifiziert. Das Niederschlagswasser der Kategorien III ist bei der Einleitung ins Oberflächengewässer grundsätzlich behandlungsbedürftig. Die Flächen mit Zuordnung zur Belastungskategorie III (Parkplatz und Weg) lassen stoffliche Belastungen des Niederschlagswassers erwarten. Als Behandlungsmaßnahme wird eine Sedimentationsanlage und ein Lamellenklärer geplant, bevor das Regenwasser ins Oberflächengewässer Promnitz eingeleitet wird.

Elektroenergie

Die Versorgung des Vorhabenstandortes mit Elektroenergie erfolgt über das bestehende Netz der SachsenNetze GmbH. Erforderliche Veränderungen am Leitungsbestand sind zu beantragen.

Telekommunikation

Die Versorgung des Vorhabenstandortes erfolgt über das bestehende Netz der Deutschen Telekom Technik GmbH. Erforderliche Veränderungen am Leitungsbestand sind abzustimmen.

Gasversorgung

Die Versorgung des Vorhabenstandortes erfolgt über das bestehende Netz der SachsenNetze GmbH. Die Hauptversorgungsleitungen (DN 200 / 150 / 50) verlaufen hierbei im Süden sowie im Osten. Erforderliche Veränderungen am Leitungsbestand sind zu beantragen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Vorhabenstandortes erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal. Bei der Umsetzung des Planvorhabens sind die Informationsblätter für Bauherren sowie zur Anschlusspflicht für Gewerbe und sonstige Herkunftsbereiche zu beachten.

Löschwasser

Nach dem § 3 SächsBRKG (Sächsischen Gesetz über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz) sind die Städte und Gemeinden Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und stellen eine ausreichende Löschwasserversorgung entsprechend den örtlichen Verhältnissen sicher.

Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Meißen, Dezernat Technik (Stand: 21.06.2021) muss für den Vorhabenstandort eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden vorhanden sein. Die Löschwasserentnahmestelle muss für jedes Gebäude in max. 300 m erreichbar sein und die Abstände der Hydranten dürfen untereinander 120 m nicht unterschreiten.

- Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mindestens 10 t auszulegen.

→ Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite, z.B. durch parkende Autos, nicht eingeschränkt werden.

7. Flächenbilanz

Bereich des Bebauungsplans	Gesamtfläche (m ²)
sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“	14.245 m ²
private Grünfläche	1.156 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	4 m ²
Gesamtfläche	15.405 m²

Tab. 2: Flächenbilanz

8. Eigentumsverhältnisse

Eigentümer	Flurstück	Gemarkung	Lage
PetzRewe GmbH, Hämmerbergstraße 2, 57537 Wissen	353/2, 353/3, 353/6, 353/8, 908, 918/8, 918/9, 918/11	Radeburg	im Geltungsbereich des B-Plans

Tab. 3: Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

9. Durchführungsvertrag

Innerhalb des ausgewiesenen Baugebietes sind nur Vorhaben gemäß § 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Radeburg und dem Vorhabenträger festgelegt sind. Der Vertrag nimmt zusammenfassend folgende Regelungen auf:

Durchführung des Vorhabens innerhalb eines festgelegten Zeitraums

- bei Verwirklichung des Vorhabens sind alle Maßnahmen gemäß den Auflagen, Hinweisen und Anregungen aus dem Bauleitplanverfahren zu erfüllen
- der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen
- der Vorhabenträger wird alle Maßnahmen zur Erschließung seines Grundstückes durchführen und wird notwendige bau-, wasserrechtliche und sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vor Baubeginn nachweisen