

4. Änderung des Bebauungsplans „Stadtzentrum“ der Stadt Bernsdorf



Stadt Bernsdorf
Landkreis Bautzen
Region Oberlausitz-Niederschlesien
Land Sachsen

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Angaben zum Plangebiet	5
1.3	Verfahrensübersicht	6
1.4	Verfahrensverföhrung	6
1.5	Verfahrensstand	7
2	Rechtsgrundlagen	8
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bernsdorf/Oberlausitz (GMA, Fassung Juni 2020)	9
3.4	Bestehendes Planungsrecht (1. Änderung des B-Plans vom 17.04.2010)	9
4	Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelbiete / Restriktionen	10
4.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	10
4.2	Wasserrechtliche Schutzgebiete	10
4.3	Bergbau- und sonstige Abbaugelbiete	10
4.1	Altlasten / Bodenschutz	11
5	Denkmalschutz	11
5.1	Bodendenkmale	11
6	Beschreibung des Plangebietes	11
6.1	Lage und Bedeutung	11
6.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	12
7	Raum- und Nutzungskonzept	12
7.1	Mehrzweckgebäude	12
7.2	Großflächiger Einzelhandel	12
7.2.1	Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen	13
7.2.2	Auswirkungen i. S. des § 3 BImSchG – Immissionsschutz	15
7.2.3	Auswirkungen auf Infrastruktur – Straßenverkehr	15
7.2.4	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	15
7.2.5	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	15
7.3	Eingeschränktes Gewerbegebiet	15
7.4	Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	16
7.4.1	Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung	16
7.4.2	Private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung	16
7.5	Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	16
7.5.1	Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung	16
7.5.2	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung	16
7.6	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)	16
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	16
7.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	16
7.9	Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	17
7.10	Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	17
7.11	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	17
7.11.1	Bodendenkmalschutz	17
7.11.2	Gewässerunterhaltung	17
7.12	Wald	17
7.13	Maßnahmen zum Artenschutz	17
7.14	Hinweis	17
8	Planungsinhalte und Festsetzungen	18
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
8.1.1	Sonstiges Sondergebiet (SOEH)	18
8.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	20
8.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	21
8.3	Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	21
8.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	21
8.4.1	Öffentliche Verkehrsflächen „Rad-/Wanderweg“	21

8.4.2	Private Verkehrsfläche „Ein-/Ausfahrt“	22
8.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	22
8.5.1	öffentliche Grünflächen	22
8.5.2	Private Grünflächen	22
8.6	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)	22
8.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	22
8.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	22
8.8.1	Wegerecht	22
8.8.2	Leitungsrecht	22
8.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	23
8.10	Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	23
8.11	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	23
8.11.1	Bodendenkmalschutz	23
8.11.2	Gewässerunterhaltung	23
8.12	Wald	23
8.13	Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz	24
8.14	Sonstige Darstellungen	25
8.15	Hinweis	25
9	Maßnahmen zur Verwirklichung	25
9.1	Bodenordnung	25
9.2	Erschließung	25
9.2.1	Straßenverkehr	25
9.2.2	Energieversorgung	25
9.2.3	Telekommunikationsversorgung	26
9.2.4	Trinkwasser / Abwasser	26
9.2.1	Erdgasversorgung	26
9.2.1	Abfallbeseitigung	26
9.2.2	Löschwasserversorgung	26
10	Klimaschutz	27
11	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange	27
11.1	Schutz vor Radon	27
11.2	Fahrradstellflächen und Ladestellen für E-Autos (LK Bautzen – Kreisentwicklungsamt)	27
12	Flächenbilanz	28
13	Beschreibung und Bewertung der planbezogenen Auswirkungen	28
13.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	28
13.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
13.2.1	Schutzgut Boden	29
13.2.2	Schutzgut Wasser	29
13.2.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	29
13.2.3.1	Pflanzen und Biotope	29
13.2.3.2	Waldinanspruchnahme	33
13.2.3.3	Tiere / Artenschutz	33
13.2.4	Schutzgut Klima und Luft	34
13.2.5	Schutzgut Landschaftsbild	34
13.2.6	Schutzgebiete gemäß BNatSchG sowie Natura 2000	35
13.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	35
13.2.8	Schutzgut Mensch	35
13.3	Landschaftspflegerische Maßnahmen	37
13.3.1	Allgemeines	37
13.3.2	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung	37
13.3.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	38
13.3.3.1	Berechnung des Kompensationserfordernisses	38
13.3.3.2	Ausgleichsmaßnahmen (Landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes)	38
13.3.3.2.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	38
13.3.3.3	Ersatzmaßnahmen (Maßnahmen außerhalb des Plangebietes)	39
13.3.3.4	Ökologische Bilanz	39
14	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	41

15 Literatur / Gesetze / Verordnungen 41

Tabelle 1: Zusammenfassung Bewertung des Vorhabens auf bestehende Versorgungsstrukturen

Tabelle 2: Biotopbestand rechtskräftiger Bebauungsplan im Änderungsbereich

Tabelle 3: Biotopbestand rechtskräftiger Bebauungsplan in Bereichen, die von der 4. Änderungsplanung nicht betroffen sind

Tabelle 4: erfasste Biotoptypen im Plangebiet

Tabelle 5: Vogelarten im Plangebiet

Tabelle 6: ausgewählte Immissionsorte

Tabelle 7: Beurteilungspegel an den Immissionsorten

Tabelle 8: kurzzeitige Geräuschspitzen

Tabelle 9: Kompensationsbedarf der Inanspruchnahme von Flächen für Pflanzen und Wald

Tabelle 10: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Auszug aus dem FNP mit 4. Änderungsbereich des Bebauungsplans

Abbildung 3: 1. Änderung des Bebauungsplans „Stadtzentrum“ mit Änderungsbereich

Abbildung 4: Übersichtsplan Erstaufforstung in der Gemarkung Bernsdorf, Flur 5, Flurstück 221/16

Abbildung 5: Biotope im Plangebiet

Abbildung 6: Waldersatzfläche in der Gemarkung Bernsdorf, Flur 5, Flurstück 221/16

Anlage 1: Auswirkanalyse zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten (GMA 15.08.2023 und 05.11.2023)

Anlage 2: Grundriss Edeka

Anlage 3: Bernsdorfer Sortimentsliste

Anlage 4: Pflanzliste

Anlage 5: Bestandsplan Erdgas

Anlage 6: Bestandsplan Strom

Anlage 7: Schalltechnisches Gutachten (IDU IT + Umwelt GmbH Zittau, 21.04.2023)

Anlage 8: Fachbeitrag zur Niederschlagsbeseitigung (ibn vom 16.08.2023)

Anlage 9: Artenschutzfachbeitrag (PNS vom 14.08.2023)

Anlage 10: Geotechnischer Bericht (ifB vom 22.12.2021)

1 Einleitung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Stadtzentrum Bernsdorf wurde auf der bauplanerischen Grundlage des Bebauungsplans „Stadtzentrum“ erschlossen. Im Stadtzentrum haben sich bisher ausschließlich Handelbetriebe (Lidl, AWG, Rossmann, Pfennigpfeiffer) und Dienstleistungsbetriebe (Mobilfunk, Fleischer, Genussladen) angesiedelt. Wohnnutzungen wurden bisher nicht umgesetzt.

Die Stadt plant nunmehr die noch unbebauten Grundstücksflächen zwischen dem Ankerglasplatz und dem Saxionagraben für weitere Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zu sichern. Diese Planung basiert auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt vom 02.06.2020. Nach dem Konzept liegt das dafür vorgesehene Areal innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt. Die Hauptgeschäftslage ist dabei die Ernst-Thälmann-Straße.

Das Planungsziel der Stadt war, das Einzelhandelsangebot im Stadtzentrum mit einem Vollsortimenter und einem Discounter zu erweitern. Für die Schaffung der planerischen Voraussetzungen hat der Stadtrat am 14.12.2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans eingeleitet.

Es wurde auf Grundlage der Auswirkanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten Am Ankerglasplatz der GMA vom 02.11.2022 der Vorentwurf, Fassung Januar 2023, gefertigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB wurde die Auswirkanalyse der GMA hinsichtlich der Verkaufsflächengröße und der damit verbundenen landesplanerischen Auswirkungen seitens der Raumordnung und des Landkreises Bautzen nicht mitgetragen.

Die Auswirkanalyse der GMA wurde in der Fassung 15.08.2023 und Ergänzung 05.11.2023 überarbeitet. Im Ergebnis der überarbeiteten Auswirkanalyse kann sich am Standort nur ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.750 m² inkl. Backshop ansiedeln.

Die Stadt beabsichtigt die ursprünglich für den Aldi-Markt vorgesehene Fläche als ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen.

Die Fläche südlich des Saxoniagrabens soll für die Allgemeinheit mittels Multifunktionsgebäude und Kinderspielplatz zur Verfügung stehen. Auf dem alten Bahndamm soll ein Radweg gebaut werden.

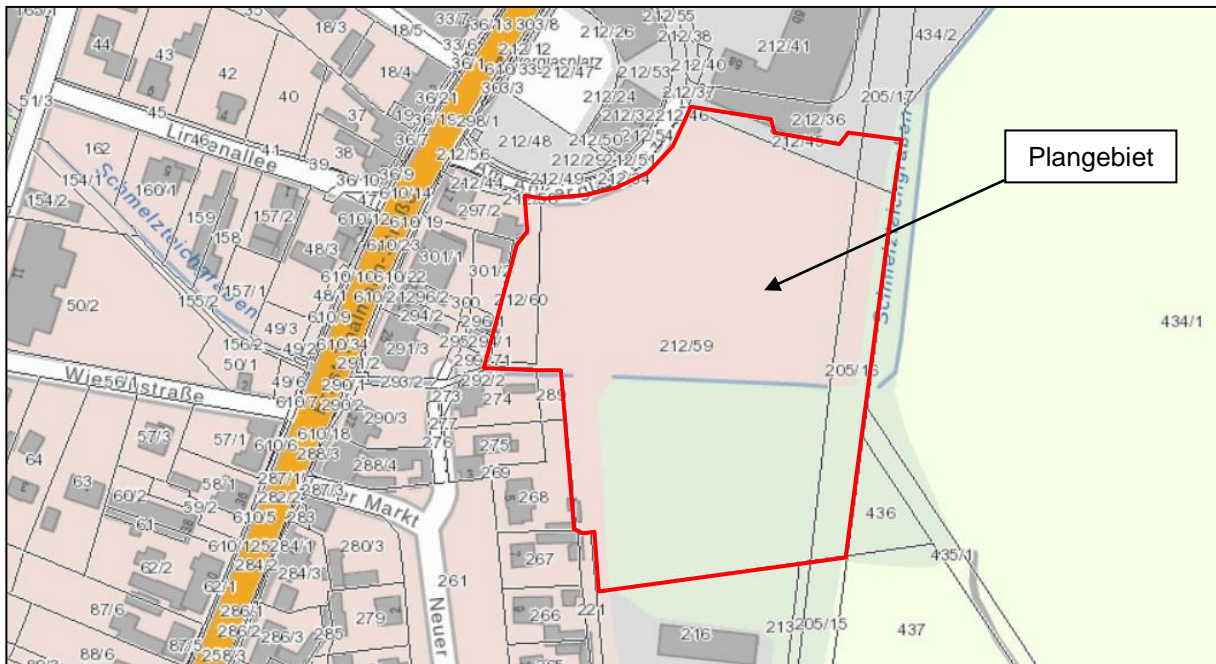
Diesen Vorhaben steht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan (1. Änderung vom 17.04.2010) entgegen. Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans „Stadtzentrum“ ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für:

- sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung
- eingeschränktes Gewerbegebiet
- Gemeinbedarfsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Radwanderweg“
- öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“
- private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“

1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Bernsdorf
Flur:	1
Flurstück:	212/59, 205/16 und Teile aus 212/45, 212/60 und 205/17
Größe:	ca. 2,40 ha

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <https://geoportal.sachsen.de> (ohne Maßstab)

1.3 Verfahrensübersicht

Planart:	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	4. Änderung des Bebauungsplans „Stadtzentrum“
Stadt:	Bernsdorf
Landkreis:	Bautzen
Region:	Oberlausitz-Niederschlesien
Land:	Sachsen
Planungsträger:	Stadt Bernsdorf Rathausallee 2 02994 Bernsdorf
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

1.4 Verfahrensverföhrung

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Anwendungsvoraussetzungen des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a BauGB liegen vor:

- Die 4. Änderungsplanung befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans und dient der Nachnutzung von Flächen und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete). Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzausweisungen nach BNatSchG.
- Die zulässige Grundfläche i. S. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m².

- Die Art der geplanten Nutzung begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG oder Landesgesetz. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG wurde durchgeführt. Das Ergebnis wurde im Amtsblatt der Stadt am 09.09.2023 öffentlich bekanntgemacht.
- Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die erwarten lassen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

1.5 Verfahrensstand

Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes	vom 14.12.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 08.01.2022
Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Schreiben	vom 15.03.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben	vom 09.03.2023
Öffentliche Bekanntmachung zum Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung nach § 7 UVPG	vom 09.09.2023
Beschluss des Stadtrates zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung	vom 14.12.2023
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Bernsdorf	vom 06.01.2024
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB und Benachrichtigung von der Offenlage mit Schreiben	vom 10.01.2024
Öffentliche Auslegung	vom 15.01.24 – 15.02.24
Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Stadtrates	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom
Bekanntmachung der Satzung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Bernsdorf	vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 582, verbindlich seit 31.08.2013)

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

Das Ziel 2.3.2.2 stellt eine Ausnahmebestimmung zum Konzentrations- und Zentralitätsgebot des Landesentwicklungsplanes dar, der großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in den Ober- und Mittelzentren ohne Weiteres raumordnungsrechtlich zulässt. Im Grundzentrum ist die Zulässigkeit an die Voraussetzung gebunden, dass die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dienen. Die Einhaltung dieser Voraussetzung wird im Zusammenhang mit der vorliegenden B-Plan-Änderung durch ein Einzelhandelsgutachten (GMA) nachgewiesen.

Das Integrationsgebot des Z 2.3.2.3 dient dem Schutz der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstädte. Das in Punkt 1 genannte Planungsziel der 4. Änderungsplanung entspricht diesem Integrationsgebot.

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

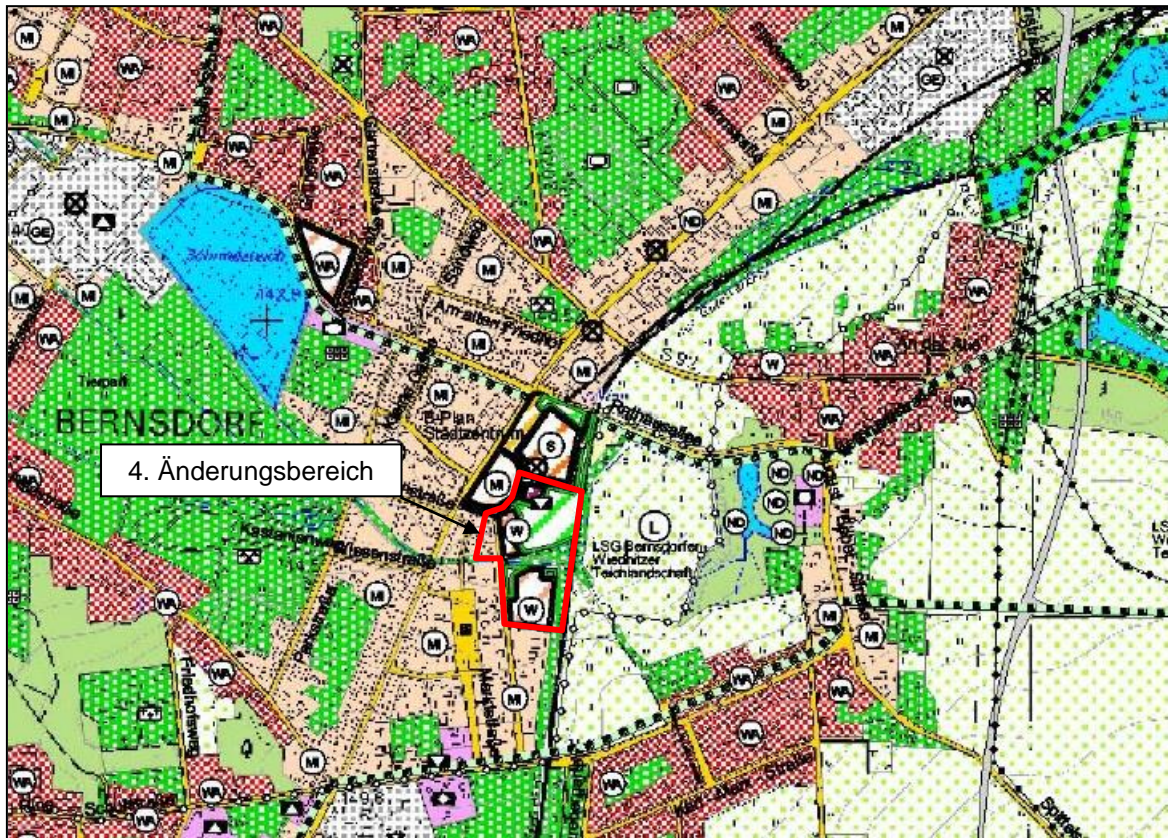
Die Ziele der Landesplanung werden durch die Planungen des Regionalen Planungsverbandes „Oberlausitz-Niederschlesien“ konkretisiert. Die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (RPL) ist am 04.02.2010 in Kraft getreten.

Der Stadt Bernsdorf wird im Regionalplan 2010 die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Insofern ist die Anwendungsmöglichkeit des Z 2.3.22 des LEP 2013 gegeben.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Bernsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Grünfläche dargestellt (s. Abbildung 2). Der Flächennutzungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

Abbildung 2: Auszug aus dem FNP mit 4. Änderungsbereich des Bebauungsplans (rote Markierung)



3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bernsdorf/Oberlausitz (GMA, Fassung Juni 2020)

Nach dem Konzept sind im Stadtgebiet Bernsdorf ein Hauptzentrum (Bereich Ernst-Thälmann-Straße / Rathausstraße bis Straße des 8. Mai) und ein Nahversorgungsstandort (Bereich Dresdner Straße (Netto)) festgelegt.

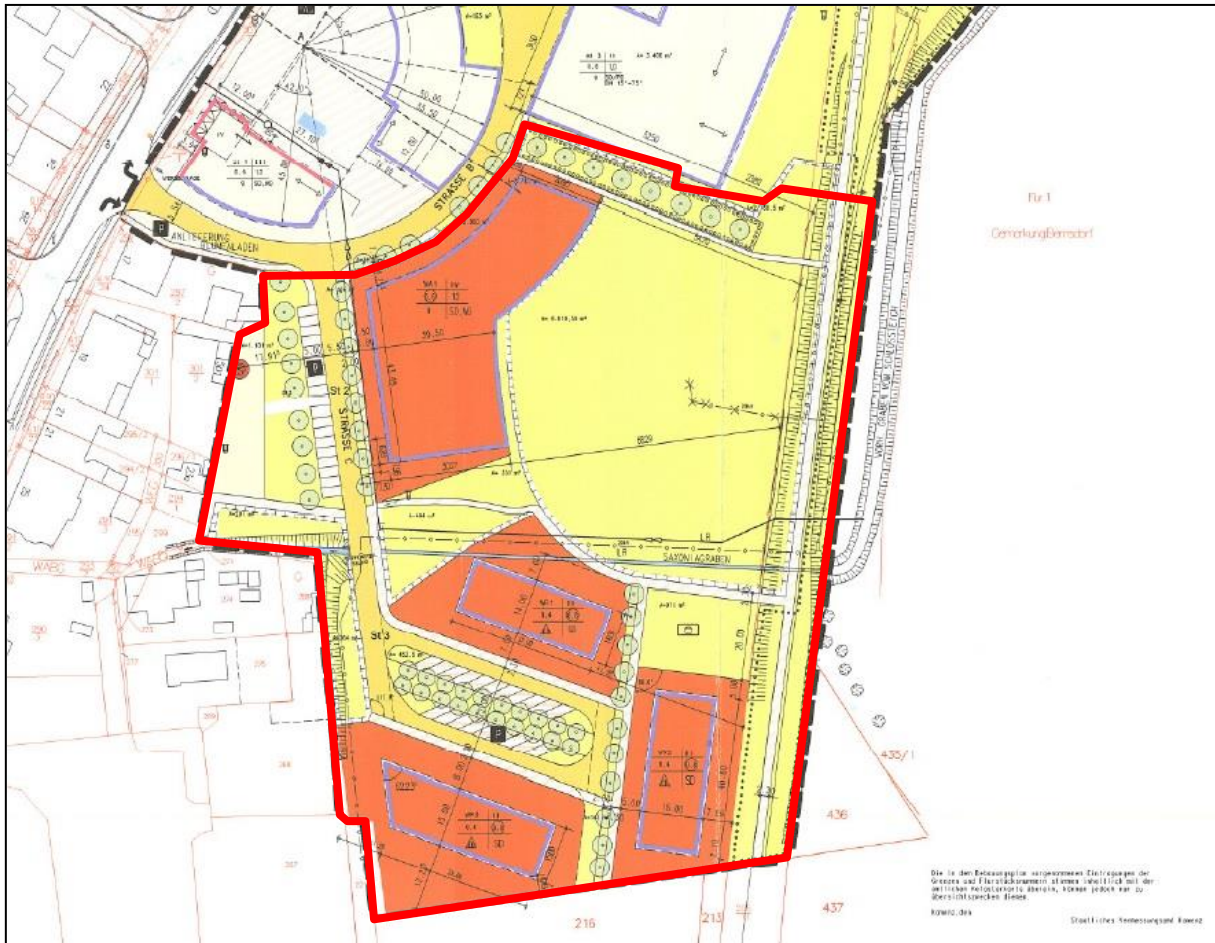
Das Hauptzentrum dient als zentraler Versorgungsbereich für die gesamtstädtische Versorgung. Im Konzept ist eine Bernsdorfer Sortimentsliste enthalten. Das Konzept schlägt u. a. die Erhaltung und Ergänzung des Einzelhandelsangebotes sowie den Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten vor.

3.4 Bestehendes Planungsrecht (1. Änderung des B-Plans vom 17.04.2010)

Die Plangebietsflächen der 4. Änderungsplanung dürfen nach Maßgabe des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stadtzentrum“ als allgemeines und reines Wohngebiet genutzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der GRZ 0,4 – 0,6, GFZ 0,8 – 1,2, Zahl der Vollgeschosse II und IV zulässig. Für die Erschließung ist eine öffentliche Verkehrsfläche Straße C mit Anbindung an Straße B und Parkplätze vorgesehen. Ansonsten sind größtenteils öffentliche Grünflächen, u.a. ein Spielplatz, vorgesehen.

Abbildung 3: 1. Änderung des Bebauungsplans „Stadtzentrum“ (4. Änderungsbereich rot markiert)



4 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen

4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Bundesamt für Naturschutz

Schutzgebiete entsprechend BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Kartenmaterial

Schutzgebiete nach WHG bzw. SächsWG sind nicht betroffen.

4.3 Bergbau- und sonstige Abbaugelände

Quelle: Sächsisches Oberbergamt

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des sächsischen Oberbergamtes berührt.

4.1 Altlasten / Bodenschutz

Quelle: untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Im Altlastenkataster des Landkreises Bautzen sind unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 92200006 Teile des Plangebietes als ehemaliges Glaswerk Bernsdorf, Betriebsstätte Wanne II, als sanierte Altlast geführt.

Für die erforderliche Nachsorge und Überwachung des Standortes sind die vorhandenen Grundwassermessstellen zu erhalten und zu sichern. Laut Stellungnahme der unteren Wasserbehörde ist die Sanierung des Grundwassers erfolgreich abgeschlossen (2021), die Grundwassermessstellen wurden zurückgebaut.

5 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Archäologie Sachsen

5.1 Bodendenkmale

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-51380-01]; mittelalterliche Befestigung und spätmittelalterliche Einzelsiedlung [D-51380-04]).

Nach § 14 SächsDSchG bedarf 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.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG).

Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

6 Beschreibung des Plangebietes

6.1 Lage und Bedeutung

Der Stadtrat der Stadt Bernsdorf hat in seiner Sitzung vom 21.10.1999 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Stadtzentrum“ gefasst, um die planerischen Voraussetzungen für die Einordnung eines Gebietes mit Zentrumsfunktion, Wohnfunktion und Sondernutzung zu schaffen.

Dies geschah, um die Industriebrache „Wanne II“ einer neuen Nutzung zuzuführen und gleichzeitig unter Ausnutzung der Besonderheiten der Lage dieser Industriebrache im Zentrum von Bernsdorf zur Schaffung des gewünschten und notwendigen Stadtzentrums.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Stadtzentrum“ ist insgesamt ca. 4,95 ha groß. Eine 1. Änderung des Bebauungsplans trat am 17.04.2010 in Kraft (ca. 4,95 ha). Eine 3. Änderung des Bebauungsplans trat am 19.02.2015 in Kraft (ca. 0,9 ha). Eine 2. Änderung, welche das Plangebiet der 4. Änderung beinhaltet, wurde nicht rechtskräftig.

Mit der 3. Änderungsplanung wurde der nördliche Bereich des Bebauungsplans von ca. 0,9 ha in ein Sondergebiet für Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO überplant. Dort sind 1.300 m² VF für einen Lebensmitteldiscounter (Lidl) und 2.250 m² VF für Fachmärkte und Drogerie zugelassen. Diese Einkaufseinrichtungen sind über eine eigene Zufahrt von der Ernst-Thälmann-Straße und über eine Zufahrt von der Rathausallee verkehrlich erschlossen und verfügen über eigene Stellplatzflächen.

Eine öffentliche Straße B (Ankerglasplatz) mit Zufahrt zur Ernst-Thälmann-Straße erschließt das übrige Plangebiet.

Im Bebauungsplangebiet haben sich bisher nur Handelsbetriebe (Lidl, AWG, Pfennigpfeiffer, Rossmann) und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Fleischer) angesiedelt. Die Wohnnutzungen befinden sich entlang der Ernst-Thälmann-Straße.

Die Stadt verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (GMA 02.06.2020). Nach dem Konzept sind die noch unbebauten Flächen nördlich des Saxoniagrabens als zentraler Versorgungsbereich definiert. Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst alle unbebauten Flächen süd-östlich des Ankerglasplatzes.

Das Areal wird vom Saxoniagraben und einen mit Betonplatten befestigten Weg durchquert. Die Flächen nördlich des Saxoniagrabens stellen sich weitestgehend ohne Bewuchs dar und die Fläche südlich des Grabens sowie die ehemaligen Bahndammflächen stellen sich als Wald dar.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße Am Ankerglasplatz, welche westlich in die Ernst-Thälmann-Straße einbindet, vorhanden.

6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Die 4. Änderungsplanung umfasst die Flurstücke 212/59, 205/16 und teilweise 212/45, 212/60 und 205/17, der Flur 1 in der Gemarkung Bernsdorf mit einer Größe von ca. 2,40 ha.

Im Geltungsbereich ist das Flurstück 212/60 mit Gebäudeteilen des Grundstückes 297/2 überbaut.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nord-Westen: von der Straße Am Ankerglasplatz
- im Norden: vom Einkaufszentrum SO1 und SO2
- im Osten: von Weiden und Saxoniagraben
- im Süden: von Lagerhallen der ehemaligen Glasindustrie
- im Westen: von der Stadsiedlung entlang der Ernst-Thälmann-Straße / B97

7 Raum- und Nutzungskonzept

Nach dem Ziel der Planung sollen im Plangebiet nördlich des Saxoniagrabens ein Lebensmittelmarkt und ein eingeschränktes Gewerbegebiet und südlich des Saxoniagrabens ein Mehrzweckgebäude mit einem öffentlichen Spielplatz und auf der Krone des ehemaligen Bahndammes ein Radweg entstehen.

Geltungsbereich: Der überbaute Teil des Flurstückes 212/60 wird nicht Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplans.

7.1 Mehrzweckgebäude

Südlich des Saxoniagrabens ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Mehrzweckgebäude“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB geplant.

Als Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sollen Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sein:

- Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugend und Senioren
- Beratungseinrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Veranstaltungsräume

Die Grundfläche des Mehrzweckgebäudes ist mit ca. 1.200 m² (30 x 40 m) und die Zahl der Vollgeschosse II geplant. Vorgesehen ist die Anlage von bedarfsgerechten Stellplätzen an der südlichen Gebäudeseite. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den vorhandenen Weg bis zur Brücke des Saxoniagrabens und von dort über einen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sicherndem Weg über das Sondergebietsgelände hin zum Ankerglasplatz. Vorgesehen ist eine PV-Anlage auf dem Dach und die offene Bauweise.

7.2 Großflächiger Einzelhandel

Die Stadt Bernsdorf beabsichtigt am Standort ihr vorhandenes Einzelhandelsangebot (Lidl, AWG, Pfennigpfeiffer, Rossmann) mit einem Vollsortimenter Edeka zu erweitern.

Dafür wird ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung (SOEH) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Auf Grundlage der projektbezogenen unverbindlichen Planungskonzepte (bauplanconcept Ingenieure GmbH Neukirch/Lausitz) i. V. m. der Auswirkanalyse (GMA) für die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes soll der Vollsortimenter eine Verkaufsfläche von höchstens 1.750 m², davon 1.700 m² Verkaufsfläche für Vollsortimenter und 50 m² Verkaufsfläche für Backshop haben. Mindestens 85% der Verkaufsfläche (1.445 m²) des Verkaufsraumes Vollsortimenter bei vollständiger Ausnutzung der Maximalbegrenzung sind für Sortimente der Nahversorgung und sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Bernsdorfer Sortimentsliste und eine Geschossfläche von höchstens 3.500 m² geplant.

Mit der geplanten Verkaufsflächengröße wird sichergestellt, dass keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die im Stadtgebiet vorhandenen Versorgungsanlagen sowie auf die des Umlandes ausgehen.

Das Stadtzentrum von Bernsdorf soll als zentraler Versorger für das Stadtgebiet, der Bevölkerung ein breites Warenangebot anbieten. In der 4. Änderung des Bebauungsplans werden die Sortimente der Bernsdorfer Sortimentsliste festgeschrieben.

Gebäude:

Das Edeka-Gebäude soll entlang des Saxoniagrabens bis in die Böschung des Dammes ca. 9,0 m hoch errichtet werden.

Aufgrund der geplanten Gebäudelänge und Lage zu den Nachbargrundstücken wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. PV-Anlagen auf dem Dach und an Außenwänden sollen zulässig sein.

Stellplätze:

Vor dem Gebäudekomplex werden ausreichend Stellplatzflächen zur Verfügung stehen. Geplant sind ca. 138 Stellplätze. Im Bebauungsplan werden keine Stellplatzflächen explizit festgesetzt.

Anlieferungs- und Kundenverkehr:

Die Warenannahme ist südlich des Gebäudekomplexes geplant. Für den Anlieferungs- und Kundenverkehr ist eine neue Ein-/Ausfahrt zum Ankerglasplatz geplant.

Von dort wird das Marktgebäude über die Straße Am Ankerglasplatz und von dort über die Ernst-Thälmann-Straße erreicht bzw. verlassen.

Vorhaben- und Betriebsbeschreibung:

Das Vorhabengebiet liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, umgeben von Mischnutzungen (Wohnen und Gewerbe) und öffentlichen Straßen.

Für Mischgebiete betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für den Tag 60 dB(A) und für die Nacht 45/50 dB(A).

Das Vorhabengebiet ist über eine vorhandene Zufahrt zum Ankerglasplatz verkehrlich erschlossen. Diese Zufahrt soll geringfügig verlegt werden.

Einzelhandelsmarkt:

Geplant sind ca. 138 Kundenparkplätze, hergestellt in Beton-Verbundsteinpflaster. Die Fahrgassen sollen mit Asphaltdecke befestigt werden.

Edeka-Betriebskonzept

Die Einkaufswagen-Sammelstelle befindet sich vor dem Eingang im Bereich der Kundenparkplätze (s. Grundriss). Die technische Gebäudeausrüstung (TGA), bestehend aus Außenluftansaugung, Abluft WC, Abluft Bäckerei (Personal und Ofen), 4x Wärmepumpe, Verflüssiger Klimaanlage, sind ebenerdig vorgesehen. Die Warenanlieferung erfolgt über die Laderampe (s. Grundriss), welche aus Beton-Bodenplatten hergestellt wird.

Der tägliche Anliefervorgang erfolgt von Montag bis Samstag mit max. 6x 40t-LKW-Sattelzug und bis zu 6 Lieferfahrzeuge (7,5 t). Davon je ein Fahrzeug in der Nacht (22 – 6 Uhr).

Der tägliche Kundenverkehr erfolgt von Montag bis Samstag von 7 – 22 Uhr.

7.2.1 Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen

Die Auswirkungsanalyse der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, NL Dresden vom 02.11.2022) wurde aufgrund der raumordnerischen Bedenken zu den Basisdaten, der Methodik sowie der Ergebnisse in der Fassung 15.08.2023 aktualisiert und am 05.11.2023 ergänzt.

Die gutachterliche Bewertung des Vorhabens bezieht sich nun auf die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.750 m² inkl. Backshop (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens auf bestehende Versorgungsstrukturen

Planvorhaben / Planstandort	Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes mit ca. 1.700 m ² VK und Backshop 50 m ² am Standort Bernsdorf, Am Ankerglasplatz. Lage des Planstandortes innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Stadtzentrum Bernsdorf (gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bernsdorf 2020), städtebaulich integrierte Lage mit gesamtstädtischer bzw. Versorgungsfunktion für den Nahbereich.
Rechtsrahmen	Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO LEP Sachsen 2013
Standortrahmenbedingungen Bernsdorf	Makrostandort: Grundzentrum Bernsdorf, ca. 6.278 Einwohner Einzelhandelsstrukturen: Konzentration des Einzelhandels auf die Kernstadt Bernsdorf und hier im Bereich der bestehenden Einzelhandelslage Am Ankerglasplatz mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion, Nahversorgungsstandort Netto an der Dresdener Straße, weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt im Bereich Nahversorgung im Stadtgebiet
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	Einzugsgebiet (Zone I und II): Zone I: Stadt Bernsdorf, OT Weissig, Lieska und Oßling, Schwepnitz Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 20,6 Mio. € Außerhalb Einzugsgebiet: Hoyerswerda, Lauta, Kamenz, Wittichenau
Umsatzerwartung	Edeka: ca. 6,0 Mio. €, davon 5,0 – 5,1 Mio. € Food
Umsatzumverteilungseffekte in %	Insgesamt werden im Untersuchungsraum durch die Neuansiedlung von Edeka ca. 2-3% Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln umverteilt. Die höchste Umsatzverteilung wird bei den Lebensmittelmärkten in Bernsdorf erwartet. Es ist von einer Verdrängungsquote von 13% gegenüber dem Lidl-Markt im Zentrum auszugehen. Von einer Schließung des Lidl-Marktes ist nicht auszugehen, da hier in der Agglomeration mit weiteren Fachmärkten im Stadtzentrum eine Magnetwirkung besteht, wo sich die unterschiedlichen Betriebsformen untereinander ergänzen. Gegenüber weiteren Lebensmittelmärkten in Bernsdorf werden noch ca. 4% Umsatzverteilung erwartet. Davon betroffen ist der Netto-Markt, Dresdner Straße. Von einer Betriebsabschmelzung ist aufgrund des modernen Marktes (1.000 m ² VF) nicht auszugehen. Gegenüber dem Edeka-Markt in Schwepnitz (Zone II) werden 4% Umsatzverteilung erwartet. Eine Betriebsschließung dieses Marktes ist seitens Edeka nicht zu erwarten. Außerhalb der Zone I und II werden insgesamt ca. 2-3% Umsatzverteilung erwartet. In Hoyerswerda ca. 1-2%, in Kamenz ca. 2% und in Lauta ca. 3% Umsatzverteilung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Ansiedlung des Edeka-Marktes unter der Voraussetzung, dass der Diska-Markt an der Wittichenauer Straße in Bernsdorf schließt, keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im Stadtgebiet geben wird. Darüber hinaus verbessert sich das Nahversorgungsangebot für die Einwohner der Stadt sowie im Nahbereich.

Etwaige negative Effekte, wie die Möglichkeit der Abschmelzung eines Bestandsbetriebes, stehen den städtebaulichen Vorteilen gegenüber. Insbesondere wird durch den neuen Vollsortimenter und den vorhandenen Märkten Lidl, Rossmann, AWG und Pfennigpfeiffer, ein positiver Effekt durch Kopplungs- und Ergänzungskäufe entstehen. Darüber hinaus werden durch die Ansiedlung Arbeitsplätze geschaffen und das Zentrum belebt. Neben der Verbesserung der aktuellen Nahversorgungsstruktur im Vollsortiment, unterstützt das Vorhaben auch die stadtplanerische Entwicklung Bernsdorfs als Stadtzentrum.

Auch sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im und außerhalb des Einzugsgebietes des Edeka-Marktes zu erwarten.

Insgesamt ist eine Beeinträchtigung der zentralen Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO durch die Ansiedlung des Edeka-Marktes auszuschließen.

7.2.2 Auswirkungen i. S. des § 3 BImSchG – Immissionsschutz

Das schalltechnische Gutachten für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Stadtzentrum“ beurteilt die immissionsschutzrechtliche Situation auf Grundlage der zuvor geplanten Ansiedlung von zwei Märkten. Mit Wegfall des Aldi-Marktes und das dafür geplante eingeschränkte Gewerbegebiet, sind keine weiteren Immissionen zu erwarten, sodass die Aussagen des Gutachtens der IDU IT + Umwelt GmbH Zittau vom 21.04.2023 für die vorliegende Planung anzuwenden sind. Das Gutachten ist als Anlage 7 Bestandteil der Begründung.

Anlagenlärm

Für den bestimmungsgemäßen Betrieb des Einzelhandelsgeschäftes Edeka in Bernsdorf, Am Ankerglasplatz, sollten aus schallschutztechnischen Gründen folgende Hinweise beachtet werden:

- Wahl der Öffnungszeiten so, dass der Kundenverkehr auf dem Parkplatz nicht in der Nachtzeit, demnach nicht vor 6 Uhr und nach 22 Uhr stattfindet.
- Lieferverkehr und Umschlagstätigkeiten in der Zeit von 6-22 Uhr.

Die vom Betreiber vorgesehene Wahl der Asphaltoberfläche der Fahrgassen des Parkplatzes sollte umgesetzt werden. Gleichzeitig sind die vorgegebenen Emissionskenngrößen aller stationären (haus-)technischen Anlagen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der vorher genannten Randbedingungen werden die Immissionspegel an allen maßgebenden Immissionsorten sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitbereich eingehalten. Auch werden die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen der TA Lärm an den Immissionsorten weder am Tag noch in der lautesten Nachtstunde überschritten.

Verkehrslärm

Die Straße Am Ankerglasplatz dient dem Ziel- und Quellverkehr der dort angesiedelten Einzelhandelsgeschäfte. Gegenüber der bestehenden Situation ist auf einer kurzen Strecke zwischen der Ernst-Thälmann-Straße und Zufahrt zum geplanten Vorhaben mit mindestens einer Verdopplung der Verkehrsmenge zu rechnen.

Aufgrund der nahen Bundesstraße B97 mit einer Verkehrsmenge von ca. 7.700 Kfz/24h und ein Schwerlastverkehr von ca. 10% und der daraus resultierenden Schallwirkung in das nahe Umfeld, kann eine Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrslärmgeräusche um 3 dB(A) oder mehr an den betroffenen Wohngebäuden ausgeschlossen werden.

7.2.3 Auswirkungen auf Infrastruktur – Straßenverkehr

In der schalltechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen der Planung im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung der geplanten Vorhaben eingehend untersucht. Die ermittelten Grundlagedaten z. B. zu den Verkehrsströmen, fließen in die schalltechnische Untersuchung ein. Die verkehrssichere Erschließung/Anbindung des Plangebietes an das städtische Straßennetz ist vorhanden.

7.2.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Kap. 13.2.5 eingehend untersucht und dargelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich der vorhandene Gebietscharakter durch das geplante Vorhaben nicht verändert.

7.2.5 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

In Kap. 13.2 sind die Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt dargestellt und bewertet worden. Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten.

7.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Auf der nicht für den Einzelhandel benötigten Fläche nördlich des Saxoniagrabens soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden.

Außer Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen alle Nutzungen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zugelassen werden.

Da der aus § 50 BImSchG vorgegebene Abstand zwischen Wohnen und Gewerbegebiet von mind. 300 m nicht gegeben ist, wird die gewerbliche Nutzung aus planerischer Rücksichtnahme gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO eingeschränkt, um Immissionsbelastungen der angrenzenden Nutzungen auszuschließen. Zugelassen werden nur solche Betriebe und Anlagen, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind und das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmen werden zugelassen. Die Stadt möchte den Entwicklungsspielraum innerhalb des Nutzungskataloges für Gewerbebetriebe ausschöpfen, um nachhaltig die Auslastung des Gebietes zu sichern. Die nicht zugelassenen Nutzungen entsprechen nicht dem Bedarf an dieser Stelle.

Ziel der Stadt ist, dass sich das Gewerbegebiet in die umgebende Bebauung mit ihren Nutzungen konfliktfrei einfügt.

Im Stadtgebiet stehen noch ausreichend Flächen für ein uneingeschränktes Gewerbegebiet zur Verfügung.

7.4 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.4.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung

Innerhalb des Plangebietes der 4. Änderungsplanung ist seitens der Stadt auf der Krone des ehemaligen Bahndammes die Sicherung einer ca. 3,10 m breiten Fläche für die Anlage eines Rad-/Wanderweges einschließlich Anbindung an die Gemeinbedarfsfläche und Spielplatzfläche vorgesehen.

7.4.2 Private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung

Innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel ist seitens des Vorhabenträgers die Anlage einer neuen Zufahrt zum Ankerplatz vorgesehen. Die in der Nachbarschaft vorhandene Zufahrt wird rückgebaut.

7.5 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.5.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

Östlich an der Gemeinbedarfsfläche bis zur Böschungsunterkante des ehemaligen Bahndammes ist seitens der Stadt die Anlage eines Kinderspielplatzes geplant. Bauliche Anlagen, ausgenommen Einzäunungen, Wege, Beleuchtung, Stadtmobiliar sowie Spielgeräte, sind nicht vorgesehen.

Des Weiteren sind die vorhandenen Grünflächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze als Abstandsgrün, entlang des Saxoniagraben als Gewässerrand und die Böschungen des ehemaligen Bahndammes als Wegerandgrün festzusetzen.

7.5.2 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung

Das private Grundstück Teil aus 212/60 wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ festgesetzt. Untergeordnete bauliche Anlagen werden nicht zugelassen.

Östlich wird ein Teil der Dammböschung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ festgesetzt. Untergeordnete bauliche Anlagen werden nicht zugelassen.

7.6 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Der vorhandene Saxoniagraben (Gewässer II. Ordnung) offen und verrohrt soll festgesetzt werden.

7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bebauungsplan ist darzulegen, ob und wie gewährleistet werden kann, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Plangebietsgrundstücken zur Versickerung gebracht werden kann.

Durch das Ingenieurbüro Niegel, Hydrologie, Wasserwirtschaft und Tiefbau wurde dazu ein Fachbeitrag erstellt. Das Gutachten ist Anlage 8 der Begründung.

Im Ergebnis des Gutachtens sind technische Versickerungsanlagen, wie z.B. Rigolen, derzeit nicht möglich, weil aufgrund der Geländehöhen der erforderliche Mindestabstand zum höchsten anzunehmenden Grundwasserabstand von 1m nicht zur Verfügung steht.

Im Gutachten wird nachgewiesen, dass zur Niederschlagsentsorgung eine Retention mit gedrosseltem Abschlag in die Vorflut erforderlich wird.

Dabei ist die Einleitmenge in den Saxoniagraben auf 21l/s für den Bereich SOEH und GEe und die Einleitmenge für den Bereich Gemeinbedarf (MZG) auf 9l/s zu beschränken.

Vorzusehen ist ein Retentionsraum von 218 m³/ha für SOEH und GEe und 217 m³/ha für MZG.

Als Rückhalteflächen eignen sich ggf. die kommunalen Polderflächen östliche des alten Bahndammes. Eine Flächenfestsetzung innerhalb des Plangebietes wird deshalb nicht vorgenommen.

Für die gesicherte Niederschlagsentsorgung werden textliche Festsetzungen entsprechend dem Vorschlag des Gutachters getroffen.

7.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die verkehrliche Erschließung der Gemeinbedarfsfläche und des Spielplatzes soll im SOEH eine Fläche von ca. 5,0 m Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt gesichert werden.

Für die im Plangebiet liegenden Versorgungsleitungen (Energiekabel und Erdgasleitung) werden Flächen von 3,0 m Breite für die Belastung zugunsten der jeweiligen Versorger festgesetzt.

7.9 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Aus städteplanerischen Gründen werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen sowie die Erhaltung von Bepflanzungen in die 4. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

7.10 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Laut Stellungnahme der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde sind im Altlastenkataster des Landkreises Bautzen unter der AKZ 92200006 Teile der Plangebietsfläche als ehemaliges Glaswerk Bernsdorf, Betriebsstätte Wanne II, als sanierte Altlast geführt.

Laut Stellungnahme der unteren Wasserbehörde ist die Sanierung 2021 erfolgreich abgeschlossen. Die Grundwassermessstellen wurden zurückgebaut.

Auf eine Kennzeichnung im Plandokument wird deshalb verzichtet.

7.11 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.11.1 Bodendenkmalschutz

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie Sachsen berührt das Plangebiet das Bodendenkmal „Mittelalterlicher Dorfkern, mittelalterliche Befestigung und spätmittelalterliche Einzelsiedlung nach § 2 SächsDSchG.

Nach § 14 SächsDSchG bedürfen Erdarbeiten an dieser Stelle der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Bestimmungen zu Bodendenkmalen werden nachrichtlich als Text in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.11.2 Gewässerunterhaltung

Im Plangebiet befindet sich der Gewässerrandstreifen des Saxoniagrabens (Gewässer II. Ordnung). Gewässerrandstreifen dienen der Gewässerunterhaltung und sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Der Gewässerrandstreifen wird mittels Planzeichen nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

7.12 Wald

Im Plangebiet sind Waldflächen i.S. SächsWaldG betroffen. Eine Waldumwandlung ist erforderlich.

Für die Erstaufforstung wird eine kommunale Fläche in der Gemarkung Bernsdorf, Flur 5, Flurstück 221/16 zur Verfügung gestellt. Darauf wird im Plandokument hingewiesen.

7.13 Maßnahmen zum Artenschutz

Auf die nach dem Artenschutzfachbeitrag erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz wird im Plandokument hingewiesen.

7.14 Hinweis

Auf dem Plandokument wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderungsplanung die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Stadtzentrum“ vom 17.04.2010 vollständig aufgehoben werden.

Nicht geänderte Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

8 Planungsinhalte und Festsetzungen

Die Umsetzung des Vorhabenkonzeptes erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO in der Planzeichnung und durch den Textteil.

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

8.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SOEH)

Festgesetzt ist ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel (SOEH) der Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Zulässige Nutzungen im Baufenster 1 (BF1):

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 m². Bei vollständiger Ausnutzung der Maximalbegrenzung für den Verkaufsraum sind folgende Flächen zulässig:

Verkaufsraum Vollsortimenter	1.700 m ²
Verkaufsraum Backshop	50 m ²

Mind. 85 % der Verkaufsfläche (entspricht mind. 1.445 m² des Verkaufsraums Vollsortimenter bei vollständiger Ausnutzung der Maximalbegrenzung) sind für Sortimente der Nahversorgung und sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Bernsdorfer Sortimentsliste.

2. Untergeordnete Anlagen zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach und an den Außenwänden von Gebäuden

Im Übrigen sind im SOEH folgende Nutzungen zulässig:

1. Werbepylone zur Eigenwerbung
2. Nebenanlagen, Stellplätze und Verkehrsflächen, die dem Nutzungszweck entsprechen

Bernsdorfer Sortimentsliste:

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> /// Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren /// Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika /// Arzneimittel und apothekenübliche Waren /// Schnittblumen /// Zeitungen, Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> /// Tiere, Tiernahrung, Zooartikel (großvolumig) /// Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Pflanzgefäße /// Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher), Gartenbedarf /// Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge /// Sanitärartikel, Fliesen /// Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) /// Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) /// Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper /// Elektroinstallationsbedarf /// Antennen / Satellitenanlagen /// Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten /// Büromaschinen, Büroorganisationsmittel /// Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen /// Campingartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) /// Sportgroßgeräte, Jagd- und Angelbedarf /// Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse /// Kfz-Zubehör, Motorradzubehör /// Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds*** /// Büromaschinen (gewerbliche Ausrichtung) /// Elektrogroßgeräte (weiße Ware) /// Fahrräder, Fahrradzubehör
<p>Zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> /// Tiere, Tiernahrung, Zooartikel (kleinvolumig) /// Bekleidung, Wäsche /// Schuhe, Lederwaren /// Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf /// Spielwaren und Bastelartikel /// Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren /// Baby-, Kinderartikel /// Sportartikel, Sportkleingeräte /// Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe) /// Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken /// Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel /// Kunst, Bilder, Briefmarken, Münzen, Antiquitäten /// Uhren, Schmuck /// Foto- und Videoartikel /// Optische Erzeugnisse /// Musikinstrumente /// Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- /Bildträger /// Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)** /// Computer, -teile, Peripherie, Software /// Kinderwagen 	

** weiße Ware: z. B. Haus und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio, Fernsehgeräte, DVD-Player
 *** kein Einzelhandel im engeren Sinne

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO)

Festgesetzt ist:

- die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8. Eine Überschreitung i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 0,9 ist zulässig.
- die Geschossfläche (GF) von 3.500 m² als Höchstmaß.
- die Höhe der baulichen Anlagen (FH) in m ü. Bezugspunkt = 0,0 = 148,33. Die FH für Vollsortimenter ist auf 158,0 m ü. BP begrenzt. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf für technisch erforderliche Bauteile (z. B. Lüftungsrohr) bis zu 2,0 m überschritten werden.
- die Zahl der Vollgeschosse II.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO resultieren aus dem Raum- und Nutzungskonzept. Mit der geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.750 m² innerhalb des Sondergebietes ist die Schwelle von 800 m² Verkaufsfläche als Merkmal für die Großflächigkeit überschritten (vgl. BVerG 4C 10.04. Urteil vom 24.11.2005).

Die Erfüllung der Versorgungsfunktion innerhalb des Stadtzentrums Bernsdorf wird über die zugelassenen Nutzungen mit dem Schwerpunkt großflächige Einzelhandelsbetriebe (Vollsortimenter) für die Nahversorgung bestimmt.

Dafür wird eine Verkaufsfläche von mindestens 1.700 m² bis höchstens 1.750 m² zugelassen. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich im SOEH nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ansiedeln kann und es nicht zu einer Überschreitung der in der Auswirkanalyse untersuchten Verkaufsflächen kommt. Nach der Rechtsprechung des BVerwG sind baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkungen mangels Rechtsgrundlage grundsätzlich unzulässig. Gleiches gilt für eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4CN8/18). Diesen Anforderungen wird vorwiegend durch die festgesetzte Baugrenze sowie durch die festgesetzte Mindest- und Maximal-Verkaufsfläche Rechnung getragen. Durch die Formulierungen der Festsetzungen sind grundsätzlich mehrere Betriebe im Plangebiet zulässig.

Die Festsetzung der Baugrenzen in Kombination mit der Verkaufsfläche gewährleistet, dass nur 1 Betrieb in den Baufenstern errichtet werden kann. Da nach dem Willen des Plangebers nur ein großflächiger Betrieb zulässig sein soll, ist die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl, die angibt wieviel m² Verkaufsfläche je m² überbaubarer Grundstücksfläche (Bezugsfläche) max. zulässig sein soll, nicht zielführend und nicht notwendig.

Die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl ist nur dann sinnvoll, wenn innerhalb einer Baufläche mehrere Betriebe, die eine bestimmte Verkaufsflächengröße nicht überschreiten dürfen, zulässig sein sollen. Das ist gerade nicht der Fall.

Das Kernsortiment innerhalb des SOEH liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln als Sortimente des täglichen Bedarfes. Ergänzt wird das Kleinsortiment durch weitere zentrenrelevanten Sortimente, gemäß Bernsdorfer Sortimentsliste.

Zur Erfüllung der Nahversorgungsfunktion am Standort ist auf mindestens 85% der Verkaufsfläche das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel anzubieten.

Die Festsetzungen der zulässigen Sortimente erfolgt nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen resultieren aus dem Raum- und Nutzungskonzept.

Flächen für Stellplätze werden nicht explizit festgesetzt. Stellplätze sind innerhalb des SOEH und außerhalb von Baugrenzen allgemein zugelassen.

Grundsätzlich sollen PV-Dachanlagen und PV-Anlagen an den Außenwänden der Gebäude zulässig sein. Damit wird dem Klimaschutz Rechnung getragen.

Die im SOEH festgesetzte GRZ 0,8 kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 0,9 überschritten werden. Entsprechend Nutzungskonzept ist die festgesetzte überbaubare Fläche für die zweckentsprechende Grundstücksnutzung erforderlich.

Wesentlicher Grund für die Überschreitung ist die Tatsache, dass das Plangebiet nutzungs- und topografisch stark eingeschränkt ist. Die in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen stellen nach dem Baulandmobilisierungsgesetz lediglich Orientierungswerte dar.

Im SOEH ist eine Geschossfläche (GF) von insgesamt 3.500 m² als Höchstmaß festgesetzt.

Diese Geschossfläche spiegelt die bauliche Dichte auf dem Sondergebietsbaugrundstück wider.

Mit der Geschossfläche i. V. m. der Höhe der baulichen Anlagen wird Einfluss auf die Dimensionierung der baulichen Anlagen und damit auf das örtliche Landschaftsbild genommen.

Die Höhe der baulichen Anlage ist mit der Firsthöhe (FH) in m über Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte Höhenangabe bezieht sich auf die Nullhöhe von 148,33 = OK Schacht Am Ankerglasplatz. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, das Landschaftsbild sowie auf die Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das geplante Maß der baulichen Nutzung nicht prognostiziert (vgl. Kap. 13).

8.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Festgesetzt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO. Im GEe sind nur Betriebsarten allgemein und ausnahmsweise zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zugelassen sind.

Ausnahmsweise können Betriebsarten mit höherem Störgrad zugelassen werden, wenn der Einzelfallnachweis erbracht wird, dass durch entsprechende Vorkehrungen, Betriebseinschränkungen usw. durch die entsprechende Betriebsanlage keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Gebiete auftreten.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO)

Festgesetzt ist:

- die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 0,9 ist zulässig.
- die Zahl der Vollgeschosse II.
- die Höhe der baulichen Anlagen (FH) in m ü. Bezugspunkt = 0,0 = 148,33. Die FH für Vollsortimenter ist auf 158,0 m ü. BP begrenzt. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf für technisch erforderliche Bauteile (z. B. Lüftungsrohr) bis zu 2,0 m überschritten werden.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO resultieren aus dem Nutzungskonzept.

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im SOEH und GEe ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bauliche Anlagen können ohne Längenbegrenzung und ohne seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken errichtet werden.

Die Festsetzung resultiert aus dem Raum- und Nutzungskonzept.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Zur Verortung des Baufeldes wurde das Baufeld in Bezug auf die Grundstücksgrenzen bemaßt. Die Bemaßung ist grafisch ermittelt und dient nur zur Übersicht.

Die Festsetzung resultiert aus dem Raum- und Nutzungskonzept.

8.3 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Festgesetzt ist eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Mehrzweckgebäude“ (MZG).

Zulässige Nutzungen sind Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke:

- Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugend und Senioren
- Beratungseinrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Veranstaltungsräume
- Stellplätze und Verkehrsfläche i. S. § 12 BauNVO, die dem Nutzungszweck entsprechen
- Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck entsprechen, einschl. PV-Anlagen auf dem Dach und an Außenwänden des Gebäudes

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 20 BauNVO festgesetzt mit der Zahl der Vollgeschosse II.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Festgesetzt ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Festsetzungen resultieren aus dem Raum- und Nutzungskonzept. Eine räumliche Verortung der Flächen für Stellplätze erfolgt nicht. Stellplätze sind innerhalb des MZG-Gebietes und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen allgemein zugelassen.

Mit den zugelassenen PV-Dachanlagen und an den Außenwänden des Gebäudes wird dem Klimaschutz Rechnung getragen.

8.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen „Rad-/Wanderweg“

Festgesetzt ist ein Verkehrsraum von 3,10 m Breite für die Anlage eines Rad-/Wanderweges. Die Aufteilung des Verkehrsraums ist nicht Inhalt der Festsetzung.

8.4.2 Private Verkehrsfläche „Ein-/Ausfahrt“

Festgesetzt ist ein Einfahrtsbereich von 12,0 m Breite.

Die Festsetzungen resultieren aus dem Raum- und Nutzungskonzept.

8.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.5.1 öffentliche Grünflächen

Festgesetzt sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“. Bauliche Anlagen, ausgenommen Einzäunungen, Wege, Beleuchtung, Stadtmobiliar sowie Spielgeräte sind nicht zugelassen.

Die Festsetzung resultiert aus dem Raum- und Nutzungskonzept. Der Ausschluss von baulichen Anlagen wird vorgenommen, um den Grüncharakter beizubehalten.

Festgesetzt sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Wegerandgrün“, „Gewässerrandgrün“ und „Abstandsgrün“. Bei den Wegerandgrünflächen und Abstandsgrünflächen handelt es sich um Flächen für die keine baulichen Anlagen zugelassen sind. Vorwiegend betrifft das die Randstreifen entlang des Saxoniagrabens und entlang des geplanten Rad-/Wanderweges und entlang der angrenzenden Hausgärten.

8.5.2 Private Grünflächen

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. Bauliche Anlagen sind nicht zugelassen.

Die Festsetzungen zu den Grünflächen resultieren aus dem Raum- und Nutzungskonzept.

8.6 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Festgesetzt ist der vorhandene Saxoniagraben – offen und verrohrt.

Die Festsetzung resultiert aus dem Raum- und Nutzungskonzept.

8.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1) – Niederschlagsentsorgung nördlich des Saxoniagrabens

Im SOEH und GEE ist eine Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser mit einem spezifischen Speichervolumen von 218 m³/ha herzustellen. Die Einleitmenge in die Vorflut wird auf 21 l/s beschränkt.

Maßnahme 2 (M2) – Niederschlagsentsorgung südlich des Saxoniagrabens

In der MZG ist eine Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser mit einem spezifischen Speichervolumen von 217 m³/ha herzustellen. Die Einleitmenge in die Vorflut wird auf 9 l/s beschränkt.

Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept.

8.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.8.1 Wegerecht

Festgesetzt sind Flächen von ca. 5,0 m Breite für die Belastung mit Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Stadt Bernsdorf.

8.8.2 Leitungsrecht

Erdgasversorgung

Festgesetzt sind Flächen von je 1,50 m links und rechts der nachrichtlich übernommenen Gasversorgungsleitung zugunsten des Versorgers SpreeGas GmbH.

Elektroversorgung

Festgesetzt sind Flächen von je 1,50 m links und rechts der nachrichtlich übernommenen Elektrokabel zugunsten des Versorgers Envia Mitteldeutsche Energie AG.

Die Festsetzungen resultieren aus dem Nutzungskonzept.

8.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Festgesetzt ist das Anpflanzen von 17 standortheimischen Laubbäumen im SOEH und von 8 standortheimischen Laubbäumen im GEe und von 31 standortheimischen Laubbäumen oder 50 m² Gehölzfläche anstatt einem Baum in der Gemeinbedarfsfläche und in der Spielplatzgrünfläche. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste.

Die Festsetzung resultiert aus dem Raum- und Nutzungskonzept.

Pflanzliste:

<u>Deutscher Name</u>	<u>Wissenschaftlicher Name</u>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Rot-Erle	<i>Alnus rubra</i>

Zulässig sind auch einheimische Obstbäume aller Art.

8.10 Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Festgesetzt ist die Erhaltung von Einzelbäumen und die Waldstrukturen an den Böschungen des ehemaligen Bahndammes.

Die Festsetzung resultiert aus dem Raum- und Nutzungskonzept.

8.11 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sind im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

8.11.1 Bodendenkmalschutz

Das Plangebiet berührt das Bodendenkmal „mittelalterlicher Ortskern [D-51380-01]; mittelalterliche Befestigung und spätmittelalterliche Einzelsiedlung [D-51380-04]“ i.S. § 2 SächsDSchG.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

8.11.2 Gewässerunterhaltung

Im Plangebiet befindet sich der Gewässerrandstreifen des Saxoniagrabens (Gewässer II. Ordnung). Im Abstand von 5,0 m ab OK Böschung gilt § 24 Abs. 3 SächsWG.

8.12 Wald

Im Plangebiet sind Waldflächen i. S. des § 2 SächsWaldG betroffen. Erforderlich ist eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 SächsWaldG und eine Erstaufforstungsgenehmigung nach § 10 SächsWaldG. Für die Erstaufforstung ist eine kommunale Fläche in der Gemarkung Bernsdorf, Flur 5, Flurstück 221/16 (s. Übersichtsplan Abbildung 4) vorgesehen.

Abbildung 4: Übersichtsplan Erstaufforstung in der Gemarkung Bernsdorf, Flur 5, Flurstück 221/16



8.13 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

VASB1 – ökologische Baubegleitung (ÖBB) zur Vermeidung und Minderung von baubedingter Verletzungs- und Tötungsgefahr der artenschutzrelevanten Tierarten

VASB2 – bauzeitliche Regelung

Holzungen sind im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Ggf. sind Rodungsarbeiten im Zeitraum April – Mai und August – September vorzunehmen.

VASB3 – Schutz der Waldameise und Weinbergschnecke

Vor Baubeginn sind Waldameisennester entweder abzugrenzen oder fachgerecht an einen geeigneten Standort im Umfeld umzusetzen. Weinbergschnecken sind durch die ÖBB abzusammeln und in ungefährliche Bereiche umzusetzen.

VASB4 – Schutz der Vögel

Es müssen Maßnahmen gegen Vogelschlag erbracht werden, wenn der Anteil an frei sichtbaren Glasflächen ohne Markierung über 75 % an einer Fassade ausmachen und / oder wenn in der Fassade eine zusammenhängende Glasfläche mit einer Gesamtfläche über 6 m² verbaut wird.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind Markierungen (Punkte oder Linien) auf der Glasflächenaußenseite anzubringen.

Folgendes ist hinsichtlich der Markierungen zu beachten:

- Wahl einer kontrastreichen Farbe (schwarz, orange, rot oder silbermetallisch)
- Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken
- horizontale Linien sollten mind. 3 mm breit sein, bei einem Kantenabstand von 50 mm
- vertikale Linien sollten mind. 5 mm breit sein, bei einem Kantenabstand von 100 mm
- schwarze / metallisch reflektierende Punkte sollten einen Durchmesser von mind. 10 mm aufweisen und in einem Raster von 90 mm angebracht werden

Andere Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelschlag an Glas, sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Verwendung von Vogelsilhouetten oder UV-reflektierende Muster in oder auf Glas gelten nicht als wirksame Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag.

VASB5 – Schutz der Heide-Nelke

Die Wuchsfläche in einem 3m-Radius um die Wuchsfläche ist freizuhalten. Andernfalls kann die Heide-Nelke an einen anderen geeigneten Standort umgesetzt werden.

8.14 Sonstige Darstellungen

Die sonstigen Darstellungen und Hinweise stehen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabenkonzeptes. Im Bebauungsplan kommt ihnen eine informelle Funktion zu.

Lage Höhenbezugspunkt

Mittels Planzeichen ist die Lage des Bezugspunktes für die Nullhöhe OK Kanaldeckel außerhalb des Plangebiets dargestellt.

8.15 Hinweis

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans „Stadtzentrum“ werden die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans in seiner Bekanntmachung vom 17.04.2010 zugunsten des Festsetzungskataloges der 4. Änderungsplanung vollständig aufgehoben. Die darüberhinausgehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans einschl. seiner Änderungen gelten weiterhin fort.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Mit Umsetzung der 4. Änderungsplanung sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Insbesondere müssen das SOEH, das GEE und die Gemeinbedarfsfläche je ein Buchgrundstück erhalten (Teilung des Flurstückes 212/59).

9.2 Erschließung

9.2.1 Straßenverkehr

Die öffentliche verkehrliche Erschließung erfolgt über die geplante Zufahrt zur Straße „Am Ankerglasplatz“ i. V. m. einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit.

Zuständig ist

Stadt Bernsdorf
Rathausallee 2
02994 Bernsdorf

9.2.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist:

MITNETZ Strom mbH
Standort Kolkwitz
PF 15 60 54
03060 Cottbus

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wurde als Anlage 6 in die Begründung aufgenommen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Mittelspannungs- und ein Niederspannungskabel des Rechtsträgers.

Festgesetzt wurden Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Hinweise des Versorgers für die Umsetzung Planung:

Eine Versorgung des Plangebietes ist möglich.

Die Bedarfsanmeldung ist bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen. Eine zeitnahe Beteiligung im Rahmen einer weiterführenden Erschließungsplanung ist unbedingt erforderlich.

Um eine elektrotechnische Erschließung vorzubereiten, ist eine Beauftragung durch den Erschließungsträger erforderlich. Ihren Auftrag mit aussagekräftigen Planunterlagen und fachlich fundierten Informationen zum benötigten Leistungsbedarf senden Sie bitte an Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de.

Trassen zur Kabelverlegung sind möglichst im öffentlichen Bereich vorzusehen und gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Auf den gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 im Bebauungsplan festgeschriebenen Flächen dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen sind gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.

Sollten lagebedingt Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, vorzugsweise an Leistungskunden@mitnetz-strom.de zu erteilen.

9.2.3 Telekommunikationsversorgung

Rechtsträger ist: Deutsche Telekom
Technik GmbH
Dresdner Straße 78
01445 Radebeul

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Telekommunikationslinien.

9.2.4 Trinkwasser / Abwasser

Rechtsträger ist: EWAG Kamenz
An den Stadtwerken 2
01917 Kamenz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Ver- und Entsorgungsleitungen des Versorgers.

9.2.1 Erdgasversorgung

Rechtsträger ist: SpreeGas GmbH Cottbus
vertreten durch NBB
Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG
Regionalcenter Süd
Nordparkstraße 30
03044 Cottbus

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wurde als Anlage 5 in die Begründung aufgenommen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine 90 PEC-Leitung, Betriebsdruck >4 bar. Festgesetzt wurden Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Hinweise des Versorgers für die Umsetzung Planung:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

9.2.1 Abfallbeseitigung

Zuständig ist: Landratsamt Bautzen
Außenstelle Kamenz, Abfallbehörde
Macherstraße 55
01917 Kamenz

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

9.2.2 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet muss 96 m³/h für eine Zeit von zwei Stunden betragen. Die Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem möglichen Brandherd entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Der Grundschatz für die Gemeinbedarfsfläche wird durch die Stadt gestellt. Für das Sondergebiet (SOEH) muss der Betreiber der Einkaufsmärkte die Löschwasserversorgung gewährleisten. Des Weiteren sind Aufstellflächen, die für die Feuerwehr notwendig sind, zu gewährleisten.

10 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB besagt:

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Unter Beachtung § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB sind im Bebauungsplan Festsetzungen und Maßnahmen getroffen, die zum Klimaschutz beitragen:

- Festsetzung der zulässigen Grundfläche und damit Sicherung von Freiflächen auf den Grundstücken und des sparsamen Flächenverbrauchs.
- Sicherung fußläufiger und fahrradsicherer Anbindungen der Baugebiete an die angrenzende Siedlungsstruktur und damit Förderung des Fuß- und Radverkehrs als klimarelevante Maßnahmen.
- Festsetzungen von Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt von Gehölzen, die als CO₂-Speicher fungieren und der Aufheizung der Gebiete entgegenwirken.
- Zulässigkeit der Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern und Außenwänden.
- Erhalt der Funktion des Grabensystems.

11 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

11.1 Schutz vor Radon

In Gebäuden mit Aufenthaltsräumen und Arbeitsplätzen sind Maßnahmen zu treffen, wie z. B. Feuchteschutz, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern bzw. zu erschweren.

Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre kann kostenlos heruntergeladen werden.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zur Verfügung:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371)46124-221

Telefax: (0371)46124-299

E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

11.2 Fahrradstellflächen und Ladestellen für E-Autos (LK Bautzen – Kreisentwicklungsamt)

Zu berücksichtigen sind Möglichkeiten für das Fahrradparken und Laden von elektrisch betriebenen Fahrzeugen insbesondere für den Edeka-Markt und das Mehrzweckgebäude.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen* festgesetzt:

Gemeinbedarfsfläche	5.003 m ²
Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel	7.598 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	4.460 m ²
öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Rad-/Wanderweg	540 m ²
öffentliche Grünflächen	5.232 m ²
private Grünflächen	1.241 m ²
Wasserfläche	206 m ²
Summe	24.280 m²

* Flächen grafisch ermittelt

13 Beschreibung und Bewertung der planbezogenen Auswirkungen

Zu den wichtigsten zu berücksichtigten Belangen zählen neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Immissionsschutzes, des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für die „besonders und streng geschützten Arten“) oder wegen Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete sowie Vogelschutz- bzw. SPA-Gebiete) scheitern muss, ist unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann. Die Fragen des Arten- und Biotopschutzes lassen sich durch die gemeindliche Abwägung nicht überwinden.

Die Verbote der §§ 30 und 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben und sind erst auf dieser Ebene abschließend beurteilungsfähig und lösbar.

13.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Bei der Beschreibung der Bestandssituation wird von den Festsetzungen der derzeit rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans in seiner Bekanntmachung vom 17.04.2010 ausgegangen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderungsplanung betrifft:

Gemarkung Bernsdorf, Flur 1, Flurstücke 212/59, 205/16 und teilweise 212/45, 212/60 und 205/17, mit einer Größe von ca. 2,40 ha (vgl. Abbildung 1).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit folgende festgesetzte Nutzungen zulässig:

- Allgemeines Wohngebiet
- Reines Wohngebiet
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche und private Grünflächen
- Flächen mit Pflanzbindungen (Damm)
- Erhalt 1 Baum
- Anpflanzung von Bäumen
- Vorratsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Wasserflächen
- Grundwassermessstellen

Für die Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen ist von Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1. Änderung des Bebauungsplans „Stadtzentrum“ auszugehen und diese den Änderungen der 4. Änderung des Bebauungsplans gegenüberzustellen (vgl. OVG Lüneburg, 1K7061/95, Urteil vom 27.08.1997).

13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.2.1 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Der Boden im Plangebiet ist durch die vormalige industrielle Nutzung und späterer Altlastenbeseitigung anthropogen geprägt und besitzt nur eine sehr geringe Bedeutung für die Biotopentwicklung und natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Auswirkprognose

Die 4. Änderungsplanung wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. In diesem Aufstellungsverfahren gelten Eingriffe gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig.

Ein Ausgleich für das Schutzgut Boden ist nicht erforderlich.

13.2.2 Schutzgut Wasser

Schutzgebiete nach WHG und SächsWG sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet verläuft der Saxoniagraben (Gewässer II. Ordnung). Der Graben fließt von Nordost nach Südwest. Er hat 2 Zuläufe aus Zeißholz, nördlich von Bernsdorf, quert das Plangebiet und die Bundesstraße und verläuft in Richtung Wiednitz und bildet dort mit weiteren Zuflüssen die Bernsdorfer Teichlandschaft. Er wurde während der industriellen Nutzung gegenüber seinem natürlichen Verlauf verlegt.

Der Gewässerrandstreifen wird in der 4. Änderungsplanung in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. **Eine Beeinträchtigung ist nicht anzunehmen.**

Grundwasser

Geologisch wird die Fläche des Plangebietes durch eine ca. 10 – 20 m mächtige Schicht aus Lockersedimenten gebildet, die aufgrund der letzten industriellen Nutzung mit ca. 2 – 5 m mächtigen anthropogenen Auffüllungen überlagert wird. Innerhalb der Sedimente ist ein sogenannter Mehrstock-Grundwasserleiter ausgebildet. Dabei wurde für das Grundwasser ein saisonal abhängiger Flurabstand von ca. 1,0 m bis 1,5 m festgestellt. Die Grundwasserfließrichtung ist von Nordosten nach Südwesten gerichtet.

Das Grundwasser im Plangebiet wurde ebenfalls im Zuge der Altlastensanierung saniert. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gekennzeichneten Grundwassermessstellen (GWM) wurden alle im Jahr 2021 nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme und nach dem Nachweis des Sanierungserfolges fachgerecht zurückgebaut (Quelle: unter Wasserbehörde).

Auswirkprognose

Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung erfolgen durch Bodenversiegelung. Im vorliegenden Fall wird das anfallende Niederschlagswasser größtenteils auf Retentionsflächen zurückgehalten und gedrosselt in den Saxoniagraben abgeführt. Die Grundwasserneubildung wird wie bisher gewährleistet.

13.2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

13.2.3.1 Pflanzen und Biotope

Das Plangebiet stellt sich als rechtskräftiger Bebauungsplan dar, dessen Festsetzungen unabhängig davon, ob sie realisiert wurden, als vorhanden eingestuft werden.

Die 4. Änderungsplanung betrachtet ausschließlich die Änderungen, die im Zuge der geplanten Neuordnung entstehen.

Tabelle 2: Biotopbestand rechtskräftiger Bebauungsplan im Änderungsbereich

Biotopcode	Biototyp	Flächengröße in m ² / Stück
11.05.100	Offenes Bauland	7.840
11.04.100	Versiegelte Verkehrsfläche und Stellflächen	3.995
11380	Sonstige Grünanlage	5.870
06.02.200	Sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte	6.575
02.02.430	Einzelbäume	56 Stück
Gesamt		24.280

Tabelle 3: Biotopbestand rechtskräftiger Bebauungsplan in Bereichen, die von der 4. Änderungsplanung nicht betroffen sind

Biotopcode	Biototyp	Flächengröße in m ² / Stück
01.09.400	Sonstiger Mischforst	1.878
03.04.120	Naturferner Graben	206
02.02.430	Einzelbaum	1 Stück
Gesamt		0,2 ha

Aktuell hat sich südlich des Saxoniagrabens Wald i. S. § 2 SächsWaldG angesiedelt.

Tabelle 4: erfasste Biototypen im Plangebiet

Nr.	Biototypen-Code	Verbale Kurzbeschreibung	§ 30-Biotop (§) FFH	Gefährdung
1	07.01.200	Ruderale Wiese, Tendenz zur Rainfarn-Beifuß-Gesellschaft (<i>Tanaceto-Artemisietum</i>), neben den kennzeichnenden Arten u.a. mit Silber-Fingerkraut (<i>Potentilla argentea</i>), Quecke (<i>Elymus repens</i>), Dach-Trespe (<i>Bromus tectorum</i>), Strauß-Ampfer (<i>Rumex thyrsiflorus</i>), Natternkopf (<i>Echium vulgare</i>), Glatthafer (<i>Arrhenatherum elatius</i>), Weißes Labkraut (<i>Galium album</i>). Im NO feuchter und hier teils mit Schilf (<i>Phragmites australis</i>) und Kanadischer Goldrute (<i>Solidago canadensis</i>) durchsetzt.	-	-
2	11.02.200	Gewerbegebiet (Zuwegung mit Pflasterung und Beton)	-	-
3	09.05.300	Vegetationsarme Fläche überwiegend auf aufgebrachtem Schotter, Einsaaten von Ausdauerndem Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>) und Schaf-Schwingel (<i>Festuca ovina</i> agg.).	-	-
4	11.04.150	Verkehrsweg, durch Findlinge im Norden abgeschottet. Schotterweg, südwärts Betonplattenweg.	-	-
5	07.01.200v1	Ruderale Wiese, Tendenz zur Rainfarn-Beifuß-Gesellschaft (<i>Tanaceto-Artemisietum</i>), mit Feuchtbereichen (Schilf – <i>Phragmites australis</i>), randlich Brombeerbestände.	-	-
6	02.02.300	Heterogen strukturierte Hecke mit westwärts anrainenden Gehölzen	-	-
7	03.04.110w1b1	Schmelzteichgrabenabschnitt mit beschattenden Gehölzbeständen. Überwiegend Erlen. Ufer mit Palisaden und nitrophilen Saumgesellschaften.	-	-
8	11.04.500b1	Aufgelassenes Bahngleis der Zeißholzbahn, ursprünglich überwiegend mit Laubbaum-Vorwald beschattet, aktuell Westteil gerodet, dadurch Krone und Böschung offen. Südlich des Plangebiets weiterhin beschattet.	-	-

Nr.	Biotoptypen-Code	Verbale Kurzbeschreibung	§ 30-Biotop (§) FFH	Gefährdung
9	03.04.110w1b1	Randbereiche des Schmelzteichgrabens, überwiegend mit Laubbaum-Vorwald beschattet	-	-
10	01.10.120	Auf dem Luftbild Laubbaum-Vorwald, aktuell Rodungsfläche.	-	-
11	03.04.110w1b1	Abschnitt des Schmelzteichgrabens, nach Luftbild überwiegend mit Laubbaum-Vorwald beschattet, aktuell Rodungsfläche. Gewässerbegleitende Baumbestände wurden gerodet.	-	-
12	01.10.120a0/1 1.05.300	Rodungsfläche im Bereich eines vormaligen Laubbaum-Vorwaldes lt. Luftbild mit aufkommenden Robinien und Späten Traubenkirschen. Im Osten verbliebener Baumbestand im Bereich von Grabenresten mit Altexemplaren der Aspe und weiteren Laubbaumarten. Im Süden in weiten Teilen Gesteinsschuttablagerungen und Vermüllungen.	-	-
13	07.01.200v1	Ruderales Wiese, Tendenz zur Rainfarn-Beifuß-Gesellschaft (<i>Tanaceto-Artemisietum</i>), neben den kennzeichnenden Arten u.a. mit Silber-Fingerkraut (<i>Potentilla argentea</i>), Quecke (<i>Elymus repens</i>), Dach-Trespe (<i>Bromus tectorum</i>), Strauß-Ampfer (<i>Rumex thyrsiflorus</i>), Natternkopf (<i>Echium vulgare</i>), Glatthafer (<i>Arrhenatherum elatius</i>), Weißes Labkraut (<i>Galium album</i>).	-	-
14	01.10.120	Laubbaum-Vorwald, Aspen-Birken-Vorwald	-	-
15	01.10.120	Laubbaum-Vorwald, Aspen-Birken-Vorwald mit Stiel-Eichen, teils Alt-Exemplare	-	-
16	01.10.120	Verbliebener Aspen-Birken-Vorwaldstreifen im Süden mit Stiel-Eichen	-	-

Unter den erfassten Biotopflächen befinden sich keine geschützten Biotope. Es bestehen jedoch Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten (Heide-Nelke) nach Bundesartenschutzverordnung (s. ASB Tabelle 3 und Karte 2), sowie Waldflächen i.S. SächsWaldG von ca. 9.000 m².

Abbildung 5: Biotope im Plangebiet



- Plangebietsgrenze
- Biotoptypengrenze
- Ungefähre heutige Wald-Offenland-Grenze Biotope 12/16

Auswirkprognose

Die 4. Änderung des Bebauungsplans überplant die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen.

Mit der 4. Planänderung geht eine Fläche von 6.580 m² für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung des Naturhaushaltes sowie Flächen für das Anpflanzen von 56 Einzelbäumen verloren.

Es besteht ein Kompensationserfordernis:

- Konflikt 1 – Verlust extensives Grünland (Vorratsfläche) von ca. 6.580 m²**
- Konflikt 2 – Verlust Einzelbäume von 56 Stück**

Eine Inanspruchnahme der Flächen mit dem Bestand der Heide-Nelke (geschützt nach BArtSchVO) wird mit der Vermeidungsmaßnahme VASB5 – Freihalten von Wuchsf lächen der Heide-Nelke, ausgeschlossen.

13.2.3.2 Waldinanspruchnahme

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde ist im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans nach der letzten förmlichen Auslegung des Planentwurfes ein Antrag auf Erteilung einer Waldumwandlungserklärung an die untere Forstbehörde gemäß § 9 SächsWaldG zu stellen.

Mit dem Antrag sind einzureichen:

- Kartografische Darstellung der beanspruchten Waldfläche (M 1:5000)
- Angaben Gemarkung, Flur, Flst.-Nr. und ökologischer Zustand
- Abwägungsprotokoll und Auslegungsentwurf des Bebauungsplans

Erst nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans kann der jeweilige Bauherr den Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG für die tatsächlich benötigte Waldfläche stellen. Mit der kostenpflichtigen Genehmigung wird der Antragsteller zum erforderlichen Ausgleich (Erstaufforstung) verpflichtet.

13.2.3.3 Tiere / Artenschutz

Die 4. Änderungsplanung beansprucht keine besonders geschützten Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Der Habitatschutz wird durch die Planung nicht berührt. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich an konkrete Bauvorhaben.

Im Winter 2022 wurden entlang des Bahndammes, links und rechts des Saxoniagrabens und südlich des Grabens mit Zustimmung der zuständigen Forstbehörde (Hr. Schmalzer) und der unteren Naturschutzbehörde (Hr. Janich) die Waldbäume kahlgeschlagen. Davor wurden die Waldflächen im Auftrag der unteren Naturschutzbehörde auf Vorkommen geschützter Tierarten untersucht.

Vorgefunden wurden 6 Höhlenbäume und 1 Fuchsbau. Brutvögel wurden nicht festgestellt, ausgenommen der Zaunkönig als Gast. Als Ersatz für die Beseitigung der Höhlenbäume wurden 12 Nistkästen innerhalb der verbleibenden Waldbäume aufgehängt.

Das faunistische Arteninventar innerhalb des Plangebietes wurde durch Dr. Hanspach (PNS) zwischen April und August 2023 ermittelt (s. Anlage 9 der Begründung).

Das Plangebiet wurde am 14.05., 28.06., 07.07. und 03.08.2023 auf Vorkommen besonders geschützter Tierarten überprüft. Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte in Bezug auf Verbote im Hinblick auf die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie auf alle europäischen Vogelarten.

Fledermäuse und Käfer

Höhlenbäume wurden im Vorfeld der Erstellung dieser Planung erfasst. Im Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen dieser Untersuchung 2023 keine Bäume mit ausgeprägten Höhlen bzw. Spalten und dgl. nachgewiesen. Vorkommen geschützter Holz bewohnender Käfer (Eremit, Heldbock, Scharlachroter Plattkäfer, Hirschkäfer, Rosenkäfer) wurden im Vorhabengebiet nicht festgestellt.

Für eine Reihe von Fledermausarten stellt das Plangebiet einen potenziellen Lebensraum dar. Dieser beschränkt sich jedoch auf potenzielle Jagdhabitats.

Fledermausquartiere sind von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen.

Reptilien und Amphibien

Reptilien und Amphibien wurden im Vorhabengebiet nicht festgestellt. Aufgrund der bereits vorgenommenen Gehölzfällungen ist eine Zuwanderung von Eidechsen entlang des Saxoniagrabens und im Bereich der Bahnböschung nicht auszuschließen.

Waldameisen und Weinbergschnecken

Im Plangebiet wurden 3 Ansiedlungen der nach BNatSchG besonders geschützten Roten Waldameise sowie an mehreren Stellen die Weinbergschnecke festgestellt.

Avifauna

Im Plangebiet wurden die in Tabelle 5 aufgeführten 14 Brutvogelarten festgestellt.

Tabelle 5: Vogelarten im Plangebiet

Art		RL S	Schutzstatus
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	b
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	-	b
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	b
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>	-	b
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	-	b

Art		RL S	Schutzstatus
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	b
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	-	b
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	b
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	-	b
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	b
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	-	b
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	-	b
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	-	b
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	b
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	b
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	-	b
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	-	b
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	-	b
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	-	b

Abkürzungen:

RL S – Rote Liste des Landes Sachsen
b – besonders geschützte Art gemäß BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13
Brutvögel in der Planfläche: Fettdruck

Für die Rauchschwalbe stellen nach Beobachtungen von 2023 die Offenflächen südlich der Bebauung ein hochfrequentiertes Jagdgebiet dar.

Auswirkprognose

Im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben wird durch die im Artenschutzfachbeitrag entwickelten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ersatzmaßnahmen sichergestellt, dass es zu keinen Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i V. m. Abs. 5 BNatSchG kommt.

Eine Gefährdung der lokalen Population ist durch die Realisierung der Vorhaben nicht zu erwarten.

13.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das nordöstliche Sachsen zählt zum ostdeutschen Binnenlandklima, wobei ein Übergangsklima von maritim zu kontinental vorherrscht. Durch die vorherrschende angrenzende Bebauung und die Bundesstraße tritt eine örtliche Erwärmung des Klimas durch Wärmespeicherung und Wärmeabstrahlung der Flächen auf. Diese Erwärmung wird durch hinter dem alten Bahndamm angrenzenden Wiesenflächen und deren Wirkung als Kaltluftentstehungsgebiet positiv beeinflusst. Der Planstandort besitzt aufgrund der angrenzenden vorhandenen großflächigen Versiegelungen nur eine geringe bioklimatische Ausgleichsfunktion.

Auswirkprognose

Um die Flächenaufheizung am Planstandort entgegenzuwirken, werden die nicht durch bauliche Anlagen überstandenen Flächen grünordnerisch angelegt. Zudem sind innerhalb der Stellplatzflächen Baumpflanzungen vorgesehen, die durch Verschattung zu einer Abkühlung der Umgebung (Kleinklima) sorgen.

Die lokale Erwärmung durch die im Vorhabengebiet bereits vorhandenen Versiegelungen wird derzeit von den angrenzenden Wiesen- und Waldflächen und deren Wirkung als Kaltluftentstehungsgebiet positiv beeinflusst. Daran ändert sich mit Umsetzung der 4. Änderungsplanung jedoch wenig, da die Wiesenflächen und Waldflächen auf dem alten Bahndamm verbleiben und somit ihre Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet im Großraum erhalten bleiben und auch weiterhin der Austausch über den Bahndamm und dem Plangebiet stattfinden kann.

Die lokalklimatischen Verhältnisse verändern sich gegenüber den Bestandsverhältnissen nicht.

13.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan ausgegangen, so besitzt das Ortsbild im Plangebiet den Charakter eines Mischgebietes. Es ist durch angrenzende Wohn- und Gewerbenutzungen gekennzeichnet. Die östliche Plangebietsfläche (Damm) und die südliche Plangebietsfläche stellen sich als Waldfläche dar.

Auswirkprognose

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden durch die 4. Änderungsplanung nicht vorbereitet. Der bestehende Gebietscharakter wird durch die 4. Änderungsplanung nicht verändert. Das bisherige Ortszentrum, das sowohl von Wohnbau- als auch von Gewerbeflächen geprägt ist, wird diesen Charakter auch mit Umsetzung der Planung beibehalten. Durch die Gebote für die Erhaltung von Grünstrukturen am alten Bahndamm und die Schaffung von neuen Grünstrukturen sind gegenüber dem Zustand des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Veränderungen / Beeinträchtigungen zu erwarten.

13.2.6 Schutzgebiete gemäß BNatSchG sowie Natura 2000

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

13.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In der 4. Änderung des Bebauungsplans werden der Bodendenkmalbereich sowie die dort geltenden Bestimmungen des BbgDSchG nachrichtlich aufgenommen.

Die möglichen Auswirkungen auf den Bodendenkmalbereich sind baubedingt und beschränken sich auf die Berührung von Bodendenkmalflächen. Nach dem SächsDSchG bedürfen Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis (§ 14 SächsDSchG). Hier sind ggf. Voruntersuchungen vor der Bauausführung erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodendenkmale eintreten.

13.2.8 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch nimmt eine Sonderstellung unter den Schutzgütern ein, da es einerseits über zahlreiche Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern verbunden ist und andererseits selbst auf alle Schutzgüter einwirken kann.

Das Plangebiet selbst stellt sich als bisher offenes Bauland dar. Im Westen schließen an das Plangebiet die Hausgärten der Thälmannstraße an.

Am Standort sind bereits relevante Vorbelastungen durch umliegende gewerbliche Nutzungen, Einkaufsmärkte und die Bundesstraße vorhanden.

Auswirkprognose

Das Schutzgut Mensch wird im Zuge der 4. Änderungsplanung im Wesentlichen von zusätzlichen Geräuschemissionen, die mit dem Betrieb des geplanten Einkaufsmarktes und des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes einhergehen, berührt. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist eine Belastung durch gesundheitsgefährdende Stoffe oder Gefahrgüter nicht zu erwarten.

Zur Bewertung der Geräuschemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro IDU IT + Umwelt GmbH Zittau durchgeführt (s. Anlage 7 der Begründung).

Schalltechnisches Gutachten (IDU IT + Umwelt GmbH vom 21.04.2023)

Mit dem Gutachten wurden die in der Umgebung einwirkenden Schallimmissionen durch zwei Einzelhandelsobjekte prognostiziert. Folgende relevante Vorgänge ergeben sich durch die Nutzung:

- der Parkplatzverkehr durch die Kundschaft und Mitarbeiter auf dem Grundstück einschließlich der Zu- und Abfahrten,
- das Bewegen von Einkaufswagen einschließlich der Entnahme und des Stapelns dieser Wagen,
- der Lieferverkehr durch LKW und Transporter,
- die Umschlagstätigkeiten bei den Anlieferungen und Entsorgungsprozessen sowie
- technische/haustechnische Anlagen.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel infolge des Betriebes erfolgten nach den Bestimmungen der TA Lärm anhand von Schalleistungspegeln und Einwirkzeiten bzw. Einwirkdauer. Die Berechnung der Schallimmissionen erfolgte anhand einer detaillierten Prognose der TA Lärm nach der Richtlinie DIN ISO 9613-2.

Die schalltechnische Berechnung hat gezeigt, dass die Richtwerte für Mischgebiete zur Tageszeit an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden (vgl. Tabelle 6-8). Nachts ergeben sich an einigen Immissionsorten Überschreitungen der Richtwerte.

Tabelle 6: ausgewählte Immissionsorte

Immissionsort	Bezeichnung	Ost-/Nordwert		Gebietseinstufung	Geschosszahl/Höhe über Grund	Nutzung / Anordnung von schutzbedürftigen Räumen / Bemerkung
1	Ernst-Thälmann-Straße 16	435231	5691974	MI	5	Wohn- und Geschäftsgebäude / Südostfassade
2	Ernst-Thälmann-Straße 17	435201	5691868	MI	3	Wohngebäude / Südostfassade
3	Ernst-Thälmann-Straße 19	435199	5691848	MI	4	Wohngebäude / Südostfassade
4	Ernst-Thälmann-Straße 20	435202	5691944	MI	3	Geschäftsgebäude / Südostfassade
5	Ernst-Thälmann-Straße 22	435187	5691912	MI	3	Wohngebäude / Südostfassade
6	Ernst-Thälmann-Straße 23	435187	5691817	MI	4	Wohngebäude / Südostfassade
7	Ernst-Thälmann-Straße 23a	435211	5691818	MI	1	Wohngebäude / Nordfassade
8	Ernst-Thälmann-Straße 24	435174	5691892	MI	4	Wohn- und Geschäftsgebäude / Südostfassade
9	Ernst-Thälmann-Straße 25	435180	5691808	MI	4	Wohn- und Geschäftsgebäude / Südostfassade
10	Neuer Markt 1	435207	5691789	MI	3	Wohngebäude / Ostfassade
11	Neuer Markt 3	435206	5691760	MI	3	Wohngebäude / Ostfassade
12	Neuer Markt 5	435226	5691753	MI	3	Wohngebäude / Ostfassade

MI... Mischgebiet

Tabelle 7: Beurteilungspegel an den Immissionsorten

IO-Nr.	Bezeichnung Straße, Hausnummer	Immissionsrichtwert TA Lärm		Beurteilungspegel (Berechnungsvariante 1)		Beurteilungspegel (Berechnungsvariante 2)	
		IRW _{tags} [dB(A)]	L _{r,tags} [dB(A)]	L _{r,tags} [dB(A)]	L _{r,nachts} [dB(A)]	L _{r,tags} [dB(A)]	L _{r,nachts} [dB(A)]
1	Ernst-Thälmann-Straße 16	60	45	49,1	39,1	49,1	34,3
2	Ernst-Thälmann-Straße 17	60	45	56,4	46,1	56,4	38,4
3	Ernst-Thälmann-Straße 19	60	45	56,9	46,8	56,9	39,3
4	Ernst-Thälmann-Straße 20	60	45	50,6	40,5	50,6	35,2
5	Ernst-Thälmann-Straße 22	60	45	52,3	41,8	52,3	35,7
6	Ernst-Thälmann-Straße 23	60	45	55,5	45,3	55,5	37,5
7	Ernst-Thälmann-Straße 23a	60	45	59,4	49,4	59,4	39,5
8	Ernst-Thälmann-Straße 24	60	45	52,3	41,5	52,3	36,2
9	Ernst-Thälmann-Straße 25	60	45	54,8	44,5	54,8	36,6
10	Neuer Markt 1	60	45	56,1	45,9	56,1	36,7
11	Neuer Markt 3	60	45	53,1	42,6	53,1	34,9
12	Neuer Markt 5	60	45	53,3	42,7	53,7	35,6

rot hinterlegt... Beurteilungspegel überschreitet den Immissionsrichtwert nach TA Lärm

blau hinterlegt... Beurteilungspegel unterschreitet den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 10 dB, Immissionsort liegt nicht im akustischen Einwirkungsbereich der Anlage

grün hinterlegt... Beurteilungspegel unterschreitet den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB, irrelevanter Zusatzbeitrag durch die Anlage (Irrelevanzkriterium nach TA Lärm)

Tabelle 8: kurzzeitige Geräuschspitzen

IO-Nr.	Bezeichnung Straße, Hausnummer	Immissionsrichtwert nach TA Lärm		Spitzenpegel des Schalldruckpegels L _{AF} (t)			
		IRW _{tags} [dB(A)]	IRW _{nachts} [dB(A)]	Berechnungsvariante 1		Berechnungsvariante 2	
				LAF _{max, tags} [dB(A)]	LAF _{max, nachts} [dB(A)]	LAF _{max, tags} [dB(A)]	LAF _{max, nachts} [dB(A)]
1	Ernst-Thälmann-Straße 16	90	65	59,3	52,1	59,3	47,5
2	Ernst-Thälmann-Straße 17	90	65	65,5	60,2	65,5	55,9
3	Ernst-Thälmann-Straße 19	90	65	64,6	60,5	64,6	56,2
4	Ernst-Thälmann-Straße 20	90	65	59,6	55,7	59,6	52,4
5	Ernst-Thälmann-Straße 22	90	65	61,2	56,8	61,2	53,6
6	Ernst-Thälmann-Straße 23	90	65	62,8	59,2	62,8	54,8
7	Ernst-Thälmann-Straße 23a	90	65	68,0	65,2	68,0	57,9
8	Ernst-Thälmann-Straße 24	90	65	62,5	57,6	62,5	53,0
9	Ernst-Thälmann-Straße 25	90	65	62,8	58,6	62,8	53,9
10	Neuer Markt 1	90	65	64,2	59,6	64,2	54,1
11	Neuer Markt 3	90	65	61,9	58,4	61,9	52,9
12	Neuer Markt 5	90	65	62,1	58,6	62,1	53,6

rot hinterlegt... Spitzenpegel überschreitet den Immissionsrichtwert nach TA Lärm

Verkehrslärm

Aufgrund der nahen Bundesstraße B97 mit einer Verkehrsmenge von ca. 7.700 Kfz/24h und ein Schwerlastverkehr von ca. 10% und der daraus resultierenden Schallwirkung in das nahe Umfeld, kann eine Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrslärmgeräusche um 3 dB(A) oder mehr an den betroffenen Wohngebäuden ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Im schalltechnischen Gutachten wurden die in der Umgebung einwirkenden Schallimmissionen durch zwei Einzelhandelsgeschäfte ALDI und EDEKA in Bernsdorf, Am Ankerplatz prognostiziert. Signifikante Schallemissionen der gewerblichen Anlage sind der Kundenverkehr durch Kfz auf der Parkplatzfläche, das Bewegen von Einkaufswagen auf dem Grundstück, der Lieferverkehr einschließlich der Umschlagfertigkeiten sowie die (haus-)technischen Anlagen.

Die Berechnungen der Schallimmissionen außerhalb von Gebäuden an den schutzbedürftigen Räumen (maßgebliche Immissionsorte) gemäß der TA Lärm ergaben bei dem geplanten Vorhaben, das der Beurteilungspegel der Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert tags um mindestens 6 dB(A) unterschreitet oder der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung den Immissionsrichtwert tags an allen maßgeblichen Immissionsorten einhält. Eine relevante Vorbelastung ist in dem Untersuchungsraum durch benachbarte Gewerbeansiedlungen (Discounter, Einzelhandelsgeschäfte einschließlich einer Parkplatzanlage) tagsüber zwar existent, betreffen aber nicht die für das Vorhaben maßgeblichen Immissionsorte. In der Nachtzeit unterschreitet der Beurteilungspegel der Immissionszusatzbelastung den Immissionsrichtwert, sofern lärmindernde Maßnahmen nach Punkt 6 des Gutachtens umgesetzt werden. Eine Betrachtung der Vorbelastung nachts ist entbehrlich, da die maßgeblichen Immissionsorte nicht im akustischen Einwirkungsbereich der bestehenden gewerblichen und lärmrelevanten Anlagen liegen.

Der Immissionsrichtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen wird in der Tag- und Nachtzeit unter Beachtung der in Pkt. 6 formulierten Lärminderungsmaßnahmen unterschritten.

Lärminderungsmaßnahmen nach Pkt. 6 des Gutachtens:

- Wahl der Öffnungszeiten so, dass der Kundenverkehr auf dem Parkplatz nicht in der Nachtzeit, demnach nicht vor 6 Uhr und nach 22 Uhr stattfindet,
- Lieferverkehr und Umschlagfertigkeiten in der Zeit von 6 – 22 Uhr.

Die vom Betreiber vorgesehene Wahl der Asphaltoberfläche der Fahrgassen des Parkplatzes sollte umgesetzt werden. Gleichzeitig sind die vorgegebenen Emissionskenngrößen aller stationären (haus-)technischen Anlagen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

13.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen

13.3.1 Allgemeines

Die Maßnahmen untergliedern sich in Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese sind naturschutzrechtliche Gebote mit einer strikten Rechtsfolge.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) (§ 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG).

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind im Ergebnis der Konfliktbewertung erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen/Biotope und Tiere/Artenschutz zu erwarten, sodass Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung sowie zur Kompensation erforderlich werden.

13.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

Nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen werden aus dem Artenschutzfachbeitrag aufgenommen.

VASB1 – ökologische Baubegleitung (ÖBB) zur Vermeidung und Minderung von baubedingter Verletzungs- und Tötungsgefahr der artenschutzrelevanten Tierarten

VASB2 – bauzeitliche Regelung

Holzungen sind im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Ggf. sind Rodungsarbeiten im Zeitraum April – Mai und August – September vorzunehmen.

VASB3 – Schutz der Waldameise und Weinbergschnecke

Vor Baubeginn sind Waldameisennester entweder abzugrenzen oder fachgerecht an einen geeigneten Standort im Umfeld umzusetzen. Weinbergschnecken sind durch die ÖBB abzusammeln und in ungefährliche Bereiche umzusetzen.

VASB4 – Schutz der Vögel

Es müssen Maßnahmen gegen Vogelschlag erbracht werden, wenn der Anteil an frei sichtbaren Glasflächen ohne Markierung über 75 % an einer Fassade ausmachen und / oder wenn in der Fassade eine zusammenhängende Glasfläche mit einer Gesamtfläche über 6 m² verbaut wird.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind Markierungen (Punkte oder Linien) auf der Glasflächenaußenseite anzubringen.

Folgendes ist hinsichtlich der Markierungen zu beachten:

- Wahl einer kontrastreichen Farbe (schwarz, orange, rot oder silbermetallisch)
- Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken
- horizontale Linien sollten mind. 3 mm breit sein, bei einem Kantenabstand von 50 mm
- vertikale Linien sollten mind. 5 mm breit sein, bei einem Kantenabstand von 100 mm
- schwarze / metallisch reflektierende Punkte sollten einen Durchmesser von mind. 10 mm aufweisen und in einem Raster von 90 mm angebracht werden

Andere Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelschlag an Glas, sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Verwendung von Vogelsilhouetten oder UV-reflektierende Muster in oder auf Glas gelten nicht als wirksame Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag.

VASB5 – Freihalten der Wuchsflächen der Heide-Nelke

Um den Bestand der Heide-Nelke zu erhalten, ist die punktuelle Wuchsfläche in einem 3m-Radius freizuhalten. Alternativ können die Heide-Nelken umgesetzt werden

13.3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

13.3.3.1 Berechnung des Kompensationserfordernisses

Nach der vorgenommenen Auswirkprognose sind durch das geplante Vorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotope, Pflanzen und Wald zu erwarten.

Tabelle 9: Kompensationsbedarf der Inanspruchnahme von Flächen für Maßnahmen

Konflikt	Bezeichnung	Beeinträchtigung			Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
		Bau	Anlage	Betrieb		
K1	Verlust extensives Grünland (Vorratsfläche)	-	6.580 m ²	-	1	6.580 m ²
K2	Verlust Einzelbäume	-	56 Stück	-	1	56 Stück
K3	Verlust Wald	-	9.000 m ²	-	1	9.000 m ²

13.3.3.2 Ausgleichsmaßnahmen (Landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes)

13.3.3.2.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (Pg1) – Pflanzung Einzelbäume

Innerhalb des Sondergebietes (SOEH) sind 17 standortheimische Laubbäume und innerhalb des Gewerbegebietes (GEe) sind 8 standortheimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm StU 14 – 16 cm anzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste (Anlage 4 der Begründung).

Pflanzgebot 2 (Pg2) – Pflanzung Bäume und Sträucher

Innerhalb der Flächen Gemeinbedarf und Spielplatz sind 31 standortheimische Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm StU 14 – 16 cm oder 50 m² Gehölzfläche anstatt einem Baum der Pflanzqualität oB 60 – 100 cm anzulegen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste (Anlage 4 der Begründung).

13.3.3.3 Ersatzmaßnahmen (Maßnahmen außerhalb des Plangebietes)

Für die Inanspruchnahme von Wald sind nach § 8 SächsWaldG die nachteiligen Auswirkungen für die Schutzfunktion des Vorhabens auszugleichen. Dabei soll der Ersatz gleichwertig zur Waldumwandlungsfläche sein.

Entsprechend der Funktion des Waldes wird derzeit von einer Kompensation 1:1 (Waldumwandlungsfläche zu Ersatzfläche) ausgegangen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans können ca. 0,9 ha Wald beansprucht werden. Für den Ausgleich / Erstaufforstung stellt die Stadt eine kommunale Fläche in der Gemarkung Bernsdorf, Flur 5, Flurstück 221/16 mit einer Größe von ca. 1,64 ha zur Verfügung (s. Abbildung 6).

Abbildung 6: Waldersatzfläche in der Gemarkung Bernsdorf, Flur 5, Flurstück 221/16



13.3.3.4 Ökologische Bilanz

Als Eingriff gemäß § 14 BNatSchG sind gemäß Kap. 13.2 folgende Maßnahmen kompensationspflichtig:

- K1 – Ersatz von 6.580 m² Vorratsfläche für Maßnahmen
- K2 – Ersatz von 56 Einzelbäumen
- K3 – Ersatz von 9.000 m² Wald

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist für alle Schutzgüter in der nachfolgenden Tabelle 10 dargelegt.

Tabelle 10: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Eingriff				Vermeidung	Ausgleich und Ersatz				
Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs bzw. der betroffenen Funktionen (voraussichtliche Beeinträchtigungen)	Umfang des Verlustes (Fläche, Anzahl u. ä. Angaben)	Weitere Angaben (z. B. Kompensationsfaktor)	Beschreibung der Vermeidung	Maßnahme (A= Ausgleich, E= Ersatz)	Beschreibung der Maßnahme	Umfang der Maßnahme (Fläche, Anzahl u. ä.)	Ort der Maßnahme, zeitlicher Verlauf der Umsetzung	Einschätzung Ausgleichbarkeit / Ersetzbarkeit; verbleibende Defizite
Boden	Bebauung, Versiegelung	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	-
Wasser	Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Versiegelung	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	-
Pflanzen, Tiere	Verlust Vorratsfläche, Verlust Waldflächen, Verlust Einzelbäume, Beeinträchtigung geschützter Tierarten	6.580 m ² 9.000 m ² 56 Stück	1:1 1:1	-	E E Pg1 Pg2	Waldumwandlung Waldumwandlung Pflanzung Einzelbäume Pflanzung Bäume + Sträucher	9.000 m ² 9.000 m ² 25 Stück 31 Stück	außerhalb des Plangebietes innerhalb des Plangebietes innerhalb des Plangebietes	ersetzbar ausgleichbar ausgleichbar
Klima/Luft	Bebauung	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	-
Landschaftsbild	Bebauung	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	-
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmal	-	-	Beachtung Vorgaben des SächsDSchG	-	-	-	-	-
Mensch	Beeinträchtigung Anlagenlärm	nicht erheblich	Vorbelastung	-	-	-	-	-	-

14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Stadtzentrum“ der Stadt Bernsdorf ist ca. 2,4 ha groß und beinhaltet die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für Einzelhandel der Nahversorgung (SOEH) auf einer Fläche von 7.598 m², eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) auf einer Fläche von 4.460 m² sowie eine Gemeinbedarfsfläche für ein Mehrzweckgebäude auf einer Fläche von 5.003 m² und einer Verkehrsfläche für ein Rad-/Wanderweg auf einer Fläche von 540 m². Die verbleibenden Flächen von 6.684 m² sind Grün- und Wasserflächen.

Die projektbezogenen Auswirkungen der 4. Änderung des Bebauungsplans betreffen eine Vorratsfläche von ca. 6.580 m² für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie 56 Einzelbäume, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, jedoch noch nicht umgesetzt wurden.

Zusätzlich gehen ca. 0,9 ha Wald i. S. § 2 SächsWaldG verloren. Für den Ausgleich / Erstaufforstung stellt die Stadt Bernsdorf eine kommunale Fläche zur Verfügung. Der Antrag auf Genehmigung zur Waldumwandlung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG erfolgt nach Verbindlichkeit des Bebauungsplans für das konkrete Bauvorhaben des jeweiligen Bauherrn.

Die Kompensationsfläche für den Wald gilt gleichzeitig für den Verlust der Vorratsfläche für Maßnahmen. Der Verlust der 56 Einzelbäume wird durch Pflanzgebote in der 4. Änderungsplanung neu festgesetzt.

Mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden sämtliche Verluste in dem Naturhaushalt kompensiert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG lassen sich mit Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen VASB1 – VASB5 mit Sicherheit ausschließen.

15 Literatur / Gesetze / Verordnungen

Rechtliche Grundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BUNDESBERGGESSETZ (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

SÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist

SÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist

SÄCHSISCHES KREISLAUFWIRTSCHAFT- UND BODENSCHUTZGESETZ (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

SÄCHSISCHES WASSERGESETZ (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) geändert worden ist

WALDGESETZ FÜR DEN FREISTAAT SACHSEN (SächsWaldG) vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist

TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA Lärm), Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), Letzte Änderung durch: 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Allgemeine Literatur

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT BERNSDORF

EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE STADT BERNSDORF/OBERLAUSITZ (GMA 02.06.2020)

Verwendetes Kartenmaterial

AUSKUNFTSPLATTFORM WASSER des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Landes Sachsen, <https://www.wasser.sachsen.de/>

BODENÜBERSICHTSKARTE VON DEUTSCHLAND (M: 1: 3.000.000) (2014) der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe

KARTE DER SCHUTZGEBIETE IN DEUTSCHLAND des Bundesamts für Naturschutz, <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, November 2023