



Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück
Landratsamt Bautzen, Bahnhofstr.9, 02625 Bautzen

Planungsbüro Schubert GmbH & Co.KG
Rumpeltstr. 1
01454 Radeberg

nur per Mail

Bearbeiterin: Frau Michel
Dienstszitz: 01917 Kamenz, Macherstr. 57
Telefon: 03591 5251 - 63115
Telefax: 03591 5250 - 63099
E-Mail: bauleitplanung@lra-bautzen.de
Ihre Zeichen:
Datum: 18.02.2026

Aktenzeichen: 621.41.P1426

Vollzug der Baugesetze

Bauleitplanung der Stadt Großröhrsdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ersatzneubau Lebensmittelmarkt Bretnig, Zur Aue"

Vorentwurf vom 09.12.2025

Hier: Stellungnahme des Landratsamtes Bautzen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben genannte Planentwurf wurde von den Ämtern des Landratsamtes Bautzen, deren Belange durch die Planung berührt werden, geprüft. Folgende Stellungnahmen erhalten Sie zur Vorbereitung der sachgerechten Abwägung:

1. Sachgebiet Naturschutz

Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen bei der Beachtung der artenschutzrechtlichen Auflage keine Einwände gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Auflage:

Zwecks Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Bau-
feldfreimachung und das Zurückschneiden bzw. Beseitigen von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes
von 1. März bis zum 30. September vorzunehmen. Gehölze sind vor dem Zurückschneiden bzw. vor
der Beseitigung auf Niststätten oder Quartieren von Fledermäusen durch einen Artspezialisten zu un-
tersuchen.

Hinweis:

Zur besseren Einbindung der Bebauung in die Landschaft sollte der Bereich zur Feldflur mit standort-
heimischen Gehölzen eingegrünt werden. Diese Eingrünung wäre als Kompensationsmaßnahmen an-
rechenbar.

2. Sachgebiet Wasser

Abwasser

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Ersatzneubau Lebensmittelmarkt Bretnig, Zur Aue' der Stadt Großröhrsdorf in der Fassung des Vorentwurfs vom 09.12.2025 kann aus wasserrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Das Baugebiet ist schmutzwasserseitig zentral durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem AZV Obere Röder, an die Kanalisation anzuschließen.

Anfallendes Niederschlagswasser wird aufgrund der durch das Baugrundgutachten nachgewiesenen schlechten Versickerungsbedingung des Untergrundes zentral über die Regenwasserkanalisation abgeführt. Die für die Niederschlagsbeseitigung notwendigen Zustimmungen sind beim zuständigen Kanalnetzbetreiber/Abwasserbeseitigungspflichtigen (AZV Obere Röder) einzuholen. Mit der zusätzlichen Versiegelung und einem damit verbundenen stärkeren Abfluss in die RW-Kanalisation und damit in das oberirdische Gewässer ist sich im Rahmen bestehender Wasserrechte zu bewegen. Nach Kenntnisstand der unteren Wasserbehörde liegt für den Regenwasserkanal DN 300/500 Pulsnitzer Straße eine erlaubte Einleitung im Umfang von 56 l/s linksseitig in die Große Röder und 213 l/s rechtsseitig vor.

Eine gegebenenfalls erforderliche Kompensation ist vorzuschalten und eine entsprechende Rückhaltung vorzusehen, die dafür sorgt, dass kein höherer Niederschlagswasserabfluss von der zu versiegelnden Fläche als bisher in die RW-Kanalisation eingeleitet wird.

3. Kreisentwicklungsamt

Sachgebiet ländliche Entwicklung:

Zum Bauleitplanung vorhabenbezogener B-Plan "Ersatzneubau Lebensmittelmarkt Bretnig, Zur Aue" Stadt Großröhrsdorf bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird auf § 1 Abs. 6 Punkt 8 b) in Bezug auf Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) verwiesen. Die Belange sind abzuwägen.

Sachgebiet Strategische Entwicklungen:

Zur touristischen Infrastruktur gibt es keine Hinweise.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz-Retentionsraum. Soweit noch nicht geschehen, sollte die Raumordnungsbehörde und der Regionale Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien daher auch aus diesem Grunde (neben dem der Zulässigkeit einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung) beteiligt werden.

In den Unterlagen wurde bereits auf geplante PKW-Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten hingewiesen. Es wird angeregt, auch Lademöglichkeiten für E-Autos bzw. für E-Bikes einzurichten, sofern dies noch nicht berücksichtigt ist.

4. Untere Denkmalschutzbehörde

Durch den Bebauungsplan sind denkmalschutzrechtliche Belange in Bezug auf den Umgebungsschutz des Kulturdenkmals Gutspark/Hofepark des ehem. Ritterguts Bretnig in Großröhrsdorf OT Bretnig am Klinkenplatz 7 u. 9 betroffen (§ 12 Abs. 2. Sächsisches Denkmalschutzgesetz/SächsDSchG). Die Umgebung eines Kulturdenkmals ist für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung, wenn die Ausstrahlungskraft des Denkmals wesentlich von der Gestaltung seiner Umgebung abhängt. Damit werden die optischen Bezüge zwischen dem Kulturdenkmal und seiner Umgebung geschützt. Wir bitten deshalb bei der weiteren Bearbeitung folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Es ist zu prüfen, inwieweit die Pflanzflächen im Südosten und Südwesten des räumlichen Geltungsbereichs mit hochwachsenden Sträuchern und/oder Bäumen bepflanzt werden können. Die vorgeschlagene Bepflanzung ist geeignet, die dem Gartendenkmal Hofepark zugewandten Fassaden zu kaschieren, den neuen Baukörper besser ins Umfeld einzupassen und somit die Beeinträchtigung zu minimieren.

- In die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist folgendes zur PV-Anlage aufzunehmen:

Die PV-Anlage auf dem Flachdach ist vor Ausführung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Sofern die technischen Aufbauten nicht durch eine Attika verdeckt werden, sind schwarze Solarmodule ohne Binnenstruktur, mit schwarzen Rahmen oder rahmenlos zu verwenden. Vor Auftragserteilung bzw. Bestellung sind der Unteren Denkmalschutzbehörde das Produktdatenblatt des Solarmoduls sowie ein maßstäblicher Verlegeplan (gegebenenfalls mit Detailzeichnung zur Aufständigung) zur Zustimmung vorzulegen.

- Es liegt eine Stellungnahme des Landesamts für Archäologie Sachsen vom 20.01.2026 vor. Folgender Satz ist als Hinweis aufzunehmen:

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

5. Untere Vermessungsbehörde

Gegen oben genanntes Vorhaben bestehen seitens der unteren Vermessungsbehörde keine Bedenken.

Hinweise:

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 (ÖbVI) gesichert werden.

Zu Raumbezugspunkten im Planungsgebiet, wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, Referat 32, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden.

Bei der Prüfung der Planungsunterlagen auf richtige Übernahme der Liegenschaftsinformationen haben wir keine Differenzen festgestellt.

6. Abfallrecht/Bodenschutz

Aufgrund der Größe der zu erwartenden Erdbaumaßnahmen wird seitens der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 gemäß § 4 Absatz 5 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV n.F.) gefordert.

Diese Forderung ist in die textlichen Festsetzungen des vorliegenden B-Plans aufzunehmen.

Begründung

Gemäß § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

Nach § 4 Absatz 5 BBodSchV kann „bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² [...] Bodenmaterial aus dem Oberboden- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird [...] die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 verlangt werden“.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von ca. 0,61 ha. Innerhalb dieser Fläche soll ein Lebensmittelmarkt mit dazugehörigen Zufahrten und Parkplätzen gebaut werden. Laut dem vorliegenden Geotechnischen Bericht wird für die Gründung ein umfassender Bodenaushub (Mutterboden sowie anstehender Schluff) notwendig sein. Auch für die Errichtung der großflächigen Zufahrten und Stellplätze ist ein vorheriger Mutterbodenabtrag erforderlich.

Die bodenkundliche Baubegleitung stellt sicher, dass die Belange des Bodenschutzes entsprechend den bodenschutzfachlichen Anforderungen umgesetzt werden. Dazu ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, das die erforderlichen Bodenschutzmaßnahmen für alle Phasen des Bauvorhabens beschreibt. Diese orientieren sich an den gesetzlichen Vorgaben sowie der guten fachlichen Praxis und dem Stand der Technik, insbesondere an den Vorgaben und Empfehlungen der DIN-Normen DIN 18915, DIN 19639 sowie DIN 19731. Dieses hat auch Aussagen zu enthalten, was mit den überschüssigen Massen vorgesehen ist. Die vorgesehen Verwertungs-/ Entsorgungswege von Aushubmassen sind anhand von Deklarationsanalysen darzulegen.

Das für die bodenkundliche Baubegleitung beauftragte Unternehmen ist unaufgefordert der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Bautzen zu benennen und das Bodenschutzkonzept ist vorzulegen.

In Anlehnung an die in § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) formulierte Bodenschutz-klausel, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vorschreibt, sollten Nebeneinrichtungen wie Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Eine entsprechende Begrenzung der Bodenversiegelung sollte gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Altlasten

Nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand und der aktuell vorhandenen Datenbasis liegen über Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet keine Erkenntnisse vor. Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Weiterhin ist in diesem Falle umgehend das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, gemäß § 13 Absatz 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

7. Sachgebiet Straßenverkehrsrecht

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Für Linksabbieger der S 56 ist eine Abbiegespur vorgesehen. Für die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern sollte ergänzend aber eine Mittelinsel als Querungshilfe für diese Verkehrsarten in die S 56 eingebaut werden.

8. Untere Immissionsschutzbehörde

Gegen den Vorentwurf bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

Die Einschränkung der Lkw-Anlieferung auf die Tagzeit (6.00 – 22.00 Uhr) entsprechend der Betriebsbeschreibungen des Ingenieurbüros Ilko Martin, Borsdorf, vom 20.05.2025, sollte in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Begründung:

Im Rahmen der Planung wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, Projekt-Nr.: 2025 044, 28.11.2025).

Der geplante Neubau des PENNY-Marktes liegt an der Straße „Zur Aue“ in Großröhrsdorf in einem im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche bezeichnetem Gebiet mit angrenzenden Kleingartennutzungen. Die maßgeblichen Immissionsorte sind Kleingärten in der Kleingartenanlage Am Hofepark sowie die Wohnhäuser Adolf-Zschiedrich-Str. 2 und Am Birkenwäldchen 28.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose zeigen, dass beim geplanten Betrieb des PENNY-Markts die Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel aus Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in sämtlichen Beurteilungszeiträumen an sämtlichen Immissionsorten eingehalten werden. An den für potenzielle gewerbliche Vorbelastung relevanten Wohnhäusern werden überdies die Immissionsrichtwerte jeweils um mindestens 6 dB unterschritten (Irrelevanzkriterium Vorbelastung gemäß TA Lärm), so dass keine gewerbliche Vorbelastung berücksichtigt werden muss.

Die Schallimmissionsprognose beruht auf der Betriebsbeschreibung des Ingenieurbüros Ilko Martin. Die Lkw-Anlieferung ist demnach auf die Tagzeit beschränkt. Weitere Lärminderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Ausschluss der Lkw-Anlieferung in der Nacht gehört in die textlichen Festsetzungen, weil die Annahmen und Ergebnisse der Schallimmissionsprognose darauf aufbauen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Silke Michel
Sachgebiet Bauaufsicht

Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage: Liegenschaftskarte