

STADT RADEBURG
LANDKREIS MEIßEN

1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES „EINZELHANDELSSTANDORT AN DER GROßENHAINER STRAßE, RADEBURG“

Begründung

Kommune:

Stadt Radeburg
Heinrich-Zille-Straße 6
01471 Radeburg



Vorhabenträger:

PetzRewe GmbH
Hämmerbergstraße 2
57537 Wissen

bearbeitet durch:

Richter + Kaup
Ingenieure | Planer | Landschafts-
architekten
Berliner Straße 21
02826 Görlitz

Görlitz, 06.09.2024

**Begründung zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Einzelhandelsstandort an der Großenhainer Straße“**

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS DER PLANUNG 5

 1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 5

 1.2 STANDORT DES VORHABENS 6

 1.3 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 7

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH 8

 2.1 BESCHREIBUNG DER ZU ÄNDERNDEN TEILE DER PLANUNG 9

 2.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 10

 2.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 11

 2.3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013) 11

 2.3.2 REGIONALPLAN OBERES ELBTAL/OSTERZGEBIRGE - 2. GESAMTFORTSCHRIBUNG 2020 12

 2.4 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT – INSEK (2015)..... 14

 2.5 SORTIMENTSLISTE „RADEBURGER LISTE“ 14

 2.6 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE 15

3. SITUATION, STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND FESTSETZUNGSBEGRIINDUNG 16

 3.1 SITUATION IM PLANGEBIET VOR STANDORTUMGESTALTUNG 16

 3.2 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE 16

 3.3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 20

 3.3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 20

 3.3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 21

 3.3.2.1 GRUNDFLÄCHENZAH (GRZ) 21

 3.3.2.2 ANZAHL VOLLGESCHOSSE 21

 3.3.2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN 21

 3.3.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE 21

 3.4 BAUGRENZEN UND ABSTANDSFLÄCHEN 21

 3.5 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN 21

 3.6 VERKEHRSFLÄCHEN 22

 3.7 GRUNDDIENSTBARKEITEN 23

 3.8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 23

 3.8.1 EINFRIEDUNGEN 23

 3.8.2 GELÄNDEGESTALTUNG 23

 3.9 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTRELEVANTER BELANGE 24

3.9.1 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	24
3.9.2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ.....	25
3.9.3 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN AUßERHALB DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES	25
3.9.4 ARCHÄOLOGIE.....	26
3.9.5 DENKMALSCHUTZ	26
3.9.6 ALTLASTEN / ABFALL & BODEN.....	26
3.9.7 FORSTWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	28
3.9.8 WASSERRECHTLICHE BELANGE.....	28
3.9.9 IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	29
4. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE	32
4.1 VERMESSUNG	32
4.2 BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN	33
4.3 BOHRANZEIGEPFLICHT.....	33
4.4 BARRIEREFREIES BAUEN UND FACHMARKTGESTALTUNG	33
4.5 VERKEHRSLÄCHENGESTALTUNG FÜR DIE FEUERWEHR UND ABFALLENTSORGUNG	33
4.6 VERSORGUNGSLEITUNGEN	34
4.7 BAULASTEN	37
5. VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	39
6. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN.....	39
7. FLÄCHENBILANZ	46
8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	46
9. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG.....	46

ANLAGENVERZEICHNIS

- ANLAGE 1** **VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN M 1:1.000 (IM ORIGINAL), STAND: 06.09.2024**
- ANLAGE 2** **SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN, BERICHT-NR. S1110-1, STAND: 05.04.2022**
- ANLAGE 3** **ENTWÄSSERUNGSKONZEPT MIT ANLAGEN (BAUGRUNDERKUNDUNG, IFG-PROJEKT-NR.: I-047-02-21, ERGÄNZENDE BAUGRUNDUNTERSUCHUNG ZUR REGENWASSERVERSICKERUNG, IFG-PROJEKT-NR.: I-047-02-21), STAND: 08.12.2022**
- ANLAGE 4** **ÜBERPRÜFUNG DER ANLAGEN ZUR ABWASSERBESEITIGUNG – KURZBERICHT, STAND: 19.11.2021**

1. Anlass der Planung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger der Bebauungsplanung 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandelsstandort an der Großenhainer Straße, Radeburg“, die PetzRewe GmbH aus Wissen, beabsichtigt innerhalb des im Umbau befindlichen Standortes des Einkaufsmarktes in der Großenhainer Straße 58 in 01471 Radeburg einen Imbiss (Asia-Imbiss) zu errichten.

Da der Standort im rechtwirksamen Bebauungsplan nicht dargestellt ist, wurde dem Vorhabenträger nach Einreichung des Bauantrages seitens der Bauaufsichtsbehörde am 7.5.2024 mitgeteilt, dass einer Baugenehmigung planungsrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Zitat (Auszug):

„Das Grundstück liegt im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandelsstandort An der Großenhainer Straße“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 30 Bau-gesetzbuch (BauGB). Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Ihr Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Im B-Plan ist für das beantragte Vorhaben kein Baufenster vorgesehen. Darüber hinaus ist unter Pkt. 1.6 des B-Planes festgesetzt, dass nur Nebenanlagen zulässig sind, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen. Dies ist beim beantragten Vorhaben jedoch nicht der Fall. Aus den vorgenannten Gründen kann eine Genehmigung für das beantragte Vorhaben nicht erteilt werden.

Für eine rechtmäßige Umsetzung bzw. den weiteren Bestand des Asia-Imbisses können jedoch folgende Varianten in Betracht gezogen werden:

- 1. Der bisherige Imbiss-Container bleibt bestehen. Dieser genießt Bestandsschutz.....*
- 5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird so geändert, dass das Vorhaben den Festsetzungen des B-Planes nicht widerspricht.“*

Entsprechend der Empfehlung der Bauaufsichtsbehörde wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass für den Asia-Imbiss ein Baufenster in der Planzeichnung eingezeichnet wird. Verbunden mit der Errichtung des Imbisses wird die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet um 3 reduziert und eine Anpassung der Gestaltung des Parkplatzes / Grünflächen im Detailbereich vorgenommen.

Prioritäre Ziele des rechtwirksamen Bebauungsplanes waren:

1. Das bestehende Gebäude und dessen bauliche Substanz erfüllten nicht mehr die Forderungen des Klimaschutzes (ENEV). Eine adäquate Sanierung des bereits im Jahr 2001 erweiterten Gebäudes war unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich.
2. Die logistischen Abläufe der Ver- und Entsorgung waren entsprechend den heutigen Ansprüchen nicht zu optimieren.

3. Die zeitgemäße Präsentation der Waren sowie eine den heutigen Anforderungen entsprechende Großzügigkeit der Verkehrswege war im Bereich des Bestandes der baulichen Substanz nicht realisierbar.

Entsprechend der in den Pkt. 1 bis 3 genannten Kriterien wurde durch das Architekturbüro Juhr Klein Lörsch Architekten Ingenieure GmbH ein Konzept entwickelt, welches den Standort als Nahversorger sichert und die Errichtung eines zukunftsfähigen Marktes ermöglicht. Folgendes wurde berücksichtigt / beabsichtigt und im Bebauungsplan übernommen:

- Abbruch des Gebäudes Großenhainer Straße 64 (Autoservice).
- Abbruch des bestehenden Marktes nach Inbetriebnahme des neuen Marktes.
- Errichtung des neuen Marktes unter modernen Gesichtspunkten und entsprechender Verkaufsfläche. Verbunden hiermit ist der Einbau einer modernen Heizungsanlage (Erdwärme in Kombination mit der vorhandener Kälteanlage). Die Dachfläche soll konzeptionell begrünt werden. Alternativ ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage denkbar.
- Umbau des bestehenden Parkplatzes in eine großzügige, übersichtliche Parkplatzanlage mit großzügigen Grünflächen.
- Ausbau des Fußweges entlang der Promnitz als fußläufige Verbindung zum Ortszentrum.
- Erhalt der bestehenden Ein- und Ausfahrten des Marktes.

Aktueller Stand der Planungen im Bebauungsplangebiet (siehe Pkt. 2.1 und 3.1)

- Abweichend der Darstellungen im rechtswirksamen Bebauungsplan entfällt der Ausbau des Fußweges entlang der Promnitz als fußläufige Verbindung zum Ortszentrum. Daneben wurden Korrekturen in der Anordnung der Flächen (Gehwege, Grünflächen im Sondergebiet) innerhalb der Planung vorgenommen, welche innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

1.2 Standort des Vorhabens

Der Standort des Planvorhabens befindet im Nordwesten der Stadt Radeburg, direkt an der Großenhainer Straße gelegen. Nordöstlich / östlich verläuft die Promnitz, ein Gewässer II. Ordnung.

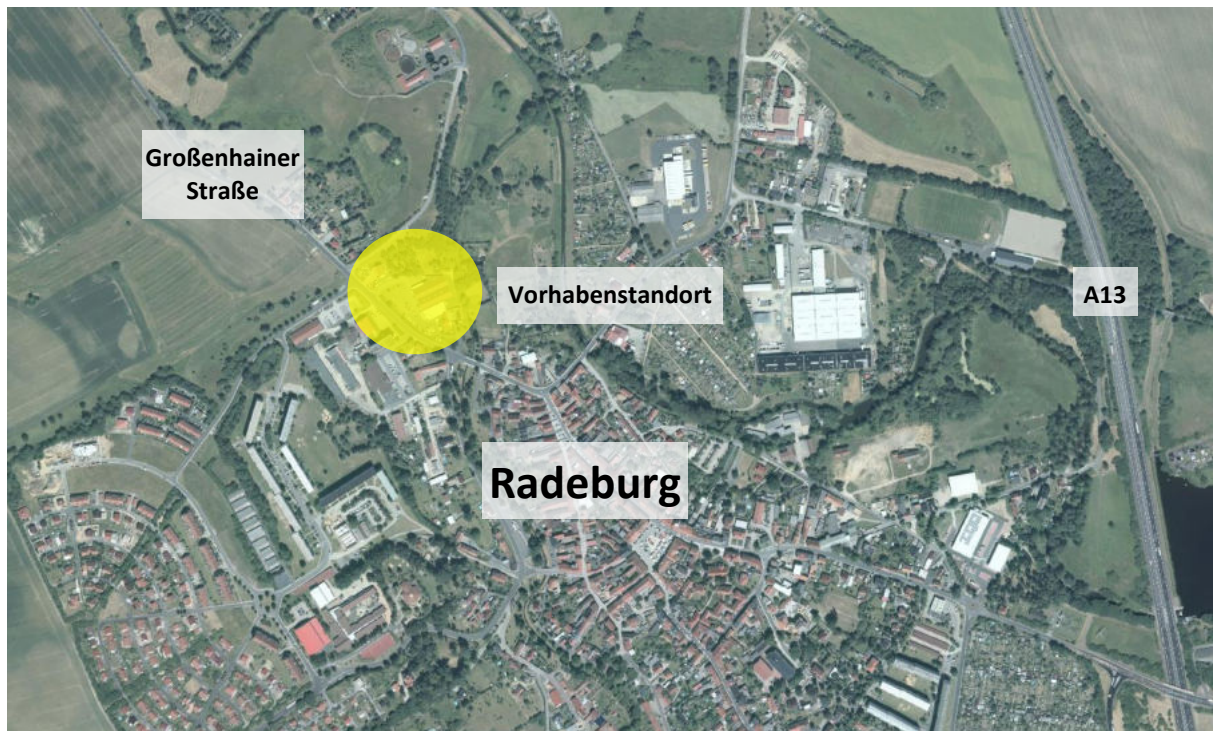


Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de/> (Stand: 01/2021)

1.3 Grundstücksflächen und Eigentumsverhältnisse

Grundstücksfläche

- Flurstücke 353/2, 353/3, 353/6, 353/8, 908, 918/8, 918/9 und 918/11 der Gemarkung Radeburg
- Größe: 15.405 m²

Grundstückseigentümer

- Grundstückseigentümer der innerhalb des Bebauungsplanes befindlichen Flächen ist die PetzRewe GmbH, Hämmerbergstraße 2, 57537 Wissen.

2. Planungserfordernis und Verfahren nach dem Baugesetzbuch

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB erarbeitet. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 29.08.2024 gefasst.

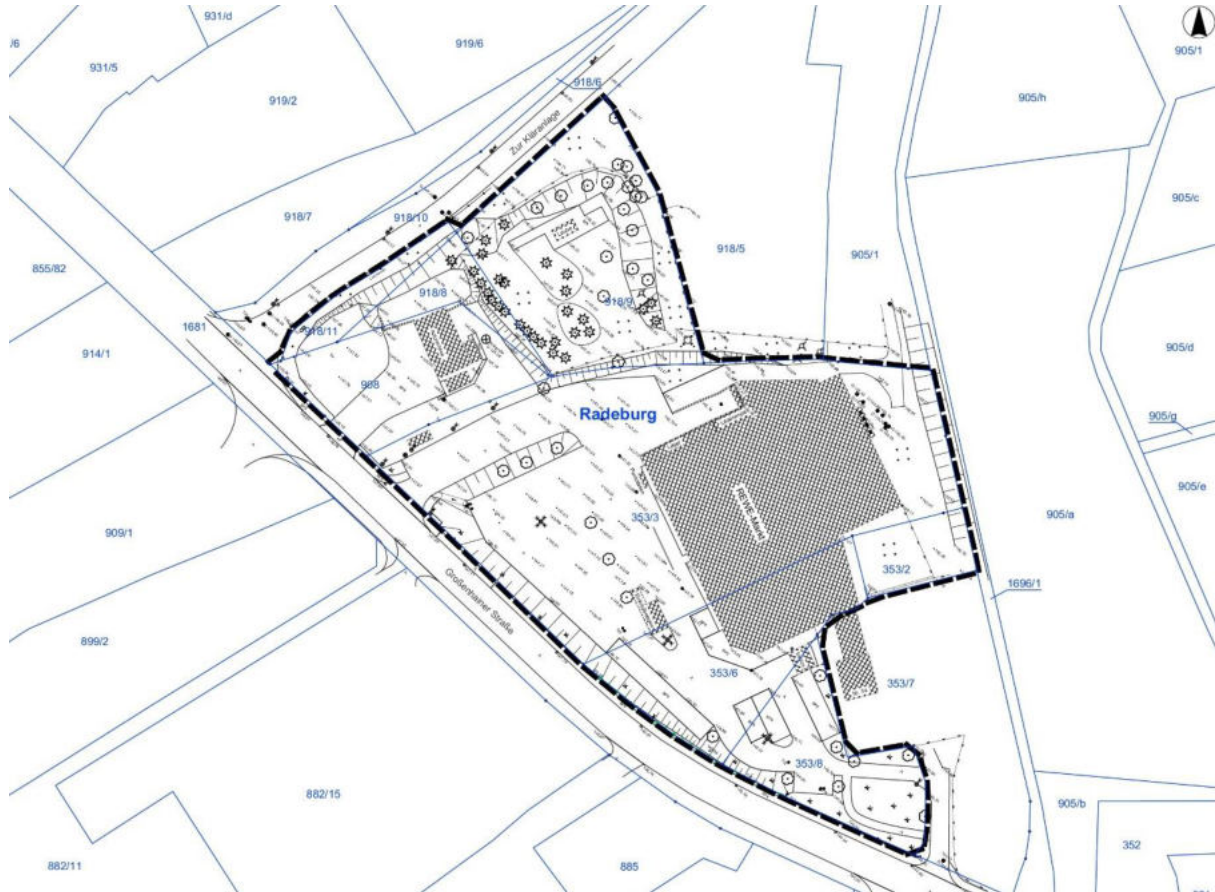


Abb. 2: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird mit dieser Unterlage durchgeführt.

2.1 Beschreibung der zu ändernden Teile der Planung

Innerhalb der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden folgende Änderungen bzw. Anpassungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Bebauungsplan vorgenommen:

- Entsprechend der Empfehlung der Bauaufsichtsbehörde wird im Bebauungsplan ein Baufenster für den Asia-Imbiss eingezeichnet (siehe Abb. 4 Nr. 1). Im Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Abb. 3 Nr. 1) wird dieser entsprechend den Darstellungen des Architekten übernommen.
- Verbunden mit der Errichtung des Imbisses ist die Reduzierung der Anzahl der Stellplätze um 3.
- Weiterhin erfolgt eine Anpassung der Gestaltung des Parkplatzes (Grünflächen und Pflasterflächen), der geplanten Wegeführungen (Fußgängerwege) sowie der angegliederten Flächen am Gebäude im Detailbereich (siehe Abb. 3 und 4 Nr. 2, 3 und 4) unter Verwendung der Werksplanung des Vorhabenträgers.



Abb. 3: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

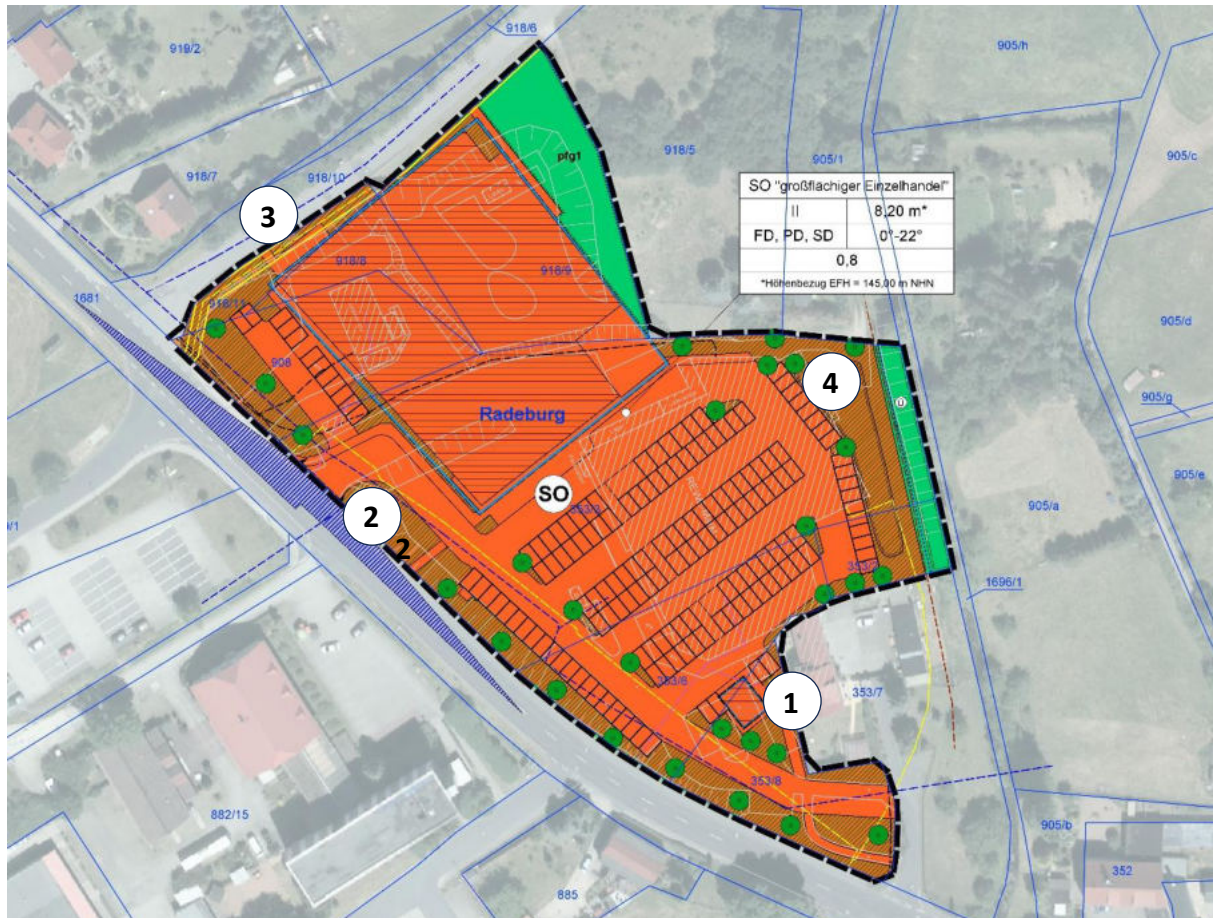


Abb. 4: Entwurf des Bebauungsplanes der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Stadt Radeburg liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 vor.

Im FNP ist der Vorhabenstandort als gemischte Baufläche (siehe Abb. 5) dargestellt. Diese Darstellung steht nicht in Übereinstimmung mit der vorliegenden Planungsabsicht.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Rechtsgrundlage hierfür bildet der §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Im zu ändernden Flächennutzungsplan wird der Vorhabenstandort als Sondergebiet (SO) dargestellt.

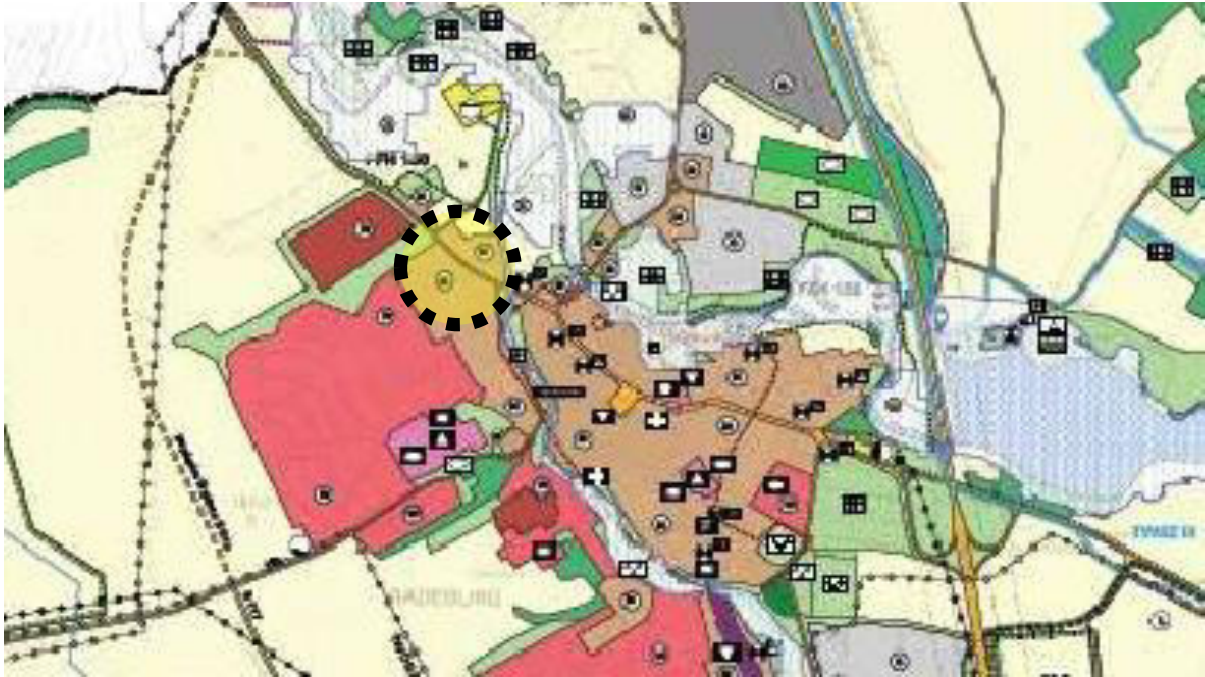


Abb. 5: Auszug aus dem FNP der Stadt Radeburg mit Lage des Vorhabenstandortes

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Ziel 2.3.2.1

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichneten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.

Ziel 2.3.2.3

Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Auszug zur Begründung zu Ziel 2.3.2.3:

„Im Rahmen des Z 2.3.2.3 wird differenziert zwischen innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Eine Innenstadtrelevanz liegt vor, wenn überwiegend innenstadtrelevantes Sortiment angeboten wird oder wenn die auf das innenstadtrelevante Sortiment entfallende Verkaufsfläche den von der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung zum Begriff der Großflächigkeit entwickelten Schwellenwert von 800 m² überschreitet. Dementsprechend kann das Integrationsgebot auch dann einschlägig sein, wenn es sich bei dem innenstadtrelevanten Sortiment nur um ein so genanntes Randsortiment handelt. Innenstadtrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie zum Beispiel vorrangig Innenstadtbesucher anziehen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden, überwiegend ohne PKW transportiert werden können und einen geringen Flächenanspruch im Verhältnis zur Wertschöpfung haben. Bei innenstadtrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung, zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden (Nummer 4 Buchst. h Doppelbuchst. aa der Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen - HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 3. April 2008 [SächsABl. S. 603]). Innenstadtrelevante großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integriert bedeutet eine, auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, günstige Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren mit Anbindung an den ÖPNV. Bei der Prüfung, ob eine städtebaulich integrierte Lage vorliegt, sind die Kriterien zur Ermittlung von faktischen zentralen Versorgungsbereichen entsprechend heranzuziehen.

Für diejenigen Zentralen Orte, für die zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, wird das Kriterium der städtebaulich integrierten Lage gemäß Satz 2 des Zieles durch die Lage innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches ersetzt.“

Ziel 2.3.2.5

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen.

2.3.2 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge - 2. Gesamtfortschreibung 2020

Im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge (2. Gesamtfortschreibung) ist die Stadt Radeburg als Grundzentrum dargestellt. Hierbei gelten u.a. die Z 1.1.1 bis Z 1.1.3.

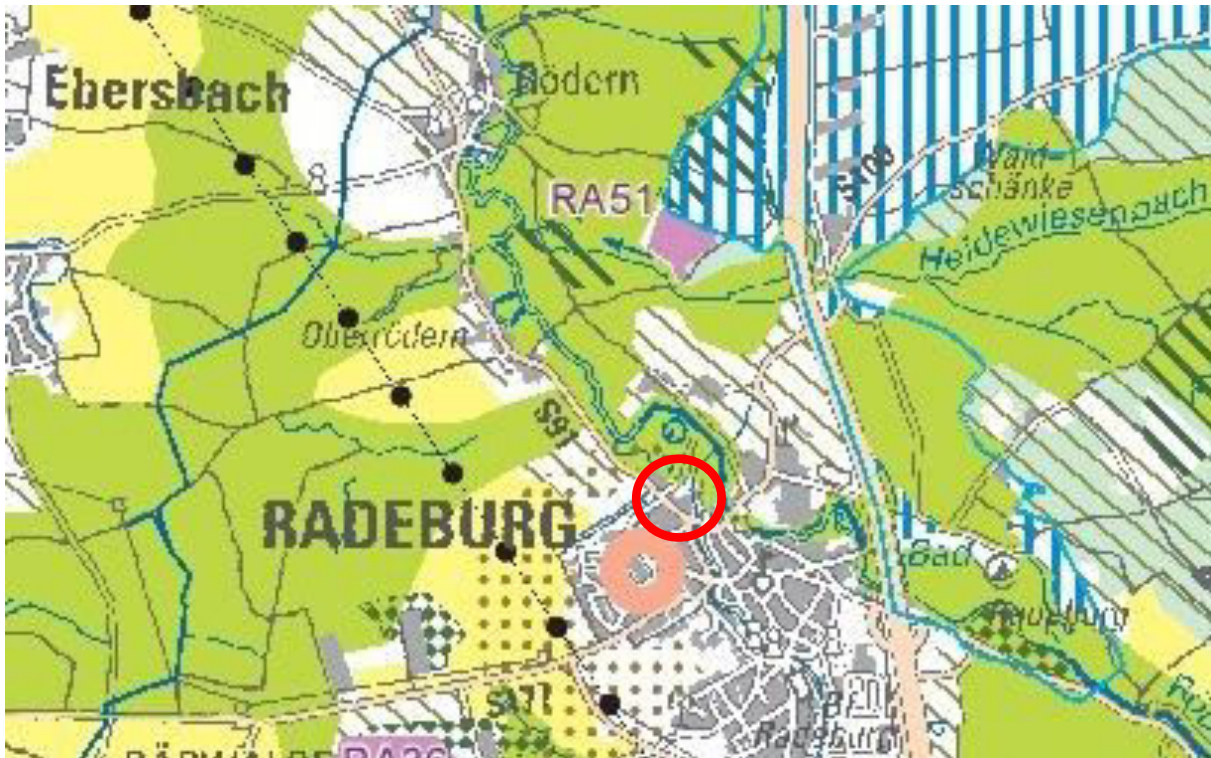


Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge mit Lage des Vorhabenstandortes

Z 1.1.1 – Festlegung als Grundzentrum

Begründung:

Grundzentren sichern durch ihre Ergänzungsfunktionen zu den im LEP festgelegten höherrangigen zentralen Orten die Nahversorgung flächendeckend für die gesamte Regionsbevölkerung unter dem Aspekt einer zumutbaren Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen bzw. der Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen. Im LEP ist die Festlegung von Grundzentren in den Regionalplänen an die Erforderlichkeit zur Netzergänzung gebunden, wenn die Erreichbarkeit der Versorgungs- und Siedlungskerne der Mittel und Oberzentren von Gemeinden ohne diesen zentralörtlichen Status in zumutbarer Entfernung nicht mehr gegeben ist. Entfernungsdefizite sind demzufolge das bestimmende Festlegungserfordernis für netzergänzende Grundzentren.

Z 1.1.3 - Die Grundzentren sollen in ihren Versorgungs- und Siedlungskernen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Voraussetzungen zur Sicherung der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs und der sozialen und medizinischen Grundversorgung erhalten bzw. ausbauen.

Begründung:

Der Landesentwicklungsplan 2013 regelt mit Ziel 1.3.1 die Aufgaben der Zentralen Orte abstrakt, ohne auf die hierarchische Stufung des zentralörtlichen Systems und die differenzierten Aufgaben der einzelnen Stufen näher einzugehen. Mit dem Ziel werden deshalb die von den Grundzentren zu sichernden Versorgungsfunktionen konkretisiert und verbindlich ausgeformt. Vor allem soll damit ein dauerhaft stabiles Netz an möglichst ausreichend frequentierten Einrichtungen gesichert werden, mit dem für alle Bevölkerungsgruppen auch des ländlichen Raumes der Zeit- und Erreichbarkeitsaufwand zur Nutzung dieser Einrichtungen minimiert und damit wesentliche Voraussetzungen für gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilen der Planungsregion, auch unter den langfristig bestehenden Rahmenbedingungen rückläufiger Bevölkerungszahlen, erhalten werden. Insbesondere im ländlichen Raum ist der Erhalt der Grundzentren mit ihren

vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen als Ankerpunkte für die langfristige wirtschaftliche, soziale und versorgungsräumliche Entwicklung des ländlichen Raumes von vorrangiger Bedeutung. Gerade die Gemeinden mit grundzentralen Funktionen hatten in den vergangenen 12 bis 14 Jahren jedoch sehr hohe Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen, die zu ca. 70 % durch Wanderungsverluste begründet sind. Diese Wanderungsverluste werden durch ihre selektive Wirkung in den nächsten Jahren/Jahrzehnten eine überdurchschnittliche Veränderung der Altersstruktur zuungunsten jüngerer Altersgruppen und damit auch zunehmende Sterbefallüberschüsse zur Folge haben, was die Tragfähigkeit ihrer Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen weiter verringern und im Folgenden auch die flächendeckende Nahversorgung großer Teile des ländlichen Raumes in Frage stellen kann. Eine Vermeidung dieser für die absehbare Zukunft sich abzeichnenden Entwicklung erfordert in den kommenden Jahren ein deutliches Bekenntnis zur Stärkung dieser Gemeinden, insbesondere in Form ihrer finanziellen Ausstattung und einer Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen zum weiteren Erhalt ihres überörtlichen Infrastrukturangebots für Versorgungs-, Betreuungs- und Bildungsaufgaben.

2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept – INSEK (2015)

Einzelhandel – Bestandsanalyse (Auszug)

Eine besondere Stellung für die Entwicklung Radeburgs nimmt der Wirtschaftsbereich Handel und hausorientierte Dienstleistungen ein. Dieser Bereich hat zugleich auch maßgebliche Bedeutung für die Innenstadtentwicklung und Radeburgs Außenwirkung. Läden und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich vorwiegend im Stadtkern von Radeburg sowie zum kleineren Teil auch im Gewerbegebiet Radeburg-Süd. Bei den Geschäften handelt es sich sowohl um solche zur Deckung des periodischen als auch zur Deckung des aperiodischen Bedarfs. In den Ortsteilen existieren zzt. dagegen keine oder nur sehr wenige Verkaufseinrichtungen.

Einzelhandel – Entwicklungsaussicht (Auszug)

Grundsätzlich sollte Radeburg auch in der Zukunft zweigleisige und parallele Angebote im Bereich Handel und Dienstleistung in peripherer und in zentraler Lage bereitstellen, da mit dem unterschiedlichen Stadtraum auch immer verschiedene Sortimente und Kaufinteressen bedient werden. Da die Innenstadt aber von übergeordneter Bedeutung für die gesamte Stadtentwicklungspolitik ist, sollte für die hier möglichen und sinnvollen Branchen unbedingt der Vorzug gegeben werden. Dafür ist neben der Verknüpfung mit den kulturellen Angeboten, der weiteren Qualifizierung des Erscheinungsbildes und der Vernetzung auch ein Ausbau in bestimmten Branchen notwendig. Eine erfolgreiche Entwicklung des Zentrums hängt zunehmend von einer verbesserten Vermarktung ab. Derzeit ist die Auslastung nur unzureichend.

2.5 Sortimentsliste „Radeburger Liste“

Für die Erstellung der ortsspezifischen Sortimentsliste wurde die Zentrenrelevanz von Sortimenten anhand der örtlichen Gegebenheiten definiert. Die Festlegung erfolgte darüber hinaus auch nach allgemein gültigen Kriterien des Sortimentscharakters.

Folgende Sortimente werden der Liste zugeordnet:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke (keine Kistenware), Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroartikel
- Zeitschriften, Bücher, Toto / Lotto
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires, Orthopädiewaren
- Sportbekleidung und -schuhe, Sport- und Outdoorausrüstungsartikel
- Baby- und Kinderartikel
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektronikgeräte, Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikalien, Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräteakustik
- Uhren, Schmuck

2.6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die umweltschützenden Belange werden in der Planung berücksichtigt. Die Umstrukturierung der Bebauung findet größtenteils innerhalb bereits versiegelter Flächen statt. Somit wird dem Aspekt eines sparsamen Umganges mit den Schutzgütern entsprochen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in keinem festgesetzten Schutzgebiet.

3. Situation, Städtebauliche Struktur und Festsetzungsbegründung

3.1 Situation im Plangebiet vor Standortumgestaltung

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

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

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

In Summe betrug die Gesamtverkaufsfläche 2.165 m².

3.2 Konzeptionelle Beschreibung und Planungsgrundsätze

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

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

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

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

Summe: 2.106 m²

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

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

Summe: 2.106 m²

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

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

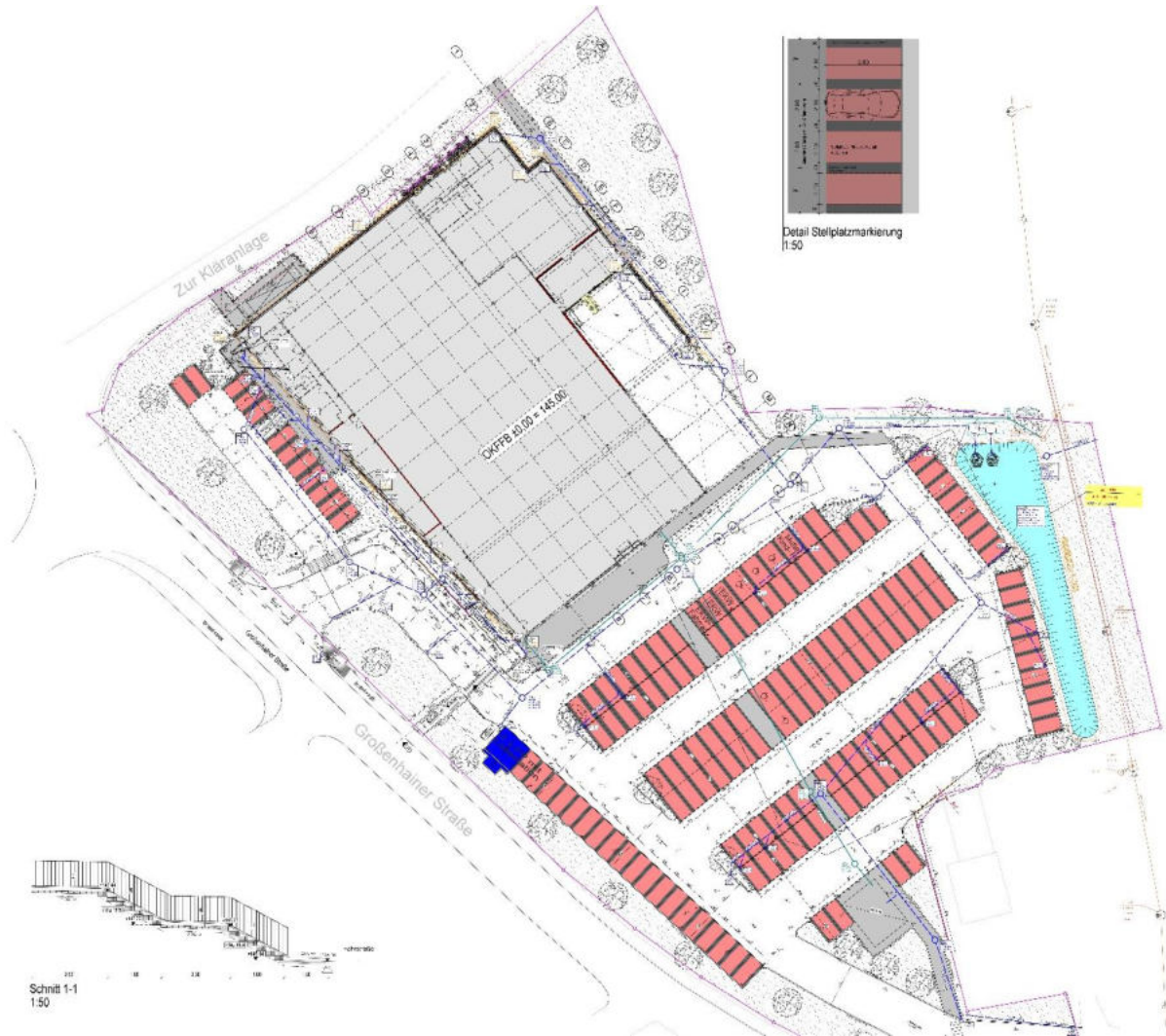


Abb. 7: Werkplan Außenanlage gesamt (Ausschnitt), Stand 08.01.2024

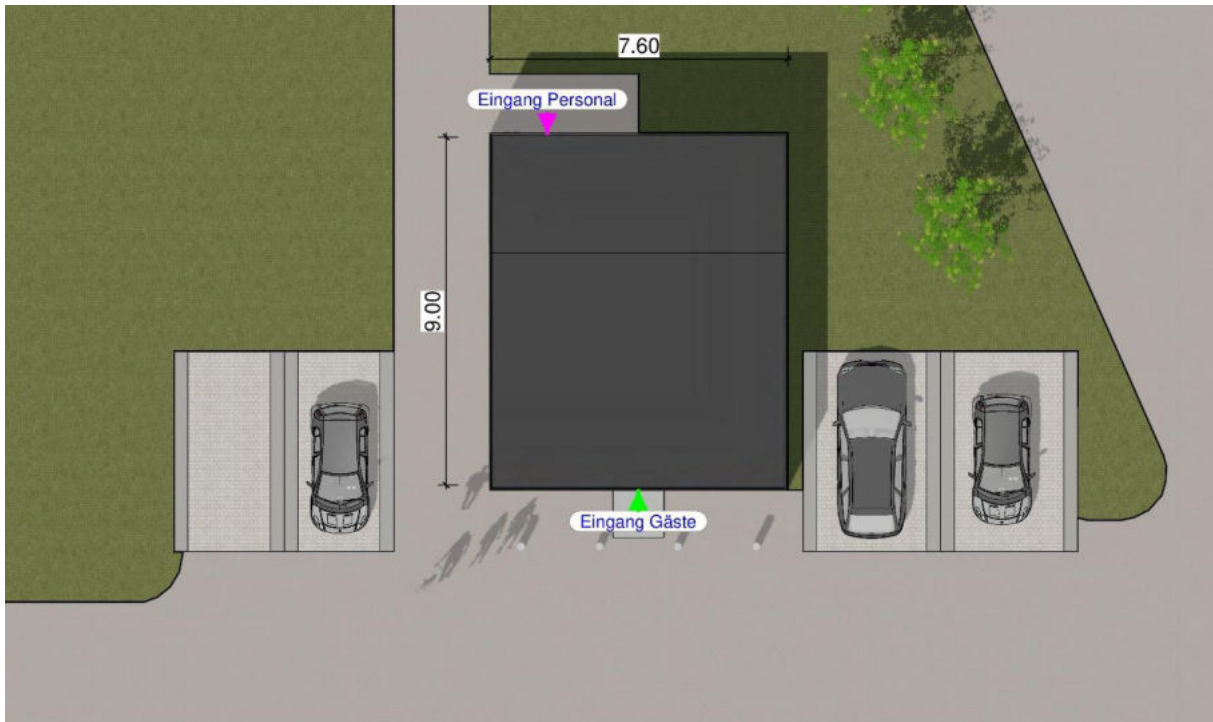


Abb. 8: Draufsicht Asia-Imbiss (Ausschnitt), Stand 08.01.2024



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

3.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Folgende Nutzungen sind zulässig:

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

Definition der „Zweckbestimmung“ des Baugrundstückes

großflächiger Einzelhandel

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

Fachmarkt¹

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

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

Dominierende Merkmale sind:

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

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

3.3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

- Die nicht versiegelbare Baugrundstücksfläche ist zweckmäßig zu begrünen.

3.3.2.2 Anzahl Vollgeschosse

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

II – Vollgeschosse

3.3.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

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

3.3.3 überbaubare Grundstücksfläche

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

3.4 Baugrenzen und Abstandsflächen

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

3.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze

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

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

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

Tab. 1: Erforderlicher Stellplatzbedarf nach SächsBO für plangebietsspezifische Nutzungen

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

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

Stellplatzgestaltung

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

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

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

Nebenanlagen

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

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

3.6 Verkehrsflächen

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

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

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

3.7 Grunddienstbarkeiten

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

- Im Bebauungsplan ist diese in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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

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

3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

3.8.1 Einfriedungen

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

3.8.2 Geländegestaltung

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

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

3.9 Grünordnerische Festsetzungen und Berücksichtigung umweltrelevanter Belange

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

3.9.1 Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzgebote

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

pfg1

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

Anpflanzung Einzelbäume

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

Pflanzlisten

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

Bauzeitenregelungen

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

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

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

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

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

Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen

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

3.9.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

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

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

3.9.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

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

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

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

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

3.9.4 Archäologie

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

3.9.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale erfasst.

3.9.6 Altlasten / Abfall & Boden

Altlasten / Abfall

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

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

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

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

Hinweise des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal

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

Boden

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

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

3.9.7 forstwirtschaftliche Belange

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

3.9.8 wasserrechtliche Belange

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

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

Grundwasser

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

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

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

Oberflächenwasser

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

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

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

Hinweis:

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

3.9.9 immissionsschutzrechtliche Belange

Bestandssituation (vor Standortumgestaltung)

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

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

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

Planungssituation²

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

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

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

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

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

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (bestimmungsgemäßer Betrieb)

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

Vergleich der Spitzenpegel mit den Immissionsrichtwerten für kurzzeitige Geräuschspitzen

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

Bewertung nach Punkt 7.4 der TA Lärm

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

Lärmminderungsmaßnahmen / Schallschutztechnische Hinweise

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

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

- Lieferverkehr und Umschlag Tätigkeiten 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. Tiefbauunternehmen, 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

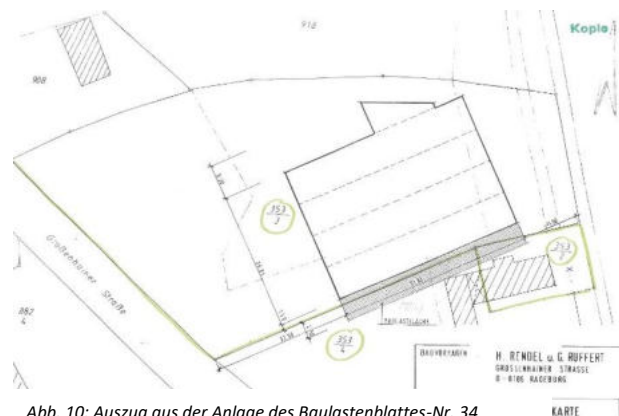


Abb. 10: Auszug aus der Anlage des Baulastenblattes-Nr. 34

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.

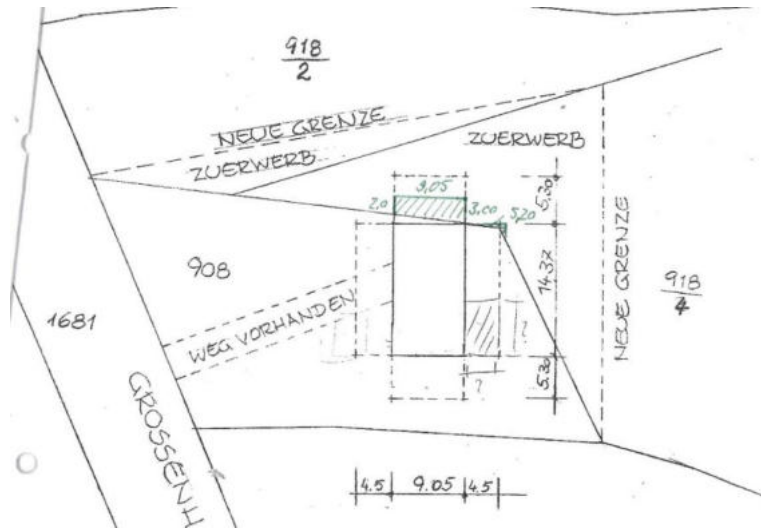


Abb. 11: Auszug aus der Anlage des Baulastenblattes-Nr. 0122

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 $r_{10;0,2} = 226,70 \text{ l/(s*ha)}$.

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