

STADT GROSSRÖHRSDORF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ERSATZNEUBAU LEBENSMITTELMARKT BRETNIG, ZUR AUE“

VORENTWURF

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Plangebiet	2
3	Planungsgrundlagen	3
3.1	Landes- und Regionalplanung	3
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	3
3.3	Planungsrechtliche Situation.....	3
4	Beschreibung des Vorhabens	4
5	Durchführungsvertrag	4
6	Erschließung / Ver- und Entsorgung	5
6.1	Verkehrserschließung	5
6.2	Ver- und Entsorgung	5
7	Begründung der planerischen Festsetzungen.....	6
7.1	Geltungsbereich	6
7.2	Art der baulichen Nutzung.....	6
7.3	Maß der baulichen Nutzung	6
7.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
7.5	Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen	7
7.6	Verkehrsflächen	7
7.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
8	Flächenbilanz	7
9	Voraussichtliche Auswirkungen	8
9.1	Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten.....	8
9.2	Prüfung möglicher Betroffenheiten nationaler Schutzgebiete.....	8
9.3	Auswirkungen Landschaftsbild	8
9.4	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	8
9.5	Auswirkungen Boden bzw. Fläche	9
9.6	Auswirkungen Artenschutz.....	9
9.7	Auswirkungen Wasser	10
9.8	Auswirkungen Mensch	11
9.9	Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen	11
9.10	Auswirkungen auf den Verkehr.....	11
10	Umweltbericht	11

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Der Stadtrat von Großröhrsdorf hat in seiner öffentlichen Sitzung im März 2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ersatzneubau Lebensmittelmarkt Bretnig, Zur Aue" beschlossen.

Vorgesehen ist die Verlagerung und Erweiterung des in der Adolf-Zschiedrich-Straße 2a ansässigen Penny-Lebensmittelmarktes in einen Ersatzneubau innerhalb des Plangebietes.

Der bisherige Markt entspricht nicht mehr den Anforderungen an moderne Einkaufsmärkte und kann deshalb zukünftig nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Umbaumaßnahmen wurden geprüft, jedoch im Ergebnis als nicht realisierbar eingeschätzt. Im Sinne einer perspektivischen und zukunftsorientierten Standortsicherung soll daher in unmittelbarer Nähe ein Ersatzneubau eingeordnet werden.

Die Stadt Großröhrsdorf möchte dadurch den Penny-Lebensmittelmarkt am Standort halten und die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs sichern.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig wird die Umweltprüfung durchgeführt.

Vorhabenträger ist die Penny Markt GmbH.

Der frei gewordene Penny-Markt in der Adolf-Zschiedrich-Straße 2a soll nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt nachgenutzt werden.

2 Plangebiet

Der Standort befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Großröhrsdorf im Ortsteil Bretnig westlich der Straße „Zur Aue“ (S 56). Die Vorhabenfläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

Das Plangebiet grenzt an:

- im Osten an die Straße „Zur Aue“ (S 56),
- im Süden an Gehölzflächen, Grünland und eine Lagerfläche,
- im Westen an Kleingärten (Kleingartenverein „Am Hofepark“) sowie
- im Norden an Ackerflächen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich:

- im Osten die Große Röder mit Aue und in ca. 150 m Entfernung ein Wohngebiet,
- im Südosten die Grundschule, der Sportplatz, der bestehende Penny-Markt, ein Gewerbebetrieb (Metallbau) und der Klinkenplatz mit Imbiss, Eiscafe, Hotel und Bushalt sowie
- im Süden der Hofepark mit Spielplatz, Kindertagesstätte, Gemeindeamt und Feuerwehr.



Abb.: Luftbild Plangebiet (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

Das Gelände fällt von ca. 287,5 m im Nordwesten auf ca. 282,5 m im Südosten (Höhenbezug DHHN 2016).

3 Planungsgrundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß LEP 2013 (Z 2.3.2.2) ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Grundzentren wie der Stadt Großröhrsdorf nur zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs zulässig. Gleichzeitig sind gemäß LEP 2013 (Z 2.3.2.3) Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig.

Das Ziel 2.3.2.2 stellt eine Ausnahmebestimmung zum Konzentrations- und Zentralitätsgebot des Landesentwicklungsplanes dar, der großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in den Ober- und Mittelzentren ohne weiteres raumordnungsrechtlich zulässt. In Grundzentren ist die Zulässigkeit an die Voraussetzung gebunden, dass die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dienen. Der Stadt Großröhrsdorf wird im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Insofern ist die Anwendungsmöglichkeit des Z 2.3.2.2 des LEP 2013 gegeben. Dem städtischen Einzelhandel kommt die Aufgabe zu, den Grundbedarf der Bevölkerung der Stadt Großröhrsdorf zu decken. Das Konzentrationsgebot gemäß LEP 2013 ist somit erfüllt.

- *Die geplante Verlagerung und Erweiterung des Penny-Marktes auf max. 1.000 m² VK verfolgt primär das Ziel, die verbrauchernahe Versorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich in Großröhrsdorf zu sichern. Das Einzugsgebiet der Handelslage umfasst große Teile von Großröhrsdorf und zusätzlich den Stadtteil Röderhäuser in Ohorn. Das als großflächig einzustufende Vorhaben ist demnach zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs zulässig. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.*

Das Integrationsgebot des Z 2.3.2.3 dient dem Schutz der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstädte. Städtebaulich integriert bedeutet eine, auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, günstige Lage zum Stadtzentrum oder zu Stadtteilzentren mit Anbindung an den ÖPNV.

- *Der Vorhabenstandort erfüllt die Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage, da er an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unmittelbar anbindet, der auf Grund bereits vorhandener Funktionen, der Erreichbarkeit und der Anbindung an den ÖPNV die Voraussetzungen für die räumlich konzentrierte Versorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung zu den Wohnstandorten bietet. Der Standort liegt in ca. 250 m Entfernung zum Ortsteilzentrum „Klinkenplatz“ mit gastronomischen Angeboten, medizinischer Versorgung, Sportanlagen, Kindertagesstätte, Grundschule und Bushaltepunkt.*

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Großröhrsdorf wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgesetz zu entsprechen, wird daher parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Derzeit erfolgt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Großröhrsdorf. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.

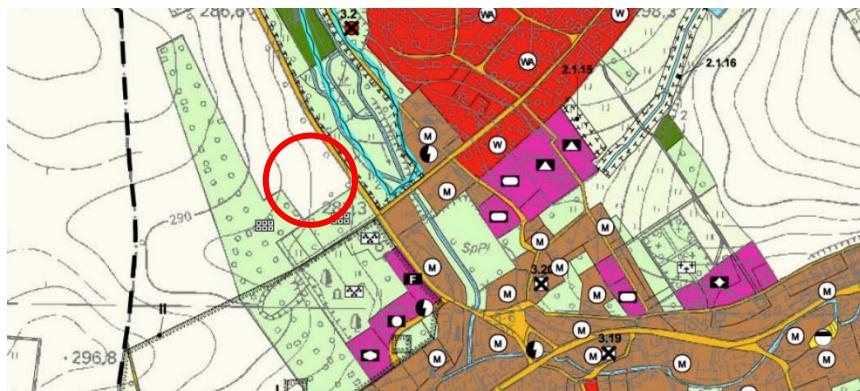


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan Großröhrsdorf / Bretnig-Hauswalde

3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Eine bauliche Entwicklung erfordert daher die Aufstellung eines Bebauungsplans.

4 Beschreibung des Vorhabens

Die Planung beinhaltet die Errichtung eines Penny-Lebensmittelmarktes bei gleichzeitiger Schließung des bestehenden PENNY-Lebensmittelmarktes Adolf-Zschiedrich-Straße 2a in ca. 100 m Entfernung mit einer vorhandenen Verkaufsfläche von ca. 775 m².

Die Größe der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Penny-Lebensmittelmarkt-Ersatzneubaus, bestehend aus Verkaufsraum und Windfang ist mit einer Fläche von insgesamt max. 1.000 m² geplant.

Gegenüber dem wegfallenden Penny-Lebensmittelmarkt ergibt sich somit eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um insg. max. 225 m².

Dazu sind Nebenraumflächen für Lager, Kühlräume, Haustechnikräume, Personalräume, Leergutlager, etc. vorgesehen.

Der geplante eingeschossige Baukörper wird an der Südostseite des Plangebietes eingeordnet.

Auf den dem Marktgebäude vorgelagerten Flächen ist der Kunden- und Mitarbeiterparkplatz mit insgesamt ca. 70 PKW-Stellplätzen vorgesehen.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Großröhrsdorf zur Sicherung einer attraktiven, möglichst wohnungsnahen Grundversorgung.

5 Durchführungsvertrag

Da das Vorhaben konkret bestimmt ist und das zu schaffende Planungsrecht einem Vorhaben und einem Vorhabenträger dient, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der Vorhabenträger wird mit der Stadt Großröhrsdorf einen Durchführungsvertrag abschließen, worin das Vorhaben konkret beschrieben ist und worin sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin trägt der Vorhabenträger sämtliche Planungs-, Erschließungs- und ggf. sonstige anfallende Kosten. Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss (§ 12 Abs. 1 BauGB).

6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Straßenerschließung

Die Anbindung des Marktes an die nordöstlich angrenzende Straße Zur Aue (S 56) ist über die Einordnung einer Zufahrt im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen. Um alle Fahrtbeziehungen vom und zum Kundenparkplatz sicher und verträglich darzustellen, wird in der Staatsstraße eine Linksabbiegespur ergänzt.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden so dimensioniert, dass die Erreichbarkeit für die Feuerwehr gewährleistet ist.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet 70 PKW-Stellplätze sowie ca. 7 Fahrradabstellplätze vorgesehen.

ÖPNV-Anbindungen

Anbindungen an den ÖPNV bestehen über den Bushaltepunkt "Wendeplatz" ca. 250 m südöstlich des Plangebietes am Klinkenplatz.

Fuß- und Radwege

Entlang der Straße „Zur Aue“ (S56) führt ein kombinierter Fuß- und Radweg nach Norden zum Plangebiet. Die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes vom Bushaltepunkte wird dadurch gewährleistet.

6.2 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie ist über die Anbindung den Leitungsbestand in der Straße „Zur Aue“ vorgesehen.

Telekommunikation

Die Anbindung an Telekommunikationslinien ist über die Anbindung den Leitungsbestand in der Straße „Zur Aue“ vorgesehen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Straße „Zur Aue“ vorgesehen.

Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die in der Straße „Zur Aue“ sowie in der Adolf-Zschiedrich-Straße vorhandenen Hydranten. Sämtliche Gebäude im Baugebiet liegen im 300 m – Löschradius dieser Entnahmestellen.

Der Löschwasserbedarf (Grundschutz) gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet von 48 m³/h über 2 Stunden ist zu sichern.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Anbindung an den Schmutzwasserkanal in der Straße „Zur Aue“ vorgesehen.

Niederschlagswasserentsorgung

Im Plangebiet herrschen ungünstige Versickerungsverhältnisse (s. *Anlage 3 - Geotechnischer Bericht*). Der Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist im Baugebiet daher nicht möglich.

Das innerhalb des Baugebietes auf den Verkehrs- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll daher innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und gedrosselt und zeitverzögert in den im Kreuzungsbereich Zur Aue / Adorf-Zschiedrich-Straße vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Dieser mündet im Westen in die Große Röder.

Die Straße „Zur Aue“ entwässert weiterhin wie im Bestand.

7 Begründung der planerischen Festsetzungen

7.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst Teile der Flurstücke 983 und 1281/7 der Gemarkung Bretnig. Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erweitert um Teile des Straßenflurstücks 983, um den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan zu entsprechen (Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße Zur Aue / S56). Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A.1 (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,61 ha.

Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst nur den für die Einordnung des Vorhabens vorgesehenen Bereich. Die Grenze des ca. 0,54 ha großen räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in der Planzeichnung Teil A.2 (Vorhaben- und Erschließungsplan) zeichnerisch festgesetzt.

7.2 Art der baulichen Nutzung

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB setzt der Bebauungsplan für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die bauliche Nutzung entsprechend dem Planungsziel als Sondergebietsfläche Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) fest.

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einem Non-Food-Anteil von maximal 12 %. Mit der Begrenzung des Nonfood-Anteils auf 12 % wird sichergestellt, dass hinsichtlich des Sortiments der Einzelhandelsbetrieb ein Betrieb der Nahversorgung ist.

Mit der Festsetzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² soll dem Trend zu einer großzügigeren Gestaltung des Verkaufsraums Rechnung getragen werden, um mit einer Optimierung der Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen sowie die warenlogistischen Abläufe zu erleichtern. In die Gesamtverkaufsfläche sind die Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes sowie die Fläche des Eingangsbereiches einzurechnen

Gemäß § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes (Stellplätze, Anlagen der Außenwerbung, etc.).

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt. Diese liegt unter dem Orientierungswert nach § 17 Abs. 1 BauNVO, um eine dem Ortsbild unzutreffliche Baukörpedichte zu vermeiden. Die GRZ von 0,6 wird für die Verwirklichung des Marktgebäudes als ausreichend angesehen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8. Ergänzend wird in Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche mit Stellplätzen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf, um eine kompakte Anordnung der für den Stellplatznachweis nach SächsBO erforderlichen Kunden- und Mitarbeiterparkplätze zu ermöglichen. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Zahl der Vollgeschosse

Die planerischen Vorgaben des Vorhabenträgers beinhalten die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit ebenerdigen Wegeverbindungen für Kundenzugang und Warenbewegungen. Diese Nutzungsanforderung kann nur durch einen ebenerdigen, eingeschossigen Baukörper realisiert werden. Die Zahl der Vollgeschosse für den geplanten Baukörper wird deshalb auf 1 Vollgeschoss beschränkt.

Höhe der baulichen Anlagen

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll eine angepasste Maßstäblichkeit und die Einfügung des Baukörpers in die umliegende Bebauung dauerhaft sichergestellt wer-

den. Die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe wird für die zukünftige Entwicklung des Standortes als ausreichend angesehen. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für untergeordnete technische Anlagen.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die Bauweise des Einkaufsmarktes entspricht der Art einer offenen Bauweise. Entsprechend § 22 (2) BauNVO darf die Länge des Gebäudes bei einer offenen Bauweise aber höchstens 50 m betragen. Da die geplante Länge des Einkaufsmarktes aber bis zu 60 m beträgt, wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche zur Einordnung des Baukörpers des Einkaufsmarktes erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO.

Die Lage des Baufensters im südöstlichen Teil des Vorhabenstandortes ergibt sich aus der vorgesehenen Gebäudegröße und der Lage des Marktes an der Straße „Zur Aue“ (S 56).

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.5 Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Es gilt § 49 SächsBO, wonach die Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück selbst nachzuweisen sind.

Zur Sicherung des Stellplatzbedarfes für Betreiber und Besucher sind Kfz-Stellplätze innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen einzuordnen. Darüber hinaus können Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingeordnet werden.

Gemäß Richtzahlentabelle der VwVSächsBO ist je 10 - 20 m² Verkaufsfläche mind. 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

Zusätzlich ist je 150 m² Verkaufsnutzfläche mind. 1 Fahrradstellplatz zu schaffen.

Die Anlieferung zum Markt erfolgt über die Parkplatzzufahrten.

7.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die an den Vorhabenstandort direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Zur Aue“ (S 56).

Im Rechtsplan wird der Zufahrtsbereich zur Lockwitzer Straße als Straßenverkehrsfläche sowie als Einfahrtbereich festgesetzt.

Das Straßenflurstück der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Straße „Zur Aue“ (T.v. Flst. 983) wird gemäß Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Marktdach soll mit einem Flachdach errichtet werden, das mit Photovoltaikanlagen ausgestattet wird.

8 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes: **6.060 m²**

davon:

Sondergebiet Einzelhandel **5.400 m²**

davon:

- maximal überbaubare Grundstücksfläche **3.240 m²**

(GRZ 0,6 + Überschreitung durch Nebenanlagen bis GRZ 0,9)

- nicht überbaubare (zu begrünende) Grundstücksfläche **4.860 m²**

Straßenverkehrsfläche **660 m²**

9 Voraussichtliche Auswirkungen

9.1 Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Das FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb Medingen“ befindet sich als nächstgelegenes Schutzgebiet ca. 2,7 km südwestlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aufgrund der zerschneidenden Wirkung des dazwischenliegenden Siedlungsgebietes und der großen Entfernung bestehen zwischen Plangebiet und Schutzgebiet keine Sachzusammenhänge. Es ergeben sich somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes kann daher ausgeschlossen werden.

9.2 Prüfung möglicher Betroffenheiten nationaler Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet "Westlausitz" befindet sich ca. 1 km südlich des Plangebietes. Aufgrund der zerschneidenden Wirkung des zwischen Plangebiet und LSG liegenden Siedlungsgebietes sind keine negativen Auswirkungen auf Blickbeziehungen oder andere Sachzusammenhänge zu dem Landschaftsschutzgebiet zu erwarten. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes durch die vorliegende Bebauungsplanung können somit ausgeschlossen werden.

9.3 Auswirkungen Landschaftsbild

Die Einordnung von Bebauung im Plangebiet führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten eine Begrenzung der Höhenentwicklung. Durch die Festsetzung zur Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Straße „Zur Aue“ wird insbesondere in diesem sichtexponierten Bereich eine wirkungsvolle Eingrünung der Baukörper gesichert. Negative Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden dadurch weitestgehend vermieden.

9.4 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Flurstück 1281/7 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und weist dementsprechend einen geringen Biotopwert auf.

Die vorliegende Bebauungsplanung führt zu einem Verlust von ca. 0,54 ha intensiv genutzter Ackerfläche auf dem Flurstück 1281/7.

Gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen wird den im Plangebiet auf dem Flurstück 1281/7 vorkommenden Biotoptypen folgender Biotopwert zugeordnet:

Ausgangswert

BTLNK-Nr.	Biotoptyp	Biotopwert	Flächengröße	Gesamtwert
81	Intensiv genutzter Acker	5	0,54 ha	27.000 WE

Wertminderung der Biotope

Die geplante Nutzung stellt gegenüber der Vornutzung eine Biotopwertminderung dar:

BTLNK-Nr.	Biotoptyp	Biotopwert	Flächengröße	Gesamtwert
931	Sondergebiet Einzelhandel	1	0,54 ha	5.400 WE

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Wertminderung der Biotopflächen von 21.600 Werteinheiten.

Zum Ausgleich dieses Bilanzierungsdefizits sollen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Zur Verfügung stehen dafür Teile des Flurstücks 1281/2 südlich des Plangebietes. Durch die Entsiegelung der in diesem Bereich vorhandenen 0,11 ha großen Lagerfläche (BTLNK-Nr. 962, Ausgangsbiotopwert: 2, Gesamtwert: 2.200 WE) und der anschließenden Anlage von Extensivgrünland (BTLNK-Nr. 412, Zielbiotopwert: 22, Gesamtwert: 24.200 WE) erfolgt eine Aufwertung dieser Biotopflächen um 22.000 Werteinheiten. Das o.g. Bilanzierungsdefizit kann somit ausgeglichen werden.



Abb.: Luftbild Vorhabengebiet und Lage externe Ausgleichsmaßnahme (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

9.5 Auswirkungen Boden bzw. Fläche

Die Planung ist mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung von maximal 0,49 ha verbunden:

vorhandene Versiegelung		geplante Versiegelung in m ²	
		Sondergebiet Einzelhandel (0,54 ha x GRZ 0,6 + 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen bis GRZ 0,9)	0,49 ha
Summe Bestand	0 ha	Summe Planung	0,49 ha
Neuversiegelung = Differenz Planung - Bestand: 0,49 ha			

Die Bodenfunktionen gehen auf den zu versiegelnden Flächen vollständig verloren.

Im Bereich des Plangebietes kommt entsprechend der Angaben der digitalen Bodenkarte für den Freistaat Sachsen die Leitbodenformen „Parabraunerde-Pseudogley aus periglaziärem Kies führendem Schluff über periglaziärem Kies führendem Lehm“ (LL-SS, 881; östliches und zentrales Plangebiet) und „Regosol aus gekipptem Kies führendem Schluff“ (RQn, 2008; westliches Plangebiet) vor.¹ Die natürliche Bodenfruchtbarkeit, das Wasserspeichervermögen und die Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe werden in den Karten des LfULG als „hoch“ bewertet (Stufe V). Ein besonderes Biopotenzial der Böden liegt nicht vor.²

Die externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 1281/2 zur Entsiegelung der Lagerfläche und Anlage von Extensivgrünland (vgl. Kap. 5.4) dient gleichzeitig dem Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden.

9.6 Auswirkungen Artenschutz

Grundsätzlich sind im Bauleitplanverfahren die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BauGB für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten zu beachten.

Das Spektrum der potenziell vorhandenen Arten bzw. Artengruppen lässt sich aus den vorliegenden Biotoptypen ableiten. Der größte Teil des Plangebietes ist von einem Teil einer intensiv genutzten Ackerfläche geprägt. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich nördlich weitere Ackerflächen,

¹ LfULG: iDA Umweltportal, Bodenkarte 1:50 000, aufgerufen am 01.12.2025.

² Ebd.: iDA Umweltportal, Bodenfunktionenkarten auf Basis der Bodenschätzung (BS), aufgerufen am 01.12.2025.

westlich eine Kleingartenanlage und östlich die Straße „Zur Aue“ sowie die halboffen strukturierte Aue der Großen Röder. Der Straße ist ein wenig strukturierter Randstreifen (Straßengraben) vorgelagert. Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Baumreihe (Linde, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn). Es handelt sich vorrangig um mittelalte bis alte, mehrstämmige Bäume, die einige Habitatstrukturen (Rindertaschen, Asthöhlen, etc.) aufweisen. Der Baumreihe ist ein schmaler Ruderalstreifen vorgelagert. Im Weiteren ist der östliche Teil des südlich gelegenen Flurstückes 1281/2 Gem. Bretnig kleinräumig vielfältig strukturiert. Hier finden sich weitere Bäume, Gebüschtstrukturen, Grünland sowie eine versiegelte Lagerfläche.

Das Plangebiet am Ortsrand ist potenzieller Lebensraum von zumeist störungstoleranten Arten. Daher ist im Umfeld mit zufälligen Vorkommen der allgemein verbreiteten Arten des Siedlungsbereiches zu rechnen. Im Plangebiet selbst sind keine Gehölze vorhanden, die als Brutplatz von gehölzgebunden brütenden Vogelarten (Freibrüter, Höhlenbrüter, Gebüschrüter) dienen könnten. Diese Arten könnten aber in der westlichen Kleingartenanlage sowie den südlich angrenzenden Flächen geeignete Brutstrukturen vorfinden. Insbesondere die direkt angrenzende Baumreihe weist ein Potenzial für siedlungstypische Höhlenbrüter wie Star und Kohlmeise auf.

Ein Vorhandensein von Brutplätzen der Feldlerche im Plangebiet ist unwahrscheinlich, da es sich im direkten Umfeld von Vertikalstrukturen (Baumreihe, Gehölze, Kleingartenanlage) befindet, die von der Art generell gemieden werden („Kulissenwirkung“). Zudem stellt die Straße „Zur Aue“ eine störende Vorbelastung dar. Es ist allenfalls möglich, dass das Plangebiet randlich Reviere der Feldlerche berührt. Mit anderen Bodenbrütern der Offenlandschaft (z.B. Braunkehlchen, Wiesenpieper) ist aufgrund der intensiven Bewirtschaftung, der Siedlungsnähe sowie aufgrund fehlender Strukturvielfalt nicht zu rechnen. Da im Plangebiet auch keine Gebäude vorhanden sind, sind Vorkommen von Gebäudebrütern auszuschließen.

Ein Vorhandensein von Quartieren von Fledermäusen an der angrenzenden Baumreihe kann aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht ausgeschlossen werden. Die Baumreihe könnte auch eine Bedeutung als Leitstruktur für Fledermäuse sowie andere Arten aufweisen.

Die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen sind als Lebensraum von Reptilien ungeeignet.

Zusammengefasst ist bei Betrachtung der vorliegenden Strukturen und der möglichen Wirkungen des Vorhabens eine Betroffenheit einiger Vogelarten (Freibrüter, Höhlenbrüter, Gebüschrüter, Feldlerche) sowie von Fledermäusen möglich. Vorkommen anderer relevanter Artengruppen sind auszuschließen.

Im Zuge der Baufeldberäumung zur Tötung/Verletzung von Individuen sowie zur Zerstörung von Gelegen kommen. Dies wäre insbesondere dann möglich, wenn die südlich angrenzende strukturreiche Baumreihe für die Erlangung der Baufreiheit zurückgeschnitten werden müssten. Dies kann durch eine Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung sowie eine artenschutzrechtliche Kontrolle der betroffenen Bäume (konfliktvermeidenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen) vermieden werden. Sollten potenzielle Quartierstrukturen von Rückschnitten betroffen sein, müssen zudem Ersatzquartiere an Altbäumen im direkten Umfeld angebracht werden (künstliche Fledermausquartiere und Nistkästen, CEF-Maßnahme). Die Maßnahmen werden im späteren VB-Plan-Entwurf als Regelungen aufgenommen.

Eine dauerhafte Inanspruchnahme von Brutrevieren der Feldlerche erfolgt nicht. Die Art ist allenfalls randlich betroffen. Vorhandene Brutpaare können auf die verbleibenden Ackerflächen ausweichen.

Bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann vermieden werden.

9.7 Auswirkungen Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und gedrosselt und zeitverzögert in den im Kreuzungsbereich Zur Aue / Adorf-Zschiedrich-Straße vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Dieser mündet im Westen in die Große Röder. Eine Verstärkung von Hochwasserabflüssen durch das Vorhaben im Falle von Starkregenereignissen kann daher ausgeschlossen werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Somit kann ausgeschlossen werden, dass Schmutzwasser in das Grund- oder Oberflächengewässer gelangt.

9.8 Auswirkungen Mensch

Die Nutzung des geplanten Verbrauchermarktes verursacht Lärmemissionen durch:

- den Kundenverkehr durch Kfz auf der Parkplatzfläche,
- das Bewegen von Einkaufswagen auf dem Parkplatz,
- den Lieferverkehr einschließlich der Ladetätigkeiten und
- die haustechnischen Anlagen.

Die nächstliegenden Bebauungen mit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 sind die Wohnbebauungen entlang der Adolf-Zschiedrich-Straße und der Straße „Am Birkenwäldchen“. Westlich des Vorhabengebietes befinden sich die Kleingärten „Am Hofepark“.

Um die schädlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, welche durch den geplanten Einkaufsmarkt durch Geräusche in der Nachbarschaft zu erwarten sind, wurde zum vorliegenden Bebauungsplan ein Schalltechnisches Gutachten erstellt (vgl. Anlage 2). Darin wird der Nachweis erbracht, dass durch den geplanten Lebensmittelmarkt einschließlich Parkplatzanlage in der schutzbedürftigen Umgebung keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder Belästigungen durch Geräusche verursacht werden, wenn die im Gutachten vorgegebenen Lärminderungsmaßnahmen umgesetzt werden (Einschränkung Marktöffnungszeiten; Einschränkung Zeiten für Warenanlieferung und Müllentsorgung; Festsetzung glatte Oberfläche der Fahrgassen des Parkplatzes; Begrenzung der Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen des Marktgebäudes).

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzbürgers Mensch durch das Vorhaben sind somit nicht zu erwarten.

9.9 Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Versorgungsstrukturen liegt ein Verträglichkeitsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH vor (vgl. Anlage 1). Dieses schätzt ein, dass durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des Penny-Lebensmittelmarktes keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind.

9.10 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Verlagerung und Erweiterung des Penny-Marktes wird Kundenverkehr auf der Straße „Zur Aue“ (S56) erzeugt. Diese wird bereits jetzt als Zufahrtsstraße zu dem bestehenden Penny-Markt Adolf-Zschiedrich-Straße genutzt. Da dieser mit Inbetriebnahme des neuen Penny-Marktes geschlossen wird, erhöhen sich die Verkehrsströme auf der Straße „Zur Aue“ (S56) nur anteilig durch die zusätzlichen 225 m² Verkaufsfläche.

Im Bereich der Anbindung des Pangebietes an die Straße „Zur Aue“ (S56) wird eine Linksabbiegespur für den von Süden kommenden Verkehr vorgesehen. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Straße „Zur Aue“ (S56) vermieden. Außerdem ist im Zuge des Vorhabens vorgesehen, das in diesem innerörtlichen Bereich bisher geltende Tempolimit von 70 km/h herabzusetzen auf 50 km/h. Dadurch wird die Verkehrssicherheit zusätzlich erhöht.

10 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.