

STADT GROSSRÖHRSDORF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ERSATZNEUBAU LEBENSMITTELMARKT BRETNIG, ZUR AUE“

ENTWURF

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 163)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2716)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§§ 9, 12 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einem Non-Food-Anteil von maximal 10%.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt 1.000 m².

Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die in der Planzeichnung als Höchstmaß angegebene Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden im Höhenbezug DHHN 2016 bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird gemäß Planeintrag im Rechtsplan (Teil A.1) in Meter über dem festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt festgesetzt.
Bei Gebäuden mit Flachdach zählt die Oberkante Attika.

1.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet Einzelhandel darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 60 m.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.5.1 Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Wege und Fahrbahnen zulässig.

1.5.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze und der Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist insgesamt 1 Werbeflyon zulässig.

1.6 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße „Zur Aue“. Ein Anschluss des Baugrundstückes mit Ein- und Ausfahrten ist nur für den im Rechtsplan (Teil A.1) festgesetzten Bereich zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Öffnungszeiten

Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes von 21:30 bis 6:30 Uhr sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind unzulässig.

1.7.2 Zeiten Warenanlieferung und Müllentsorgung

Warenanlieferungen und -entladungen sowie die Entsorgung von Gewerbemüll sind von 22 bis 6 Uhr unzulässig.

1.7.3 Fahrbahnbelag

Die Fahrgassen der Stellplatzanlage einschließlich der Zu- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche sind mit Asphalt oder Beton-Verbundpflaster (Fugenbreite ≤ 3 mm) zu befestigen.

1.7.4 Begrenzung der Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen

Die haustechnischen Anlagen des Marktgebäudes dürfen folgende Schalleistungspegel nicht überschreiten:

- 78 dB(A) Wärmepumpen
- 63 dB(A) Gaskühler
- 76 dB(A) Abluft Kältemaschinenraum
- 72 dB(A) Zuluft Kältemaschinenraum
- 83 dB(A) Zuluft Zentrale Lüftung
- 83 dB(A) Abluft Zentrale Lüftung

2 GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)

2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereiches folgende Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

2.1.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in versickerungsfähigem Pflaster zulässig.

2.1.2 M1 – Anlage frei wachsende Hecke zur Eingrünung des Vorhabens

Innerhalb der im Rechtsplan (Teil A.1) festgesetzten Maßnahmenfläche M1 ist auf 500 m² eine dichte strukturreiche frei wachsende Hecke aus standortheimischen Sträuchern zu entwickeln (Pflanzqualität: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe). Je 1,5 m² ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.2.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 PF1 - Begrünung von Freiflächen

Innerhalb der im Rechtsplan (Teil A.1) als „PF1“ festgesetzten Flächen ist eine geschlossene Vegetationsdecke zu entwickeln, die dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist. Bei lückenhafter Vegetationsdecke ist nachzupflanzen bzw. nachzusäen.

2.2.3 PF2 - Anpflanzen einer Gehölzreihe

Innerhalb der im Rechtsplan (Teil A.1) festgesetzten Fläche „PF2“ ist eine dichte strukturreiche Gehölzreihe aus standortheimischen Sträuchern zu entwickeln (Pflanzqualität: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe). Je 1,5 m² ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.2.4 PF3 - Anpflanzen einer Gehölzfläche

Innerhalb der im Rechtsplan (Teil A.1) festgesetzten Fläche „PF3“ ist eine dichte strukturreiche Gehölzfläche aus standortheimischen Sträuchern zu entwickeln (Pflanzqualität: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe). Je 1,5 m² ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.2.5 PF4 - Straßenbegleitende Baumpflanzungen

Gemäß Planeintrag im Rechtsplan (Teil A.1) sind straßenbegleitend Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind aus verkehrs- oder erschließungstechnischen Gründen um bis zu 2 m zulässig. Es sind heimische, standortgerechte groß- oder mittelkronige Bäume zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm, mit Ballen). Die Baumpflanzungen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.

2.3 Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Externe Ausgleichsmaßnahme EM1

Die Maßnahme auf Teilen des Flurstücks 1780/2 der Gemarkung Großröhrsdorf zur Anpflanzung von 5 Laubbäumen und 320 m² Hecke wird dem Eingriffsvorhaben Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ersatzneubau Lebensmittelmarkt Brettnig, Zur Aue“ zugeordnet.

3 HINWEISE

3.1 Bodenschutz / Altlasten

Die Baumaßnahme ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 gemäß § 4 Absatz 5 BBodSchV zu überwachen. Es ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, das die Bodenschutzmaßnahmen für alle Phasen des Bauvorhabens beschreibt (orientierend an DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731) einschließlich der vorgesehenen Verwertungs-/ Entsorgungswege von Aushubmassen. Das für die bodenkundliche Baubegleitung beauftragte Unternehmen ist unaufgefordert der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Bautzen zu benennen und das Bodenschutzkonzept ist vorzulegen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Der Verpflichtete hat gemäß § 4 BBodSchG unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen.

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten. Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. in Frost- und Tauperioden durchzuführen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschieben, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in trapezförmigen Mieten zwischenzulagern. Eine Vermischung ist unzulässig. Boden soll möglichst wieder vor Ort verwertet werden. Die Schütthöhe des Mutterbodens ist dabei auf max. 2 m und von verdichtungsgefährdetem Unterboden auf max. 5 m zu begrenzen.

3.2 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

3.3 Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen

Gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (§ 8 GeolDG), Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach (§ 9 GeolDG) und Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (§ 10 GeolDG).

3.4 Meldepflicht von Bodenfunden

Für Bodenfunde besteht Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

3.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Umgebung des gemäß § 2 SächsDSchG geschützten Kulturdenkmals „Gutspark / Hofepark des ehemaligen Ritterguts Bretnig“ (Klinkenplatz 7 u. 9). PV-Anlagen auf dem Dach des geplanten Lebensmittelmarktes sind daher vor der Ausführung (und Auftragserteilung bzw. Bestellung) mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Werden die PV-Anlagen nicht durch die Attika verdeckt, dann sind schwarze Solarmodule ohne Binnenstruktur mit schwarzen Rahmen (oder rahmenlos) zu verwenden.

3.6 Straßenrecht Staatsstraße S 56

Folgende Vorgaben sind an der S56 zu beachten:

- Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten Linksabbiegespur zur Anbindung der geplanten Gewerbefläche an die S 56 ist eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung zwischen LASuV, NL BZ und Kommune.
- Anbauverbotszone: In einer Entfernung bis zu 20 m von der äußeren befestigten Fahrbahnkante der S56 besteht die Anbauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG). Diese ist von Hochbauten, baulichen Anlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs freizuhalten. Gemäß § 24 Abs. 7 SächsStrG sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten auch Anlagen der Außenwerbung unzulässig.
- Anbaubeschränkungszone: In einer Entfernung bis zu 40 m von der äußeren befestigten Fahrbahnkante der S56 besteht die Anbaubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 SächsStrG. In dieser bedarf die Errichtung, erhebliche Änderung oder Umnutzung baulicher Anlagen der Zustimmung des LASuV, NL BZ. Gemäß § 24 Abs. 7 SächsStrG betrifft dies auch Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten. Für die Errichtung dieser Werbeanlagen in der Anbauverbotszone ist die Entscheidung der Straßenbaubehörde gemäß § 24 Abs. 9 SächsStrG erforderlich.

3.7 Regenwasserrückhalteinrichtungen

Bau und Betrieb von Regenrückhalteinrichtungen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SächsWG. Speichervolumina sind nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

3.8 Vorsorgender Radonschutz

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen 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. Für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen gilt ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³.

3.9 Pflanzauswahllisten

Heimische und standortgerechte mittel- und großkronige Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Fagus sylvatica	Rotbuche

Heimische und standortgerechte Laubsträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (nur Südseite)
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Rosa canina	Wildrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

3.10 Artenschutzrechtliche Regelungen

3.10.1 Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung und das Zurückschneiden bzw. Beseitigen von Gehölzen ist außerhalb des Zeitraumes von 1. März bis zum 30. September vorzunehmen.

3.10.2 Kontrolle der zu fällenden Bäume

Unmittelbar vor dem Rückschnitt bzw. der Beseitigung sind alle betroffenen Gehölze auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und Spaltenquartieren zu kontrollieren. Die Fällarbeiten von Bäumen mit Quartierpotenzial sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung eines Artexperten durchzuführen sowie zu dokumentieren.

3.10.3 Bereitstellung von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse

Sollte bei den Kontrollen gemäß dem Hinweis 3.10.2 festgestellt werden, dass potenzielle Bruthöhlen oder Fledermausquartiere von Rückschnitten betroffen sind, sind geeignete Ersatzstrukturen (Fledermauskästen, Nistkästen) an geeigneten Altbäumen auf dem Flurstück 1281/2 Gemarkung Bretnig anzubringen. Art und Anzahl der Ersatzstrukturen sind vom Gutachter im Ergebnis der Baumkontrolle festzulegen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Nist-/ Fledermauskästen sind vor der Fällung bzw. spätestens bis Beginn der folgenden Brut- und Fortpflanzungsperiode anzubringen. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzstrukturen ist dauerhaft sicherzustellen.