

## STADT BERNSDORF

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „VERBRAUCHERMARKT DRESDENER STR.“

## SATZUNG

### TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

#### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Ziele der Planung, Städtebauliches Erfordernis .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Begründung für den Standort.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Durchführungsvertrag .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
5.1	Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013).....	4
5.2	Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien .....	5
5.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	5
5.4	Planungsrechtliche Situation.....	5
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Konzeption / Begründung der planerischen Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
6.1	Geltungsbereich .....	5
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	6
6.3	Maß der baulichen Nutzung .....	6
6.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	6
6.5	Flächen für Stellplätze.....	7
6.6	Verkehrsflächen .....	7
6.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	7
6.8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	7
<b>7</b>	<b>Erschliessung.....</b>	<b>8</b>
7.1	Verkehrerschließung .....	8
7.2	Ver- und Entsorgung .....	8
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>9</b>

#### Anlagen

- (1) Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Bernsdorf, GMA mbH, 28.10.2016
- (2) Verkehrstechnisches Gutachten, IB K. Langenbach Dresden GmbH, 21.03.2016
- (3) Schalltechnisches Gutachten, IDU mbH, Bericht-Nr. S0781-1, 05.10.2016
- (4) Geotechnischer Bericht, Baugrundinstitut Richter, Nr. 3167/16, 22.12.2016
- (5) Geotechnischer Bericht, 1. Ergänzung, Baugrundinstitut Richter, Nr. 3167/16-E1, 23.01.2017
- (6) Geotechnischer Bericht, 2. Ergänzung, Baugrundinstitut Richter, Nr. 3167/16-E2, 17.02.2017
- (7) Geotechnischer Bericht, 3. Ergänzung, Baugrundinstitut Richter, Nr. 3167/16-E3, 21.04.2017
- (8) Artenschutzfachbeitrag, Planungsbüro Schubert, 23.01.2017

## 1 ZIELE DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Der PENNY-Lebensmittelmarkt im Süden der Stadt Bernsdorf an der Dresdener Straße hat Ende 2015 aufgrund unternehmensinterner Umstrukturierungsmaßnahmen den Betrieb eingestellt. Der frei gewordene PENNY-Markt entspricht aufgrund der geringen Verkaufsflächengröße und der eingeschränkten Erschließung (u.a. zu geringe Anzahl Kundenstellplätze, Lieferverkehr muss von B 97 rückwärts ins Marktareal fahren) nicht den aktuellen Anforderungen an Einkaufsmärkte und kann deshalb zukünftig nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Umbaumaßnahmen des Standortes wurden geprüft, jedoch im Ergebnis als nicht realisierbar eingeschätzt. Ein anderer Betreiber für den Markt kann daher nicht gefunden werden. Perspektivisch wird eine Nachnutzung des Areals als Erweiterungsfläche für das benachbarte Seniorenwohnen als städtebaulich sinnvoll angesehen.

Seitens der Stadt Bernsdorf besteht somit dringender Handlungsbedarf zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung im südlichen Stadtgebiet. Dieses ist aufgrund des dort vorherrschenden Geschosswohnungsbaus in Verbindung mit dem vorhandenen Schulstandort besonders bevölkerungsreich.

Im Plangebiet an der Dresdener Straße ist daher die Einordnung eines Lebensmittelmarktes beabsichtigt. Dadurch kann für die benachbarten Wohngebiete eine fußläufig erreichbare Versorgung gesichert sowie die in diesem Stadtteil durch die Schließung des PENNY-Marktes entstandene Versorgungslücke wieder geschlossen werden. Fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten in Wohnortnähe sind insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der damit verbundenen verminderten Mobilität vieler älterer Menschen von Bedeutung. Außerdem entsprechen kurze Wege den Zielen von Klimaschutz und Nachhaltigkeit, da so Verkehrsaufkommen, Lärm und Emissionen reduziert werden.

Mit dem Unternehmen Netto steht der Stadt Bernsdorf ein verlässlicher Partner zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung zur Verfügung. Der derzeitige Netto-Markt Wittichenauer Straße im nördlichen Stadtgebiet entspricht nicht mehr den Anforderungen an moderne Einkaufsmärkte. Auch wird in diesem Stadtteil bereits ein LIDL-Lebensmittelmarkt betrieben. Im Sinne einer perspektivischen und zukunftsorientierten Standortsicherung beabsichtigt Netto die Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes in einen Ersatzneubau innerhalb des Plangebietes im südlichen Stadtgebiet. Dem Ziel der Stadt Bernsdorf zur Sicherung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung kann dadurch entsprochen werden. Der frei gewordene Netto-Markt Wittichenauer Straße soll nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt nachgenutzt werden, sondern voraussichtlich durch einen Wreesmann-Sonderpostenmarkt.

Die mit dem Vorhaben verbundene Überschreitung des Verkaufsflächenschwellenwertes von 800 m<sup>2</sup> für großflächigen Einzelhandel um insgesamt ca. 350 m<sup>2</sup> macht die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Mit der Planung werden im Wesentlichen folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines SB-Marktes für Lebensmittel mit bis zu 5% Non-Food-Anteil
- Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung
- Durchführung der Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichtes.

Vorhabenträger ist die André Kunath Projektentwicklung (AK-Projekt).

## 2 BEGRÜNDUNG FÜR DEN STANDORT

Der Standort liegt im südlichen Stadtgebiet von Bernsdorf in ca. 250 m Entfernung zu dem Ende 2015 geschlossenen PENNY-Lebensmittelmarkt.

Bei dem Areal handelt es sich um eine rückgebaute innerörtliche Gewerbebrache, die ehemals durch die Aluform System GmbH genutzt wurde.

Durch die unmittelbare Benachbarung zu Wohngebieten (insbesondere zu den Geschosswohnungsbauten Pestalozzistraße und Fritz-Kube-Ring) und zur Innenstadt sowie durch die vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen (u.a. entlang B 97) ist der Standort für Fußgänger und Radfahrer bequem erreichbar. Aufgrund der direkten Lage an der B 97 ist auch eine gute Erreichbarkeit für PKW's gegeben.

Aus städtebaulicher Sicht kann der Standort durch die kurzen Entfernungen zu vorhandenen Wohngebieten und durch die verkehrsgünstige Lage als verbrauchernaher Standort eingestuft werden. Die Einordnung des Lebensmittelmarktes dient der Verlagerung des NETTO-Lebensmittelmarktes Wittichenauer Straße und dem Ersatz des geschlossenen PENNY-Lebensmittelmarktes Dresdener Straße.

Die Stadt entschied sich daher zusammen mit dem Vorhabenträger im April 2015 zur Einordnung des Vorhabens auf den Flurstücken 568, 574/2, 574/3, 575/1 und Teilen der Flurstücke 575/4 der Flur 1 der Gemarkung Bernsdorf sowie auf dem Flurstück 9/4 der Gemarkung Langenholz und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Ohne die durch die Bebauungsplanung beabsichtigte Einordnung eines Netto-Lebensmittelmarktes am Standort verbleibt die nach der Schließung des PENNY-Marktes im südlichen Stadtgebiet entstandene Versorgungslücke im Nahbereich. Der Standort entspricht somit dem Ziel der Stadt Bernsdorf zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet.

### 3 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Die Planung beinhaltet die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur Sicherstellung der Nahversorgung der Bevölkerung im südlichen Stadtteil bei gleichzeitigem Wegfall des bestehenden PENNY-Lebensmittelmarktes in ca. 250 m Entfernung mit einer vorhandenen Verkaufsfläche von ca. 650 m<sup>2</sup>.

Die Einordnung des geplanten eingeschossigen Baukörpers ist an der Ostseite des Plangebietes in Fortsetzung der benachbarten Gewerbebauten der Aluform System GmbH vorgesehen. Die moderne Marktarchitektur fügt sich in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen ein.

Auf den dem Marktgebäude vorgelagerten Flächen ist der Kunden- und Mitarbeiterparkplatz mit insgesamt ca. 80 PKW-Stellplätzen vorgesehen. Um durch die Kunden gut wahrgenommen zu werden, ist an der Zufahrt zur B97 die Errichtung eines Werbeträgers vorgesehen.

Die Größe der Gesamtverkaufsfläche, bestehend aus Verkaufsraum, Backshop und Windfang ist mit einer Fläche von insgesamt ca. 1.150 m<sup>2</sup> geplant. Dazu sind Nebenraumflächen für Lager, Kühlräume, Fleischabteilung, Haustechnikräume, Personalräume, etc. vorgesehen. Zusätzlich ist ein Leergutlager geplant. Gegenüber den wegfallenden Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte PENNY (650 m<sup>2</sup>) und NETTO (720 m<sup>2</sup>) von insg. 1.370 m<sup>2</sup> ergibt sich somit in Bernsdorf durch den neuen Verbrauchermarkt Dresdener Straße insgesamt eine Verkleinerung der Verkaufsfläche von Lebensmittelmärkten um ca. 220 m<sup>2</sup>.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels der in der Nachbarschaft lebenden Bevölkerung soll der Einkaufsmarkt insbesondere die Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigen durch die Umsetzung eines seniorenfreundlichen Marktkonzeptes mit breiteren Kundengängen, niedrigeren Regalhöhen und einer besonders übersichtlichen Warenpräsentation.



Abb.: 1: Ansicht Vergleichsmarkt

Um den gestiegenen Erwartungen an moderne Einkaufsstätten entgegenzukommen realisiert die Netto Marken-Discount AG & Co. KG bei Neuobjekten eine optisch ansprechende Gestaltung und orientiert sich an zukunftsweisenden Baustandards wie den Green Building & DGNB Vorgaben. Dadurch realisiert Netto Marken-Discount nachhaltige und umweltfreundliche Energie-, Klima- und Lichtkonzepte.

Eine qualifizierte Nahversorgung mit Vielfalt und Frische, zu günstigen Discounterpreisen in zeitgemäßen Märkten ist auf jeden Fall zukunftsfähig. Sowohl in den Wohngebieten der Städte als auch im ländlichen Raum, dort, wo sich Bevölkerungsstrukturen verändern, liegen gute Chancen, mit Netto Marken-Discount die Attraktivität der Nahversorgung zu erhöhen. Das breite Sortiment von Netto-Märkten mit vielen regionalen Produkten erzielt höhere Marktanteile und schafft so eine wirtschaftliche Basis in kleineren Einzugsgebieten. Das sichert dauerhaft Arbeitsplätze in der Region. Die Kaufkraft bleibt vor Ort.

Wer heute Standorte mit Zukunft plant, kommt an Konzepten für eine attraktive Nahversorgung nicht vorbei. Die Verbraucher sollen möglichst alles, was sie für den täglichen Bedarf benötigen, in unmittelbarer Umgebung finden. Netto-Märkte suchen bewusst die Nähe zur Bevölkerung in Wohngebieten. Wie die Städte und Gemeinden verfolgt Netto das gleiche Ziel der wohnortnahen Versorgung. Oberste Priorität hat die verbrauchernahe Lage. Denn eine qualifizierte Nahversorgung ist nicht nur die Antwort auf den demografischen Wandel, sondern vor allem auch unter den Aspekten von Klimaschutz und Nachhaltigkeit die Lösung mit Zukunft: Kurze Wege reduzieren das Verkehrsaufkommen, Lärm und Emissionen.

## 4 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Da das Vorhaben konkret bestimmt ist und das zu schaffende Planungsrecht einem Vorhaben und einem Vorhabenträger dient, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Vorhabenträger wird mit der Stadt Bernsdorf einen Durchführungsvertrag abschließen, worin das Vorhaben konkret beschrieben ist und worin sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin trägt der Vorhabenträger sämtliche Planungs-, Erschließungs- und ggf. sonstige anfallenden Kosten. Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss (§ 12 Abs. 1 BauGB).

## 5 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 5.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 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 m<sup>2</sup> 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 ist durch das geplante Vorhaben gegeben, da die Einnordung des Lebensmittelmarktes am Standort einer Unterversorgung zentraler Wohnbereiche im südlichen Stadtgebiet nach der Schließung des PENNY-Marktes entgegenwirkt.*

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

- *Der Vorhabenstandort erfüllt die Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage, da er sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, der auf Grund bereits vorhandener Funktionen, der Erreichbarkeit und der Anbindung an den ÖPNV die Voraussetzungen für die räumlich konzentrierte Versorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung zu den Wohnstandorten bietet. Der Standort liegt unmittelbar südlich angrenzend an den Innenstadtbereich sowie in engem räumlichem Zusammenhang zu bestehenden Wohngebieten. Dadurch ist er für die Bevölkerung fußläufig gut erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden*

sich die Bushaltestellen "Grundschule" und "Kamenzer Straße" (ca. 100 m Entfernung zum Markteingang).

## 5.2 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 2.3.2.2 des LEP 2013 gegeben. Zum Nahbereich des Grundzentrums Bernsdorf gehören neben der Stadt Bernsdorf selbst die Gemeinden Wiednitz und Schweppnitz, letztere in Überlagerung der Nahbereiche mit der Stadt Königsbrück.

## 5.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar und ist dementsprechend parallel zu ändern.



Abb. 2: Auszug rechtswirksamer FNP für die Stadt Bernsdorf mit Geltungsbereich VB-Plan (rote Markierung)

## 5.4 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist im Zusammenhang bebauter Ortsteile nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die geplante Einordnung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes für Lebensmittel mit einer Verkaufsnutzfläche von 1.150 m<sup>2</sup> am Standort erfüllt nicht die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB. Zum Erreichen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB ein Bauleitplanverfahren in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

# 6 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION / BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

## 6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Dresdener Straße“ der Stadt Bernsdorf umfasst die Flurstücke 574/2, 574/3, 575/1 u. T.v. 575/5 und 610/45 der Flur 1 der Gemarkung Bernsdorf sowie Teile des Flurstücks 9/4 der Gemarkung Langenholz.

Die Grenze des ca. 0,7 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt. Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist identisch mit der des Vorhaben- und Erschließungsplans.

## 6.2 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem geplanten Vorhaben und den Regelungen des Durchführungsvertrages.

Die für eine Bebauung im Plangebiet ausgewiesene Fläche wird für einen Lebensmittelmarkt mit maximal 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt, da eine vorhabenbezogene konkrete bauliche Nutzung des Vorhabens feststeht. In diese Gesamtverkaufsfläche sind die Verkaufsflächen des Lebensmittelcounters, des Bäckers und des Fleischers sowie die Fläche des Eingangsbereiches zum Lebensmittelmarkt einzurechnen.

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

## 6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

### Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ = 0,6 bestimmt, das ist für die Verwirklichung des Vorhabens ausreichend.

Zusätzlich wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.150 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Festsetzung dieser Größe resultiert aus der Planung des Vorhabenträgers, den Einkaufsmarkt mit einem Verkaufsraum von ca. 1.050 m<sup>2</sup> zu errichten. Entsprechend Verwaltungsvorschrift für großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 03.12.1996 zählen Flächen, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden dürfen, zur Verkaufsfläche. Dazu gehören auch Flächen des Eingangsbereiches, bestehend aus Windfang und Backshop. Zur Einordnung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen wird die Festsetzung der Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.150 m<sup>2</sup> erhöht.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels der in der Nachbarschaft lebenden Bevölkerung soll der Einkaufsmarkt insbesondere die Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigen. Dazu ist eine besonders übersichtliche Warenpräsentation mit breiteren Kundengängen und niedrigeren Regalhöhen vorgesehen. Zur Sicherstellung dieser baulichen Erfordernisse in Verbindung mit den Flächenanforderungen eines Lebensmittelmarktes ist für den Markt eine Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup> erforderlich. Diese Überschreitung des entsprechend der aktuellen Rechtsprechung definierten Schwellenwertes von 800 m<sup>2</sup> zur Bewertung der Großflächigkeit eines Lebensmittelmarktes wird durch die Umsetzung des seniorenfreundlichen Marktkonzeptes verursacht.

### Zahl der Vollgeschosse

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

### Höhe baulicher Anlagen

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll eine angepasste Maßstäblichkeit und die Einfügung des Baukörpers in die umliegende Bebauung dauerhaft sichergestellt werden. Die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe von 7,0 m über dem festgesetzten Bezugspunkt wird auch für die zukünftige Entwicklung des Standortes als ausreichend angesehen. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für untergeordnete technische Anlagen, deren räumliche Anordnung technologiebedingt gegenwärtig nicht abschließend bestimmbar ist.

## 6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

### Bauweise

Die Bauweise des Einkaufsmarktes entspricht der Art einer offenen Bauweise. Entsprechend § 22 (2) BauNVO darf die Länge des Gebäudes bei einer offenen Bauweise aber höchstens 50 m betragen. Die geplante Länge des Einkaufsmarktes beträgt aber ca. 65 - 67 m. Die Bauweise des Gebäudes wird deshalb als abweichende Bauweise festgesetzt.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche zur Einordnung des Baukörpers des Einkaufsmarktes erfolgt durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO. Entlang der Dresdener Straße wird die Bauflucht entsprechend der westlich benachbarten Bestandsbebauung gewahrt.

Aufgrund der Zulässigkeit eines Vortretens von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenze hinaus besteht weiterhin die Möglichkeit, den geplanten Baukörper nach den Nutzungsanforderungen des Vorhabenträgers und den bautechnischen Erfordernissen planen zu können.

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

### **6.5 Flächen für Stellplätze**

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

Zur Sicherung des Stellplatzbedarfes für Betreiber und Besucher sind innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Gemäß Richtzahlentabelle der VwVSächsBO ist je 10 - 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

Zusätzlich ist je 150 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 Fahrradstellplatz zu schaffen.

### **6.6 Verkehrsflächen**

Die Verkehrserschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die an den Vorhabenstandort direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Dresdener Straße (B 97). Der Zufahrtsbereich wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **6.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Diese Festsetzungen zielen neben den naturschutzfachlichen Aspekten auf die harmonische Einbindung des Baugebietes in die Umgebung.

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze werden dichte Gehölzflächen entwickelt (PF2) zur wirkungsvollen Eingrünung des Vorhabens gegenüber der Wohnbebauung Am Langen Holz. Gleichzeitig werden Gehölzlebensräume geschaffen.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen:

- Der Erhalt von Einzelbäumen gewährleistet, dass die Altbäume durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden und als Habitat für geschützte Arten erhalten bleiben.
- Durch die Bereitstellung von Ersatzhabitaten für Reptilien (M1) werden der Zauneidechse und Glattnatter alternative Lebensräume bereitgestellt, so dass die vom Vorhaben potentiell betroffene lokale Individuengemeinschaft dauerhaft erhalten bleibt.
- Die anzulegenden Gehölzflächen (PF2) dienen Gebüsch- und Heckenbrütern sowie anderen Vogelarten der Halboffenlandschaft als Brut- und Nahrungshabitat. Mit der Maßnahme wird vermieden, dass Brutreviere durch Verlust geeigneter Brut- und Nahrungsgehölze aufgegeben werden.
- Durch die Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung wird vermieden, dass Tiere während der Brut- und Fortpflanzungszeit getötet, verletzt oder erheblich gestört werden (z.B. Vögel während der Brut, Reptilien im Sommerlebensraum) bzw. Gelege/ Eier zerstört werden.

Eine detaillierte Beschreibung und Begründung der grünordnerischen Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **6.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, um die schädlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, welche durch den geplanten Einkaufsmarkt durch Geräusche in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Dazu liegt das entsprechende Gutachten Nr. S0781-1 des Ingenieurbüros IDU vom 05.10.2016 vor (vgl. Anlage 3).

Lärmemissionen des geplanten Verbrauchermarktes werden durch den Kundenverkehr durch Kfz auf der Parkplatzfläche, das Bewegen von Einkaufswagen auf dem Parkplatz, den Lieferverkehr einschließlich der Ladetätigkeiten und die haustechnischen Anlagen verursacht. Die nächstliegenden Bebauungen mit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Es handelt sich dabei um Wohngrundstücke entlang der Dresdener Straße und der Straße Am Langen Holz.

Durch die vorliegende Schallimmissionsprognose wird der Nachweis erbracht, dass durch den geplanten Verbrauchermarkt einschließlich Parkplatzanlage in der schutzbedürftigen Umgebung keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder Belästigungen durch Geräusche verursacht werden, wenn nachfolgend genannten Bedingungen sichergestellt werden. Diese wurden als immissionschutzrechtliche Festsetzungen / Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

- die Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes sollten sich auf die Tagzeit zwischen 7 und 22 Uhr beschränken
- die Schallquellen der haustechnischen Anlagen des Verbrauchermarktes (Heizung, Lüftung, Klimatechnik) sollten einen maximalen Gesamtschalleistungspegel von 86 dB(A) nicht überschreiten; die Anordnung der Schallquellen sollte vorzugsweise auf dem Dach erfolgen
- die Oberfläche der Fahrgassen des Parkplatzes sollte aus Asphalt oder einer gleichwertig glatten Oberfläche beschaffen sein,
- der Lkw-Lieferverkehr sollte nur in der Zeit zwischen 6 und 20 Uhr abgewickelt werden.

## **7 ERSCHLISSUNG**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an die nördlich angrenzende Dresdener Straße (B 97) ist über die Einordnung einer Zufahrt zwischen der Einmündung B 97/ Pestalozzistraße im Westen und der Kreuzung B 97/ Wirschk/ Am Langen Holz vorgesehen.

Für die Anbindung des Marktes an die Bundesstraße wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, insbesondere zur Notwendigkeit einer Linksabbiegespur. Das entsprechende Verkehrsgutachten (vgl. Anlage 2) kommt zu dem Ergebnis, dass weder die Anordnung eines Linksabbiegestreifens noch eines Aufstellbereiches in der Zufahrt B 97 erforderlich ist.

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

Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet ca. 80 PKW-Stellplätze vorgesehen.

Anbindungen an den ÖPNV bestehen über die in unmittelbarer Nähe gelegenen Bushaltestellen "Grundschule" und "Kamenzer Straße" (ca. 100 m Entfernung zum Markteingang).

Der Standort ist aufgrund seiner städtebaulich integrierten Lage in unmittelbarer Benachbarung zu vorhandenen Wohngebieten und zur Innenstadt sowie durch die vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen (u.a. ausgebauter Radweg entlang B 97) für Fußgänger und Radfahrer bequem zu erreichen.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikationsleitungen ist über den Leitungsbestand im Bereich Dresdener Straße vorgesehen.

Die Entsorgung von Schmutzwasser ist über den an der Straße "Am Langen Holz" vorhandenen Schmutzwasserhausanschlusschacht vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert bzw. als Brauchwasser genutzt. Die Versickerung vor Ort ist für den Wasserhaushalt am günstigsten, da dadurch keine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes zu erwarten ist. Die Versickerung der anfallenden Niederschlagsmengen erfolgt innerhalb der Vegetationsflächen. Die schadlose Versickerung ist sicherzustellen, Vernässungserscheinungen und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Der Untergrund im Versickerungsbereich muss frei von Kontaminationen sein. Im Rahmen der Errichtung der Versickerungsanlage ist eine ingenieurtechnische Begleitung der Aushubarbeiten erforderlich. Die Auffüllungen unter den Versickerungsmulden sind vollständig abzutragen.



Die Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Trinkwassernetz (Hydrant) vorgesehen. An der Löschwasserentnahmestelle ist eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr nach DIN 14090 bzw. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vorzusehen.

## 8 FLÄCHENBILANZ

<b>Größe des Plangebietes:</b>	<b>7.460 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	7.390 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	70 m <sup>2</sup>

## 9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt (Teil C-2). Es wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG zurückbleiben.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Versorgungsstrukturen, insbesondere der Nahversorgung in Bernsdorf und in den umliegenden Gemeinden liegt eine Auswirkungsanalyse der GMA mbH vom Oktober 2016 vor (vgl. Anlage 1). Diese schätzt ein, dass durch die Verlagerung und Erweiterung des NETTO-Marktes keine schädlichen Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbraucher-nahe Versorgung sowohl in Bernsdorf und in seinem Verflechtungsbereich als auch im weiteren Umland zu erwarten sind. Das Vorhaben wird aus marktgutachterlicher Sicht als verträglich bewertet.

## STADT BERNSDORF

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „VERBRAUCHERMARKT DRESDENER STR.“

## SATZUNG

### TEIL C-2: UMWELTBERICHT

#### INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung.....	3
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	3
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans .....	4
1.3 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes .....	5
1.3.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Bevölkerung .....	5
1.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	5
1.3.3 Schutzgut Boden .....	8
1.3.4 Schutzgut Wasser.....	9
1.3.5 Schutzgut Luft und Klima.....	10
1.3.6 Schutzgut Landschaft .....	10
1.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	10
1.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	10
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	11
2.1 Beschreibung der Wirkfaktoren.....	11
2.1.1 Baubedingte Wirkfaktoren .....	11
2.1.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren.....	11
2.1.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	11
2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	12
2.2.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Bevölkerung .....	12
2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	13
2.2.3 Schutzgut Boden .....	14
2.2.4 Schutzgut Wasser.....	14
2.2.5 Schutzgut Luft und Klima.....	15
2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild, Landschaftserleben, naturbezogene Erholung .....	15
2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	15
2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	15
2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	16
3.1 Wirkung der Maßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter .....	16
3.1.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Bevölkerung .....	16
3.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	16
3.1.3 Schutzgut Boden .....	18
3.1.4 Schutzgut Wasser.....	19

---

3.1.5	Schutzgut Luft und Klima.....	19
3.1.6	Schutzgut Landschaftsbild, Landschaftserleben, naturbezogene Erholung .....	19
3.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	19
3.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	19
4	Zusätzliche Angaben.....	19
4.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	20
4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	21
4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	21

## **EINLEITUNG**

Nach in Kraft getretener Novellierung des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung vom 21.12.2006 ist entsprechend des eingefügten § 13a Abs. 1 Nr. 1 für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Allerdings ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausgeschlossen, wenn eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt. Der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche unterliegt der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.9 Anlage 1 des UVPG. Nach § 17 Abs. 1 UVPG wird die UVP bei Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des BauGB Anlage 1 (Umweltbericht) durchgeführt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Dresdener Straße“ wird daher im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

### **1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

Im Plangebiet an der Dresdener Straße ist die Einordnung eines Lebensmittelmarktes beabsichtigt. Dadurch kann für die benachbarten Wohngebiete eine fußläufig erreichbare Versorgung gesichert sowie die in diesem Stadtteil durch die Schließung des PENNY-Marktes entstandene Versorgungslücke wieder geschlossen werden.

Die mit dem Vorhaben verbundene Überschreitung des Verkaufsflächenschwellenwertes von 800 m<sup>2</sup> für großflächigen Einzelhandel um insgesamt ca. 350 m<sup>2</sup> macht die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Die Stadt entschied sich daher zusammen mit dem Vorhabenträger im April 2015 zur Einordnung des Vorhabens auf den Flurstücken 574/2, 574/3, 575/1 und Teilen der Flurstücke 575/5 und 610/45 der Flur 1 der Gemarkung Bernsdorf sowie Teilen des Flurstücks 9/4 der Gemarkung Langenholz und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Mit der Planung werden im Wesentlichen folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines SB-Marktes für Lebensmittel mit bis zu 5 % Non-Food-Anteil
- Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung
- Durchführung der Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichtes.

Die Einordnung des geplanten eingeschossigen Baukörpers ist im zentralen Teil des Plangebietes vorgesehen. Die moderne Marktarchitektur fügt sich in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen ein.

Auf der Fläche zwischen den benachbarten Gewerbebauten der Aluform System GmbH und dem geplanten Marktgebäude ist der Kunden- und Mitarbeiterparkplatz mit insgesamt ca. 80 PKW-Stellplätzen vorgesehen. Um durch die Kunden gut wahrgenommen zu werden, ist an der Zufahrt zur B 97 die Errichtung eines Werbeträgers vorgesehen.

Innerhalb des ca. 0,75 ha großen Geltungsbereiches ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit insgesamt 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt, da eine vorhabenbezogene konkrete bauliche Nutzung des Vorhabens feststeht. In diese Gesamtverkaufsfläche sind die Verkaufsflächen des Verkaufsrums, Backshops und Windfangs einzurechnen.

Das Maß der Überbaubarkeit der Grundstücke wird mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8 durch Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden darf. Die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 7,0 m über dem festgesetzten Bezugspunkt.

Die Festsetzung der durch den Lebensmittelmarkt überbaubaren Fläche erfolgt durch Lageplaneintrag entsprechend des konkret vorliegenden Projektes.

Zur Sicherung des Stellplatzbedarfes für Betreiber und Besucher sind innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Gemäß Richtzahltabelle der VwVSächsBO ist je 10 - 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen. Zusätzlich ist je 150 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 Fahrradstellplatz zu schaffen.

Die Verkehrserschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die an den Vorhabenstandort direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Dresdener Straße (B 97). Die Lage der Einfahrt ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Diese zielen auf die Erhaltung der Lebensraumfunktion der Gehölze für Vögel und auf die Außeneingrünung des Vorhabens.

## **1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans**

### **Immissionsschutz**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Grenz- bzw. Orientierungswerte hinsichtlich Schallimmission sind in der TA Lärm, der 16. BImSchV bzw. in der DIN 18005 verankert.

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergeben sich direkte Vorgaben für die räumliche Planung. Zu beachten sind die nach diesem Gesetz entwickelten Schutzgebiete, wie etwa Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie die Europäischen Schutzgebietssysteme gemäß der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH-Gebiete) bzw. der Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete). Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB im Rahmen der Abwägung zum Bauleitplanverfahren nach § 1a BauGB. Grundlage hierfür ist die in den Umweltbericht integrierte Eingriffs-Ausgleichsbewertung.

### **Bodenschutz**

Gemäß § 4 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 1 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für Einzelne oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Das Erste Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (SächsABG) weist in § 7 Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes aus, wonach die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern bzw. wiederherzustellen sind.

Bodenschutzbelange sind gemäß Erlass vom 24.06.2009 nach dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ zu berücksichtigen und auf jeweilige Planungssituation abzustimmen.

### **Gewässerschutz**

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht vorhanden und daher für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht relevant.

### **Klimaschutz**

Das Baugesetzbuch formuliert folgende Ziele zur klimagerechten Siedlungsentwicklung in § 1, 1a BauGB: "Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, ...den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern...." sowie in § 1a BauGB: "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."

## **Denkmalschutz**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes<sup>1</sup>. 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.

## **Landes- und Regionalplanung**

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) stellt landesweit bedeutsame Festlegungen in Form von Grundsätzen und Zielen der Raumentwicklung dar. Er ist ein fachübergreifendes Gesamtkonzept zur räumlichen und sachlichen Entwicklung des Freistaates. Es werden keine Umweltschutzziele für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgewiesen.

Der Regionalplan konkretisiert die Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Alle im Text und in den Karten dargestellten Grundsätze sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der Regionalplan Oberlausitz -Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) ordnet der Stadt Bernsdorf die Funktion eines Grundzentrums zu. Darüber hinaus weist er für das Plangebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsflächen aus.

## **1.3 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes**

### **1.3.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Bevölkerung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes von Bernsdorf. Es handelt sich um einen Standort in städtebaulich integrierter Lage, umgeben von Wohnbauflächen (im Norden, Osten und Südosten) und gewerblichen Bauflächen (im Westen und Südwesten).

Vorbelastungen durch Lärmimmissionen an schutzbedürftiger Nutzung (Wohngebäude im Norden, Osten und Südosten) bestehen durch das Verkehrsaufkommen der Bundesstraße (Dresdener Straße) nördlich des Vorhabens und verschiedene gewerbliche Nutzungen westlich des Vorhabens insbesondere durch den bestehenden Stahlbaubetrieb, den Schrotthandel und den Aluminium-Blechbearbeitungsbetrieb.

### **1.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet DE 4650-301 „Otterschütz“ befindet sich in mehr als 2 km Entfernung nordöstlich des Vorhabenstandortes östlich der Stadt Bernsdorf.

Das LSG Bernsdorfer Teichlandschaft (Beschluss Nr. 03-2/68 des Rates des Bezirkes Cottbus vom 01.05.1968) liegt nördlich der B 97 in einer Entfernung von ca. 50 m zum Plangebiet. Da sich innerhalb des LSGs für weitere mindestens 300 m dichte Bebauung anschließt wird das LSG durch das Vorhaben nicht berührt.

### ***Ausgangszustand Biotoptypen***

Die Darstellung und Beschreibung der Biotoptypen des Geltungsbereiches erfolgt auf der Grundlage der Ortsbegehungen und Luftbilddauswertung. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte gemäß „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Fassung 2009).

Das Plangebiet weist aufgrund seiner innerstädtischen Lage und baulichen Vornutzung keinen besonders wertgebenden Biotopbestand auf. Alter, wertvoller Baumbestand (Eichen, Linden) existiert entlang der Dresdener Straße, außerhalb des Plangebietes.

---

<sup>1</sup> Stellungnahme des LA für Archäologie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 11.08.2015



### 93 - Ehemaliger Gewerbestandort, Gras- und Krautflur/ mit Gehölzaufwuchs

Der größte Teil des Plangebietes wird durch Gras- und Krautfluren eingenommen. Aufgrund der baulichen Vornutzung des Standortes, den gestörten Böden aus Auffüllungen und der innerstädtischen Lage des Plangebietes haben die Flächen keinen besonderen Biotopwert.

Durch natürliche Sukzession nach Nutzungsaufgabe sind auf dem ehemaligen Gewerbestandort einzelne Bäume wie Ahorn, Birken, Kiefern und Pappeln unterschiedlicher, Altersstufen, jedoch insgesamt recht jungen Alters aufgekommen.

Biotopwert: mittel (8)

### 949 - Sonstige Freifläche im Siedlungsbereich

Im zentralen Teil des Plangebietes und am nordöstlichen Rand sind die Gehölzbestände aus Kiefern, Ahorn, Birken und Pappeln dichter, jedoch recht jungen Alters. Wertgebender Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Biotopwert: mittel (8)

### 947 - Verkehrsbegleitgrün, Hecke

Parallel zur Dresdener Straße und zu den ehemaligen Bahngleisen ist auf einer Länge von ca. 380 m eine regelmäßig geschnittene Hainbuchenhecke vorhanden. Die Hecke verläuft auf einer Länge von ca. 70 m im Plangebiet.

Biotopwert: mittel (7)

### 953 - ehemalige Bahnanlage

Von der im Norden des Plangebietes vorhandenen Bahnanlage ist nur noch das Gleisbett mit Bahnschwellen vorhanden. Zum Teil ist das Schotterbett mit Pflanzen überwachsen.

Biotopwert: gering (1)

### 951 - Zufahrt und Lagerflächen

Die Zufahrt zu Aluform System GmbH ist verdichtet, jedoch nicht versiegelt. Im Westen des Plangebietes, im Anschluss an das Gelände der Aluform System GmbH liegenden Lagerflächen sind eben-

falls verdichtet und weisen kaum Bewuchs auf. Im Norden des Plangebietes, im Bereich der geplanten Zufahrt, befindet sich ein Stück vollversiegelter Radweg.  
Biotopwert: gering (2)



*Gras- und Krautflur mit Gehölzaufwuchs und verdichtete Zufahrt*



*Schotterbett mit Bahnschwellen und Hainbuchenhecke*



*Gras- und Krautflur und verdichtete Zufahrt*



*Gehölzaufwuchs im Süden des Plangebietes*

### Besonderer Biotopschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flächen oder Strukturen, die dem besonderen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG unterliegen.

### **Tierarten**

Das Plangebiet grenzt zu drei Seiten an bestehende Wohn- und Gewerbeflächen bzw. Straßenverkehrsflächen. Für störungsempfindliche Tierarten besitzt das Plangebiet daher nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum. Tierarten, die hinsichtlich siedlungsbedingter Störungen gering oder nicht empfindlich sind, können jedoch durchaus innerhalb des Plangebietes auftreten.

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung liegen nach Abfrage beim LRA Bautzen keine aktuellen Nachweise besonders schützenswerter Arten vor.

Für den Untersuchungsraum lassen sich anhand der kartierten Biotoptypen Rückschlüsse auf die möglicherweise vorkommenden Tierarten ziehen<sup>2</sup>:

- ⇒ Die Bäume im Plangebiet sind jüngeren Alters. Es wurden keine Baumhöhlen vorgefunden<sup>2</sup>. Ihre Bedeutung für Fledermäuse beschränkt sich daher auf die Funktion als Nahrungshabitat und Leitstruktur. Das Vorliegen von Winterquartieren oder Wochenstuben in den Bäumen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, außerdem besteht keine Eignung für Höhlenbrüter und Freibrüter mit größeren Nestern
- ⇒ Der ehemalige Gewerbestandort und die dort vorkommenden Gehölzgruppen und Einzelgehölze sind als potenzielles Brut- und Nahrungshabitat für Vogelarten des Halboffenlandes zu betrachten.

<sup>2</sup> Artenschutzfachbeitrag: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Verbrauchermarkt Dresdener Straße", Radeberg, 23.01.2017, Planungsbüro Schubert Architektur & Freiraum



⇒ Die teilweise überwachsenen Bahnanlagen im Norden sind als potenzielle Habitatstrukturen für Reptilien (Versteck und Sonnplatz) zu betrachten.

Im Artenschutzfachbeitrag wurde für alle möglicherweise vorkommenden Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die Europäischen Vogelarten eine Prüfung auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durchgeführt.

#### ***Vorbelastungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt***

- Vornutzung des Standortes: ehemals versiegelte Böden
- Aktuelle Nutzung des Standortes: Zufahrt und Lagerfläche
- Störungen durch Bewegungsunruhe durch angrenzende Nutzungen (B 97, Gewerbebetriebe im Westen)

### **1.3.3 Schutzgut Boden**

Bei dem Areal handelt es sich um eine rückgebaute innerörtliche Gewerbebrache, die ehemals durch die Aluform System GmbH genutzt wurde.

#### ***Ausgangszustand des Schutzgutes Boden***

##### Geologie

Der natürliche Untergrund im Plangebiet besteht hauptsächlich aus Sanden unterschiedlicher geologischer Herkunft. In den oberen Lagen handelt es sich um pleistozäne Ablagerungen, in den tieferen Lagen um Bildungen des Tertiärs<sup>3</sup>.

##### Boden

Ausgangssubstrat der Bodenbildung im Untersuchungsraum sind gemäß BÜK 400 Sande. Die Bodenformgesellschaft im Plangebiet ist Sand-Gley.

In der digitalen Bodenkarte des Freistaates Sachsen BK 50 ist die Leitbodenform im Plangebiet Normregosol aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungsgebieten.

Im vorliegenden Baugrundgutachten werden die Bodenverhältnisse der Aufschlusspunkte wie folgt beschrieben<sup>3</sup>:

Zur Geländeoberfläche hin ist meist eine bis zu 40 cm mächtige Mutterbodenschicht vorhanden, die meist mit Schlacke o.ä. durchsetzt ist. Die darunterliegenden Auffüllungen wurden bis in 80 cm Tiefe nachgewiesen. Die Auffüllungen bestehen in der Regel aus einer sandigen Grundmatrix und enthalten in unterschiedlichen Konzentrationen Bauschuttrelikte und Schlacke sowie bereichsweise humose Anteile. Unter den anthropogenen Auffüllungen schließt sich die natürliche Schichtfolge aus mitteldicht bzw. in tieferen Lagen bereichsweise dicht gelagerten Sanden an. In den meisten Bohrungen stehen die Sande in lückenloser Lagerung an. In zwei Bohrungen schalten sich in unterschiedlichen Tiefen bis zu 1 m mächtige Lagen aus zum Teil kohlehaltigen Tonen ein.

Das Kornspektrum der Sande ist in der Regel eng gestuft. Der Ton- und Schluffanteil liegt im überwiegenden Teil der Sande zwischen ca. 5 % und 15 %.

Das Gelände ist Bestandteil des Altstandortes „Ehemalige Holzbauwerke 2“ (AKZ 92 200 012). Der bestehende Altlastenverdacht wurde im Rahmen des Baugrundgutachtens untersucht<sup>3</sup> und konnte durch den Gutachter nicht bestätigt werden. Die angetroffenen Böden sind dem Zuordnungswert Z2 der LAGA zuzuordnen. Somit ist der bei der Baumaßnahme anfallende "Bodenaushub gemäß AVV als Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen die unter 170503 fallen" unter der ASN 170504 als nicht gefährlicher Abfall zu deklarieren.

#### ***Bewertung des Schutzgutes Boden***

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Bewertung sind vornehmlich Böden mit naturnaher Ausprägung, Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial und Böden mit Archivfunktion (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG) sowie seltene und gefährdete Böden darzustellen. Darüber hinaus sind auch Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Leistungsfähigkeit im Wasser- und Stoffhaushalt) von Bedeutung.

Die Bewertung der Böden basiert auf dem „Bodenbewertungsinstrument Sachsen“, 2009.

<sup>3</sup> Baugrundinstitut Richter, Geotechnischer Bericht vom 22.12.2016

### Naturnähe

Der Grad der Naturnähe wird in Abhängigkeit von der anthropogenen Beeinflussung bzw. dem Grad der Nutzung bestimmt. Dazu zählt die Höhe der Beeinflussung bodenbildender Prozesse, Standortveränderungen und Veränderungen edaphischer Eigenschaften.

Der größte Teil der Flächen im Plangebiet wurde vormals als Gewerbestandort genutzt. Der vorliegende Zustand der Fläche ist entsiegelt. Die ehemals für eine Bebauung genutzten Böden weisen nur eine geringe Naturnähe auf, da sie von Verdichtungen und Umlagerungen geprägt sind.

Die teilversiegelten Wegeflächen die alten Gleis-Schotterbett-Flächen sowie die Ablagerungsflächen im Plangebiet sind als naturfern zu bezeichnen.

### Biotopentwicklungspotenzial

Ein hohes Biotopentwicklungspotenzial von Böden stellt sich durch besondere Standorteigenschaften des Bodens dar (Extremstandorte), z. B. durch Nährstoffarmut, Trockenheit, hoher Salzgehalt oder Nässe. Diese kennzeichnen die Funktion der Böden für hoch spezialisierte natürliche bzw. naturnahe Ökosysteme.

Die Böden im Plangebiet stellen keine der oben genannten Extremstandorte dar<sup>4</sup>.

### Natürliche Bodenfruchtbarkeit

In der Region Oberlausitz-Niederschlesien ist bei Bodenwertzahlen von > 43 (bis > 66) eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit indiziert. In der Auswertekarte Bodenschutz ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit der Böden im Bereich des Plangebietes mit III – mittel angegeben (Skala von I bis V).

### Seltenheit

Die Böden stehen sowohl in Sachsen als auch in den neuen Bundesländern in weitflächiger Verbreitung an und weisen keinen Seltenheitswert auf. Geowissenschaftlich bedeutsame Böden sind im Geltungsbereich nicht vertreten.

### Archivfunktion

Den Böden aus anthropogenen Sedimenten des Plangebietes ist keine landschaftsgeschichtliche Bedeutung in den Auswertekarten Bodenschutz zugewiesen.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 11.08.2015 weist dieses auf die Lage innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes hin.

### Speicher- und Reglerfunktion

Die Böden im Plangebiet weisen ein mittleres Wasserspeichervermögen (III), ein mittleres Filter- und Puffervermögen (III) und eine Kationenaustauschkapazität im unteren Bereich (KAK 2) auf.

Für das Schutzgut Boden liegen im überplanten Bereich keine Werte und Funktionen besonderer Bedeutung vor.

### ***Vorbelastungen des Schutzgutes Boden***

- Vornutzung des Standortes: Bodenfunktionen im Bereich der Entsiegelungsflächen gestört
- Aktuelle Nutzung des Standortes: Böden der Zufahrt und Lagerflächen stark verdichtet
- Im Bereich ehemaliger Bahnanlagen Böden ebenfalls stark gestört

### **1.3.4 Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Wasser liegen im Plangebiet keine Werte und Funktionen besonderer Bedeutung vor. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder Trinkwasserschutzgebietes. Oberirdische Gewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen Umgebung nicht vorhanden.

Der Altlastenverdacht "Ehemalige Holzbauwerke 2" (AKZ 92 200 012) konnte durch das Baugrundgutachten<sup>3</sup> nicht bestätigt werden. Schadstoffbelastungen des Untergrundes können nach Einschätzung der unteren Wasserbehörde<sup>5</sup> dennoch nicht ausgeschlossen werden.

<sup>4</sup> Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: SYNERGIS WebOffice Karten

<sup>5</sup> Abstimmung zur Regenwasserversickerung, E-Mail vom 25.01.2017

### **Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser**

- Vornutzung des Standortes: Bodenfunktionen sind hinsichtlich Grundwasserneubildung und Niederschlagsretention im Bereich der Entsiegelungsflächen gestört

### **1.3.5 Schutzgut Luft und Klima**

Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt im Untersuchungsgebiet ca. 600 mm/Jahr. Die Temperaturverhältnisse entsprechen mit 8,3 bis 8,5 °C collinen Bedingungen, jedoch weist die Temperaturschwankung zwischen dem Mittelwert für Januar -0,6°C und dem für Juli +18,2°C auf ein für Ostachsen zunehmend kontinentales Klima hin.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind aufgrund der innerstädtischen Lage keine Flächen mit besonderer Klimaschutzfunktion vorhanden. Der im Süden angrenzende Baumbestand wirkt sich aber günstig auf das städtische Mikroklima, insbesondere der unmittelbar benachbarten Bauflächen aus.

### **Vorbelastungen des Schutzgutes Klima**

Vorbelastungen bestehen durch das Verkehrsaufkommen der nördlich angrenzenden Dresdener Straße (Schadstoffemissionen). Kleinklimatische Belastungen sind aufgrund der innerstädtischen Lage (großflächige Versiegelung durch Gewerbegebiet im Westen) durch einen Wärmeinseleffekt ebenfalls vorhanden.

### **1.3.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt gemäß der naturräumlichen Gliederung<sup>6</sup> in den Königsbrück-Ruhlander Heiden, einem großen Waldland, dessen Untergrund durch eine große Sand- und Kiesebene gebildet wird. Typisch für Heidegebiete sind die geringen Sickerwasserhöhen unter 50 mm/Jahr. Dies unterstreicht den insgesamt trockenen Charakter des Gebietes. Das Plangebiet ist für das Landschaftsbild des Naturraums wegen seiner innerstädtischen Lage ohne nennenswerten Belang.

### **1.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Aufgrund der zentrumsnahen Lage ist grundsätzlich von einer archäologischen Relevanz des Plangebietes auszugehen. Da es sich um eine Nachnutzung der Fläche handelt, wurden mit der Errichtung und zuletzt mit dem Rückbau der gewerblichen Anlagen (Vornutzung) bereits umfangreiche Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen auf der Fläche durchgeführt.

### **1.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter ab.

Aufgrund der Nachnutzung eines ehemals bebauten Standortes sind keine wertgebenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vorhanden. Durch Anlage von Versickerungsanlagen und die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet werden nachteilige Wechselwirkungen aufgrund der Versiegelung von Flächen auf die Schutzgüter Menschen, Wasser, Luft und Klima und Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vermieden.

---

<sup>6</sup> Mannsfeld, Syrbe 2008: Naturräume in Sachsen

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Beschreibung der Wirkfaktoren**

#### **2.1.1 Baubedingte Wirkfaktoren**

##### Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung (Verlust / Verdichtung von Oberboden)

Für die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen kommt es zu einer temporären Flächeninanspruchnahme. Darüber hinaus sind Bodenverdichtungen möglich.

##### Baufeldfreimachung

Im Zuge der Baufeldfreimachung kann es zur Tötung oder Verletzung von Tieren bzw. der Zerstörung von Gelegen kommen.

##### Baubedingte Störungen und Emissionen

Durch den Baustellenverkehr und durch Erdarbeiten kommt es zu Lärm- und stofflichen Emissionen sowie u.U. bei nächtlichen Arbeiten zu Lichtemissionen. Diese wirken aber nur temporär, nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### **2.1.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren**

##### Dauerhafte Flächeninanspruchnahme

Eine Flächeninanspruchnahme erfolgt durch die geplanten baulichen Nutzungen. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist als maximal zulässiger Umfang der Inanspruchnahme durch Versiegelung / Überbauung zugrunde zu legen.

- Verlust von Vegetationsbeständen und Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- Versiegelung und damit vollständiger Verlust von Bodenfunktionen
- Verringerung von Grundwasserneubildung
- Erhöhter Oberflächenwasserabfluss
- Verlust von Frischluft- und Kaltluftproduktionsfläche

##### Verringerung des Grundwasserschutzes durch Abgrabungen von Boden

Durch die mögliche Abgrabung im Zuge der Baumaßnahmen werden bindige Deckschichten, die das Grundwasser vor Stoffeinträgen schützen, entfernt.

##### Verlust der Lebensräume von Arten durch Veränderung der Standortverhältnisse

Gleichfalls kann sich durch Veränderung der Standortverhältnisse durch Grundwasserabsenkung und einer damit verbundenen Veränderung der Ausstattung von Biotopen ein Verlust von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten ergeben.

##### Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Durch die Entfernung sichtverstellender Gehölzflächen und die geplante Bebauung kann sich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und ggf. der Erholungsfunktion der Landschaft ergeben.

#### **2.1.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

##### Nutzungsbedingte Störungen

Durch das geplante Vorhaben sind zusätzliche Lärm-, Licht- und Stoffemissionen und Bewegungsunruhe im Umfeld des B-Plangebietes durch Betrieb des Lebensmittelmarktes, Liefer- und Kundenfahrzeugverkehr möglich.

## **2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mögliche Auswirkungen durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO insbesondere:

- Auswirkungen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- Auswirkungen auf den Verkehr,
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes,
- Auswirkungen auf die Entwicklungen zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und
- Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Diese Regel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen. Dabei sind insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

### **2.2.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Bevölkerung**

Auswirkungen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zu den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zählen insbesondere erhebliche Lärm-, Abgas- und Geruchsbelästigungen der Nachbarschaft durch Kunden- und Lieferverkehr auf dem Betriebsgelände und dorthin führenden Straßen. Auch das Be- und Entladen oder die Störung durch Maschinenanlagen, wie Lüftungsanlagen oder die Beleuchtung der Stellplätze oder Leuchtreklame, können die Nachbarschaft erheblich beeinträchtigen.

#### Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadtechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden seitens der Versorgungsträger

- Envia M
- Spree Gas GmbH
- Deutsche Telekom
- Abwasserzweckverband Kamenz-Nord
- Trinkwasserzweckverband Kamenz

keine Bedenken oder Einwände zum Vorhaben geäußert.

Die Verkehrserschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die an den Vorhabenstandort direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Dresdener Straße (B 97). Die Regenwasserversickerung ist im Plangebiet in zwei Versickerungsmulden im Süden und Osten des Plangebietes vorgesehen. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Erhebliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf den Straßenverkehr betreffen sowohl den fließenden als auch den ruhenden Verkehr. Sie sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet beziehungsweise ihrer bestimmungsmäßigen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten. Auf das Erfordernis einer hinreichenden Stellplatzzahl wird hingewiesen, vergleiche auch § 49 SächsBO in Verbindung mit den entsprechenden Ausführungen zu Stellplatzrichtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung.

Eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die Anbindung an die Dresdener Straße (B 97) sichergestellt. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrserschließung ist für das Planvorhaben ausreichend.

Auf den dem Marktgebäude vorgelagerten Flächen ist ein Kunden- und Mitarbeiterparkplatz mit insgesamt ca. 80 PKW-Stellplätzen vorgesehen. Diese Anzahl erfüllt die geforderte Zahl an Stellplätzen gemäß Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift zu § 49 SächsBO.

Anbindungen an den ÖPNV bestehen über die in unmittelbarer Nähe gelegenen Bushaltepunkte "Grundschule" und "Kamenzer Straße" (ca. 100 m Entfernung zum Markteingang).

Erhebliche negative Auswirkungen auf den Verkehr sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen können sich dadurch ergeben, dass die von solchen Einrichtungen ausgehende Kaufkraftbindung möglicherweise die Existenz von kleineren, auf die Nahversorgung für den kurzfristigen Bedarf ausgerichteten Läden gefährdet. Durch damit verbundene Geschäftsaufgaben kann die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erschwert oder gefährdet werden.

Die Planung beinhaltet die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur Sicherstellung der Nahversorgung der Bevölkerung im südlichen Stadtteil. Der ehemals in diesem Stadtteil bestehende PENNY-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 650 m<sup>2</sup> hat zum Ende des Jahres 2015 aufgrund unternehmensinterner Umstrukturierungsmaßnahmen den Betrieb eingestellt. Die so entstandene Versorgungslücke wird durch die Planung wieder geschlossen. Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung.

#### Auswirkungen auf die Entwicklungen zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden kann durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen negativ berührt werden, wenn bestehende oder geplante Zentren in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt oder deren Entwicklungspotentiale wesentlich beeinträchtigt werden. Städtebaulich unerwünschte Folgen können in Abhängigkeit von der planerischen Konzeption der Gemeinde darin liegen, dass es durch einen übermäßigen Kaufkraftabzug zu Gunsten großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in nicht integrierten Standorten zu Geschäftsaufgaben und Leerstand von Geschäften in zentraler Lage kommt.

Da die Stadt Bernsdorf derzeit über kein Einzelhandelskonzept verfügt, wurde eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Bernsdorf durchgeführt<sup>7</sup>. Darin wurde als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich das funktionale „Stadtzentrum“ im Bereich Ernst-Thälmann-Straße / Rathausallee identifiziert.

Insgesamt befindet sich der Planstandort zwar nicht im funktionalen Stadtzentrum der Stadt Bernsdorf und somit nicht im zentralen Versorgungsbereich, er kann allerdings aufgrund der Einbindung in das Siedlungsgefüge und hier insbesondere aufgrund der Nähe zu den bestehenden Wohngebieten im südlichen Stadtgebiet, als integriert bezeichnet werden.

Gegenüber den Wettbewerbern im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bernsdorf wird es rechnerisch zu keinen Betriebsschließungen oder städtebaulichen Auswirkungen durch das Planvorhaben kommen<sup>3</sup>.

Bei Berücksichtigung einer möglichen Lidl-Erweiterung wären im Einzugsgebiet nur geringfügig höhere Umsatzumverteilungswerte anzunehmen. Dies ist zum einen auf die gegenseitige Umsatzumverteilung (Netto und Lidl) und die Möglichkeit der Bindung durch die Penny-Schließung freigewordener Umsätze zurückzuführen. Zum anderen weisen die sonstigen im Einzugsgebiet verorteten Lebensmittelbetriebe eine z. T. abweichende Sortimentsstruktur auf, so dass die Auswirkungen der Erweiterungsvorhaben diese nur teilweise treffen würden. Negative Auswirkungen auf die Entwicklungen zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Bernsdorf oder in anderen Gemeinden sind daher nicht zu erwarten.

### **2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Durch die Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen werden Flächen in Anspruch genommen, die derzeit unversiegelt sind. Dabei handelt es sich größtenteils um ehemals versiegelte Flächen, die im Zuge des Rückbaus der ehemals am Standort vorhandenen Nutzung entsiegelt wurden.

<sup>7</sup> Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Bernsdorf, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden 28.10.2016

Ein Teil der Fläche wird derzeit als Zuwegung zu den westlich des Vorhabens vorhandenen Gewerbeanlagen und als Lagerfläche genutzt und ist demzufolge stark verdichtet. Im Norden des Standortes sind Bahnleise vorhanden, die im Zuge der Realisierung des Vorhabens teilweise entfernt werden.

Durch die Umnutzung der Brachfläche als Sondergebietsfläche mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, Stellplätzen und Zufahrten kommt es zu einer Wertminderung der vorhandenen Vegetationsflächen auf insgesamt ca. 0,47 ha. Dies stellt einen Eingriffstatbestand im Sinne des § 8 SächsNatSchG dar, ist jedoch prinzipiell ausgleichbar.

Biotopverbundfunktionen sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

#### Tierarten

Durch den Verlust von Vegetationsflächen kommt es gleichzeitig zum (Teil-)Lebensraumverlust für Tierarten. Für die innerhalb des Plangebietes vorkommenden besonders geschützten Arten wird der Verlust von Vegetationsflächen mit Lebensraumfunktion über den Verlust des entsprechenden Biotop-typs bilanziert. Bau- und betriebsbedingt kann es zu Störungen von Tierarten kommen.

Im Artenschutzfachbeitrag werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die Europäischen Vogelarten geprüft und entsprechende konfliktvermeidende Maßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgelegt. Anhand der vorhandenen Biotopstrukturen sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Vogelarten des Halboffenlandes und Reptilien relevant, wobei der Standort durch seine innerörtliche Lage als vorbelastet anzusehen ist (Lärm, Bewegungsunruhe auf angrenzender Bundesstraße und benachbarten Grundstücken).

Bei Durchführung der Planung sind auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt **erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen** in Form von Flächenversiegelung / Bebauung zu erwarten, da die Lebensraumfunktion komplett verloren geht.

### **2.2.3 Schutzgut Boden**

Mit der Bebauung gehen die natürlichen Funktionen des Bodens, soweit sie nicht bereits durch die Vornutzung beeinträchtigt wurden, innerhalb der versiegelten Bereiche vollständig verloren. Der Verlust belebten Oberbodens betrifft die maximal überbaubare Fläche des Sondergebietes. Diese wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Nebenanlagen sind im Bereich der Überschreitung der Grundfläche im Umfang von 50 % zulässig.

Durch das konkrete Vorhaben ist mit folgender Versiegelung zu rechnen:  
Verbrauchermarkt max. 2.300 m<sup>2</sup>

Zuzüglich der Verkehrsflächen und Zufahrten im Umfang von max. 1.400 m<sup>2</sup> ergibt sich eine (Voll-) Versiegelung von insgesamt max. 3.700 m<sup>2</sup>.

Die Flächen für Stellplätze sind ausschließlich in teilversiegelter Form auszuführen. Zusätzlich kann es somit zu einer Teilversiegelung im Umfang von max. 1.100 m<sup>2</sup> kommen.

Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen bleiben die Bodenfunktionen mindestens erhalten. Im Bereich der Maßnahmenfläche werden die Bodenfunktionen aufgewertet.

Der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung wird als erhebliche nachteilige Umweltauswirkung bewertet.

### **2.2.4 Schutzgut Wasser**

Für den Wasserhaushalt am günstigsten ist eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vor Ort, da dadurch keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate oder von Oberflächengewässern zu erwarten ist. Die geologischen und hydrologischen Verhältnisse ermöglichen eine Versickerung innerhalb des Plangebietes<sup>8</sup>. Die mittlere Durchlässigkeit der anstehenden Sande beträgt  $k_f \sim 1 \cdot 10^{-5}$  m/s.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist innerhalb des Plangebietes in zwei Versickerungsmulden geplant (Mulde 1, 315 m<sup>2</sup> zur Versickerung des auf den Stellflächen anfallenden Regenwassers südlich des Parkplatzes, Mulde 2, 263 m<sup>2</sup> zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers östlich des geplanten Verbrauchermarktes)

Im Bereich der südlichen Versickerungsmulde (Mulde 1) wurden die Bohrungen KRB 11, 12 und 13 abgetäuft. In diesem Bereich liegen für die Versickerung ungünstigere hydrogeologische Verhältnisse

<sup>8</sup> Baugrundinstitut Richter, Geotechnischer Bericht vom 22.12.2016, 1. Ergänzung vom 23.01.2017, 2. Ergänzung vom 17.02.2017, 3. Ergänzung vom 21.04.2017

vor. Zudem ist zur Gewährleistung des nach ATV-A 138 erforderlichen Abstandes des Grundwassers zur Versickerungsanlage von 1 m, die Tiefe der Mulde im südlichen Teil der geplanten „Mulde 1“ auf 30 cm und im nördlichen Teil auf 90 cm zu begrenzen.

Die anthropogenen Auffüllungen sind unter beiden Mulden vollständig durch ein durchlässiges Material zu ersetzen<sup>9</sup>. Insofern erfolgt kein Eintrag wassergefährdender Stoffe in den Boden oder das Grundwasser.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser durch im Bebauungsplangebiet zulässige Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

### **2.2.5 Schutzgut Luft und Klima**

Kleinklimatische Veränderungen ergeben sich durch den Verlust der das städtische Mikroklima positiv beeinflussenden Gehölze und Freiflächen und die Abnahme der Verdunstungsmöglichkeiten und den Temperaturanstieg über versiegelten Flächen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und fehlender Funktionsbezüge zu belasteten Siedlungsräumen wird hierbei die Schwelle der Erheblichkeit jedoch nicht überschritten.

Gleichzeitig wird das Plangebiet durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen mit klimatisch positiv wirksamen Strukturen angereichert.

Insofern sind bei Durchführung der Planung auf das Schutzgut Luft und Klima keine zusätzlichen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild, Landschaftserleben, naturbezogene Erholung**

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild kommen bei einem nach Lage, Umfang und Größe aus dem Rahmen der Umgebung fallenden oder in der Landschaft dominierenden Vorhaben in Betracht, insbesondere bei Vorhaben am Stadtrand und im ländlichen Raum. Sie können beispielsweise darin bestehen, dass die Geschlossenheit eines Ortsbildes durch einen großflächigen Einzelhandelsmarkt gestört wird. Dies gilt in besonderem Maße, wenn das Projekt in der Nähe denkmalgeschützter oder sonstiger das Ortsbild prägender Einzelbauten und Ensembles errichtet werden soll.

Aufgrund der städtebaulichen integrierten Lage des geplanten Lebensmittelmarktes im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage werden an die Gestaltung des Vorhabens keine besonderen Anforderungen gestellt. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf das genehmigte Bestandsmaß in der Umgebung ausgeschlossen.

### **2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes können durch die vorliegende Planung grundsätzlich berührt werden, da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches liegt. Da es sich um eine Nachnutzung der Fläche handelt, wurden mit der Errichtung und zuletzt mit dem Rückbau der gewerblichen Anlagen (Vornutzung) bereits umfangreiche Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen auf der Fläche durchgeführt.

Mit dem Hinweis zur archäologischen Grabungspflicht im Vorfeld von Baumaßnahmen wird dem Bodendenkmalschutz Rechnung getragen.

Eine Beeinträchtigung von weiteren Kultur- und Sachgütern ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### **2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Über die in den einzelnen Schutzgütern hinaus beschriebenen Auswirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wäre das geplante Vorhaben, die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes unzulässig.

Möglich wäre aber die Einordnung gewerblicher Nutzungen. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der zu bevorzugenden Nutzung von Brachflächen vor der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbe-

<sup>9</sup> Baugrundinstitut Richter, 2. Ergänzung zum Geotechnischen Bericht, 17.02.2017



reich wäre in jedem Fall eine bauliche Entwicklung zu erwarten. Damit einher ginge auch ohne den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Erhöhung der Nutzungsintensität der gegenwärtig vorhandenen Gewerbebebrache. Von einer ungestörten Entwicklung von Natur und Landschaft ist nicht auszugehen.

### **3 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Durch die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen, die im Bebauungsplan durch Festsetzung bzw. im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert werden, wird die Vermeidung bzw. der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt.

Für den Großteil der Beeinträchtigungen wird die Schwelle der Erheblichkeit bereits mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nicht überschritten. Der Ausgleich der verbleibenden unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

#### **3.1 Wirkung der Maßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter**

##### **3.1.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Bevölkerung**

###### Vermeidung / Minimierung

Da Lärmbelastungen durch das Be- und Entladen oder durch Maschinenanlagen, wie Lüftungsanlagen die Nachbarschaft erheblich beeinträchtigen können, werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt:

- Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes von 22 bis 7 Uhr sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind unzulässig.
- Warenanlieferungen und -entladungen von 20 bis 6 Uhr sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind unzulässig.
- Die Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen sind mit einer „Asphaltdeckschicht“ oder einer gleichwertig glatten Oberfläche herzustellen.
- Der Gesamtschalleistungspegel der haustechnischen Anlagen des Verbrauchermarktes (Heizung, Lüftung, Klimatechnik) darf einen Wert von insgesamt 86 dB(A) nicht überschreiten.

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit sowie die Bevölkerung zu erwarten.

##### **3.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

###### Vermeidung / Minimierung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Vorgaben zu beachten:

Bei der fachlichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbote in § 44 Abs. 1 bis 4 und Absatz 5 BNatSchG wurden folgende Maßnahmenarten einbezogen:

- Vermeidungsmaßnahmen: bauzeitliche, bau- und vegetationstechnische Maßnahmen und Auflagen für Unterlassungen, Optimierungsmaßnahmen am Vorhaben zur Vermeidung / zur Schadensbegrenzung (Konfliktvermeidende Maßnahme - KVM)
- CEF-Maßnahmen: Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (synonym: vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG). CEF-Maßnahmen stellen Maßnahmen dar, die negativen Wirkungen von Eingriffen auf der Seite der betroffenen (Teil-)Population durch Gegenmaßnahmen auffangen.

Tab. 7: Vorgesehene Konfliktvermeidende Maßnahmen (KVM) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Kürzel	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Zielart/ -gruppe
<b>KVM 1</b>	Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	<p><b>Erhaltung von Einzelbäumen im Plangebiet</b> Erhaltung von Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und Schutz vor Schäden im Zuge des Neubauvorhabens (auch Verlegung unterirdischer Medienleitungen, Bau der Versickerungsanlage).</p> <p>Mit der Maßnahme wird gewährleistet, dass vorhandene Bäume nicht durch zulässige Vorhaben innerhalb des B-Planes beansprucht werden und als Habitat für geschützte Arten erhalten bleiben.</p>	Vögel
<b>KVM 2</b>	Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	<p><b>Einschränkung der Zeiten für Baufeldfreimachung</b> Die Baufeldfreimachung (Entfernung Vegetationsdecke, Fällung/ Rodung Gehölze und Abriss der Nebengebäude) ist in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.</p> <p>Damit wird gewährleistet, dass keine besetzten Brutplätze der Vögel im Zuge der Baufeldfreimachung zerstört werden sowie die Tötung und Verletzung von Tieren vermieden wird.</p> <p>Außerhalb dieser Zeiten darf die Baufeldfreimachung nur nach vorheriger artenschutzrechtlicher Legitimation durchgeführt werden, z.B. durch Absuchen der Fläche nach besetzten Nestern durch Fachleute. Die Baufeldfreimachung ist bei Vorfinden von besetzten Nestern bis zum Ende der Fortpflanzungszeit auszusetzen.</p>	Vögel
<b>CEF 1</b>	Im Nordosten bzw. Osten des B-Plangebietes  Maßnahmenfläche M 1	<p><b>Bereitstellung von geeigneten Habitatstrukturen für Reptilien</b> Durch die geplante Nutzung des B-Plangebietes können potenzielle Habitatstrukturen von Zauneidechse und Glattnatter verloren gehen (z.B. ehemalige Bahngleise). Es sind daher vor dem Abräumen der Fläche gleichartige Habitatstrukturen außerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen zu schaffen, welche die Tiere alternativ nutzen können.</p> <p>Im Nordosten bzw. Osten des Plangebietes wird eine Fläche mit einer Ruderalflur trockenwarmer Standorte entwickelt. Es sind zwei Lesesteinhaufen innerhalb der Fläche M 1 anzuordnen. Die Tiere finden somit Verstecke in den Höhlen der Steinhaufen und in den angrenzenden Gehölzen (Pf 2) und Sonnplätze auf den Steinen. In die Steinhaufen können auch größere Totholzstücke oder Wurzelstöcke integriert werden, was sich wegen der schnelleren Erwärmung günstig auswirkt.</p> <p>Mit der Maßnahme werden Reptilien geeignete Habitatstrukturen außerhalb der baulich genutzten Flächen bereitgestellt.</p>	Reptilien
<b>CEF 2</b>	Im Osten des B-Plangebietes  Pflanzgebot Pf 2	<p><b>Entwicklung von Brut- und Nahrungshabitaten für Gebüsch- und Heckenbrüter</b> Entwicklung von Gehölzen aus heimischen und standortgerechten Sträuchern als Brut- und Nahrungshabitat für Gebüsch- und Heckenbrüter und andere Vogelarten der Halboffenlandschaft.</p> <p>Mit der Maßnahme wird vermieden, dass Brutreviere durch Verlust geeigneter Brut- und Nahrungsgehölze aufgegeben werden.</p>	Vogelarten der Halboffenlandschaft

Die Artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die auf die Aufwertung von Habitatflächen abzielen (CEF), werden auf der Maßnahmenfläche M 1 und durch das Pflanzgebot Pf 2 umgesetzt.

#### Ausgleich

Für den Verlust an Lebensräumen innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Ausgleich an Ort und Stelle bzw. an anderer Stelle auf Flächen, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden oder durch die Kommune bereitgestellt werden können notwendig. Die Zuordnung von Flächen Dritter für externe Ausgleichsmaßnahmen ist im Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB rechtlich nicht möglich.

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Lebensraumstrukturen sind im Nordosten und Osten des Plangebietes halboffene Habitatstrukturen bestehend aus Ruderalfluren, Lesesteinhaufen und Gehölzen anzulegen.

### M 1 – Entwicklung von Ruderalflächen und Anlage von Lesesteinhaufen als Habitatstrukturen für Reptilien

Innerhalb der mit „M 1“ gekennzeichneten Fläche sind als Sonn- und Versteckstruktur für Reptilien 2 Materialhaufen mit den Mindestmaßen 2 m x 1,5 m x 0,8 m (L x B x H) aus Natursteinen und Totholz herzustellen. Die übrige Fläche ist als Ruderalflur zu entwickeln. Das Schotterbett im Norden der Maßnahmefläche ist zu erhalten und in die Fläche zu integrieren.

Die Materialhaufen sind in besonnten Bereichen anzuordnen und beschattungsfrei zu halten durch regelmäßigen Rückschnitt ggf. überragender Äste.

### Pf 1 - Begrünung von Freiflächen

Innerhalb der als „PF 1“ festgesetzten Flächen ist eine geschlossene Vegetationsdecke zu entwickeln, die dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist. Bei lückenhafter Vegetationsdecke ist nachzupflanzen bzw. nachzusäen. Die vorhandenen Versiegelungsflächen (ehemaliger Bahndamm) sind rückzubauen.

### Pf 2 - Gehölzpflanzungen zur Außeneingrünung des Plangebietes

Die als „PF 2“ festgesetzte Fläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Versiegelungsflächen sind zu entsiegeln. Es ist 1 Baum / 50 m<sup>2</sup> oder 1 Strauch / 1,5 m<sup>2</sup> zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden.

### Artenempfehlung frucht- und dornentragende Sträucher

Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Haselnuss (*Corylus avellana*)

Diese Maßnahme dient neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft insbesondere der kurzfristigen Schaffung von Ersatzlebensräumen, Brut- und Nahrungshabitaten für die Vogelarten der Halboffenlandschaft.

### Hinweise zur Realisierung und Pflege der Maßnahmenflächen

Die Maßnahme M 1 und die Pflanzung Pf 2 sind vor Baubeginn zur Realisierung des Vorhabens umzusetzen.

Für die vegetationstechnischen Maßnahmen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind zeitnah und gleichwertig zu ersetzen.

## **3.1.3 Schutzgut Boden**

### Vermeidung / Minimierung

Der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist dem Zuordnungswert Z2 der LAGA zuzuordnen und gemäß AVV als "Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen die unter 170503 fallen" unter der ASN 170504 als nicht gefährlicher Abfall zu deklarieren<sup>10</sup>.

Bodenverdichtungen sind außerhalb des Baugebietes nicht zu erwarten, da auf dem Baugrundstück ausreichend Baufreiheit gegeben ist. Da die nicht überbauten Teile des Sondergebietes zu begrünen sind, werden bauzeitliche Verdichtungen dort kurzfristig ausgeglichen. Schadstoffeinträge in den Boden sind bei Einhaltung der geltenden Vorschriften und Richtlinien ausgeschlossen.

### Ausgleich

Da es sich um eine Nachnutzung stark anthropogen vorgeprägter Böden handelt, wird der Ausgleich für den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung über den Ausgleich für das Schutzgut Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit erbracht. Die Aufwertung von Biotopen kommt auch den Bodenfunktionen zugute.

<sup>10</sup> Baugrundinstitut Richter, Geotechnischer Bericht vom 22.12.2016

### **3.1.4 Schutzgut Wasser**

Planerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind (siehe Punkt 2.2.4).

### **3.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

Planerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima zu erwarten sind (siehe Punkt 2.2.5).

### **3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild, Landschaftserleben, naturbezogene Erholung**

Planerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild, Landschaftserleben, naturbezogene Erholung zu erwarten sind (siehe Punkt 2.2.6).

### **3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Planerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da bei Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Forderungen im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- / Sachgüter zu erwarten sind (siehe Punkt 2.2.7).

## **3.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet der Aufstellungsbeschluss der Stadt Bernsdorf.

Mit Verweis auf Planteil C-1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Punkt 2 (Begründung der Standortwahl) werden an dieser Stelle keine alternativen Standorte untersucht. Es wird lediglich auf städtebauliche Varianten innerhalb des Geltungsbereiches eingegangen:

Die Anordnung des Baukörpers wurde gegenüber der im Vorentwurf zum vorliegenden Bebauungsplan dargestellten Variante gedreht, da sich die Anordnung der Stellplätze östlich des Baukörpers nachteilig auf die weiter östlich anschließende Wohnbebauung in der Straße "Am Langen Holz" ausgewirkt hätte (Fahrverkehr). Die überarbeitete Variante stellt sich aus Sicht des Schallschutzes günstiger dar.

Die Zufahrt zum Verbrauchermarkt von der Straße „Am Langen Holz“, wurde ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber der benachbarten Wohnbebauung nicht weiter verfolgt und die Zufahrt von der B 97 wurde favorisiert.

Gegenüber dem Vorentwurf zum vorliegenden Bebauungsplan wurde der Geltungsbereich im Süden um die nicht überbaubaren Grünflächen zurückgenommen, da sich eine Planungsrechtliche Sicherung dieser Flächen nicht als notwendig gezeigt hat.

## **4 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

Durch die konkreten bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen konnten die zu erwartenden Beeinträchtigungen ohne größere Schwierigkeiten abgeschätzt werden. Bezüglich bautechnischer Fragen wurden die Beachtung einschlägiger technischer Normen und die Beschränkung des Baubetriebes auf ein Mindestmaß zugrunde gelegt.

Die Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft erfolgte nach Vorgabe der „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ 2003/2009 in Verbindung mit dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“, 2009.

Anhand der Gegenüberstellung mit dem Biotopwert nach Umsetzung des Vorhabens bzw. nach Realisierung der Kompensationsmaßnahme gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009 kann ermittelt werden, ob die Kompensation des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild qualitativ und quantitativ erbracht werden kann. Die quantifizierende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zielt darauf ab, den notwendigen Umfang an Kompensationsmaßnahmen gestützt auf einheitliche Bezugsgrößen (Werteinheiten) zu bestimmen. Sie dient dem nachvollziehenden Nachweis der Gleichwertigkeit ungleichwertiger Kompensation. Nach den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ wurde der Kompensationsbedarf auf der Grundlage der Biototypenkartierung ermittelt, da die übrigen Schutzgüter keine Werte und Funktionen besonderer Bedeutung aufweisen.

Im Folgenden wird die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in tabellarischer Form dargestellt.

Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
FE-Nr.	Code	Biotyp vor Eingriff	Ausgangswert (AW)	Code	Flächennutzung (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung WE (Minid. Sp. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Kompensationsbedarf (WE Minid.)
	93	ehemaliger Gewerbestandort, Gras und Krautflur/ mit Gehölzaufwuchs	8	931	Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzung	1	7	0,14	0,98	A	
			8	952	Parkplatz, teilversiegelt	2	6	0,17	1,02	A	
			8	947	Grünfläche, gestaltet (Pf1)	8	0	0,09	0,00		
	949	Sonstige Freifläche im Siedlungsbereich mit Pappelaufwuchs	8	931	Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzung	1	7	0,04	0,28	A	
	947	Verkehrsbegleitgrün mit Hainbuchenhecke	7	931	Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzung	1	6	0,01	0,04	A	
			7	952	Parkplatz, teilversiegelt	2	5	0,01	0,04	A	
	953	Bahnanlage	1	952	Parkplatz, teilversiegelt	2	-1	0,01	-0,01		
	951	Weg, Lagerfläche wasserdurchlässige Befestigung	2	931	Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzung	1	1	0,04	0,04	A	
			2	952	Parkplatz, teilversiegelt	2	0	0,06	0,00		
	93	ehemaliger Gewerbestandort, Gras und Krautflur/ mit Gehölzaufwuchs	8	412	Ruderalflur, Lesesteinhaufen (M1)	22	-14	0,03	-0,42		
	949	Sonstige Freifläche im Siedlungsbereich mit Gehölzaufwuchs	8			22	-14	0,02	-0,27		
	953	Bahnanlage	1			22	-21	0,02	-0,44		
	951	Weg, Lagerfläche wasserdurchlässige Befestigung	2			22	-20	0,00	-0,04		
	953	Bahnanlage	1	61	Gehölz (Pf2)	21	-20	0,01	-0,12		
	951	Weg, Lagerfläche wasserdurchlässige Befestigung	2			21	-19	0,01	-0,17		
	93	ehemaliger Gewerbestandort, Gras und Krautflur/ mit Gehölzaufwuchs	8			21	-13	0,04	-0,52		
	93	ehemaliger Gewerbestandort, Gras und Krautflur/ mit Gehölzaufwuchs	8	947	Versickerungsmulde (extensiv gepflegt)	12	-4	0,06	-0,22		
	949	Sonstige Freifläche im Siedlungsbereich mit Gehölzaufwuchs	8	947	Versickerungsmulde (extensiv gepflegt)	12	-4	0,002	-0,01		
	953	Bahnanlage	1	947	Grünfläche, gestaltet (Pf1)	8	-7	0,04	-0,28		
											-0,1

Unter Berücksichtigung der erheblichen Vorbelastung des Standortes wurde ermittelt, dass der natur-schutzrechtliche Ausgleich innerhalb des Plangebietes (Maßnahmen M 1 und Pflanzgebote Pf 1 und Pf 2) erbracht werden kann.

Die tabellarische Gegenüberstellung zeigt, dass mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleich des Eingriffs erreicht werden kann. Die für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt ausgewiesenen Kompensationsmaßnahmen dienen gleichfalls zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sowie zur Stärkung der Funktionen der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild. Auf die Schutzgüter sind bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen somit keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### 4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Durch die konkreten bauplanungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen sowie grünordnerischen Festsetzungen konnten die zu erwartenden Beeinträchtigungen ohne größere Schwierigkeiten abgeschätzt werden. Bezüglich bautechnischer Fragen wurden die Beachtung einschlägiger technischer Normen und die Beschränkung des Baubetriebes auf ein Mindestmaß zugrunde gelegt.

#### **4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Entsprechend § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans eintreten, um in der Lage zu sein, Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gemäß den Bewertungen in Kapitel 2 verbleiben bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Daher obliegt es der Gemeinde vorrangig, bei der Umsetzung des Bebauungsplans die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzung und umweltrelevanten Hinweise (einschließlich Artenschutzrecht) zu kontrollieren. Ergänzend sind entsprechend der Hinweise zum Bebauungsplan die Fachbehörden bei der Umsetzung zu beteiligen.

#### **4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Dresdener Straße“ wurde ein Umweltbericht erstellt. Es wurde festgestellt, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässige Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG verursachen.

Baubedingte Störungen sind auf die Bauzeit beschränkt. Bei Beachtung einschlägiger technischer Normen, und Beschränkung des Baubetriebes auf die tatsächlich beanspruchten Flächen und Berücksichtigung der Bauzeitenregelung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden die baubedingten Beeinträchtigungen als unerheblich eingeschätzt.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich durch die bauliche Nutzung innerhalb des Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel. Gegenüber dem Bestand ergeben sich durch die zusätzliche Versiegelung Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen (flächenhafter Biotopwertverlust auf insgesamt ca. 0,47 ha), die mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden müssen.

Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden ausgeschlossen.

#### **Fazit**

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan unter Berücksichtigung der getroffenen umweltrelevanten Festsetzungen umgesetzt werden kann. Belange des Umweltschutzes werden nicht oder nicht wesentlich berührt oder finden durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen ausreichend Berücksichtigung.