

4. Änderung des Bebauungsplans „Stadtzentrum“ der Stadt Bernsdorf



Stadt Bernsdorf
Landkreis Bautzen
Region Oberlausitz-Niederschlesien
Land Sachsen

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Angaben zum Plangebiet	5
1.3	Verfahrensübersicht	6
1.4	Verfahrensverföhrung	6
1.5	Verfahrensstand	6
2	Rechtsgrundlagen	7
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bernsdorf/Oberlausitz (GMA, Fassung Juni 2020)	8
3.4	Bestehendes Planungsrecht (1. Änderung des B-Plans vom 17.04.2010)	8
4	Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelbiete / Restriktionen	9
4.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	9
4.2	Wasserrechtliche Schutzgebiete	9
4.3	Bergbau- und sonstige Abbaugelbiete	9
4.1	Altlasten / Bodenschutz	9
5	Denkmalschutz	10
5.1	Bodendenkmale	10
6	Beschreibung des Plangebietes	10
6.1	Lage und Bedeutung	10
6.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	10
7	Raum- und Nutzungskonzept	11
7.1	Mehrzweckgebäude	11
7.2	Großflächiger Einzelhandel	11
7.2.1	Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen	12
7.2.2	Auswirkungen i. S. des § 3 BImSchG – Immissionsschutz	13
7.2.3	Auswirkungen auf Infrastruktur – Straßenverkehr	13
7.2.4	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	13
7.2.5	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	13
7.3	Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
7.3.1	Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung	13
7.3.2	Private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung	13
7.4	Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	13
7.4.1	Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung	13
7.4.2	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung	13
7.5	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)	13
7.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	13
7.7	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	14
7.7.1	Gewässerschutz	14
7.8	Sonstige Darstellungen	14
7.9	Wald	14
8	Planungsinhalte und Festsetzungen	14
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	14
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
8.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	15
8.3	Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	16
8.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	16
8.4.1	Öffentliche Verkehrsflächen „Rad-/Wanderweg“	16
8.4.2	Private Verkehrsfläche „Ein-/Ausfahrt“	16
8.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	16
8.5.1	öffentliche Grünflächen	16
8.5.2	Private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“	16
8.6	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)	16
8.7	Mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	16
8.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	17

8.9 Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	17
8.10 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	17
8.10.1 Gewässerschutz	17
8.11 Sonstige Darstellungen	17
8.12 Wald	17
8.13 Hinweis	18
8.14 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	18
9 Maßnahmen zur Verwirklichung	19
9.1 Bodenordnung	19
9.2 Erschließung	19
9.2.1 Straßenverkehr	19
9.2.2 Energieversorgung	19
9.2.3 Telekommunikationsversorgung	19
9.2.4 Trinkwasser / Abwasser	19
9.2.1 Erdgasversorgung	19
9.2.1 Abfallbeseitigung	19
9.2.2 Löschwasserversorgung	19
9.2.3 Niederschlagswasserentsorgung	20
10 Klimaschutz	20
11 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange	20
11.1 Kampfmittel	20
12 Flächenbilanz	20
13 Beschreibung und Bewertung der planbezogenen Auswirkungen	21
13.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	21
13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
13.2.1 Schutzgut Boden	21
13.2.2 Schutzgut Wasser	21
13.2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere	22
13.2.3.1 Pflanzen und Biotope	22
13.2.3.2 Tiere / Artenschutz	24
13.2.4 Schutzgut Klima und Luft	24
13.2.5 Schutzgut Landschaftsbild	25
13.2.6 Schutzgebiete gemäß BNatSchG sowie Natura 2000	25
13.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
13.2.8 Schutzgut Mensch	25
13.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen	25
13.3.1 Allgemeines	25
13.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung	26
13.3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	26
13.3.3.1 Berechnung des Kompensationserfordernisses	26
13.3.3.2 Ausgleichsmaßnahmen (Landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes)	27
13.3.3.2.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	27
13.3.3.3 Ersatzmaßnahmen (Maßnahmen außerhalb des Plangebietes)	27
13.3.3.4 Ökologische Bilanz	28
14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
15 Literatur / Gesetze / Verordnungen	30

- Tabelle 1: Biotopbestand rechtskräftiger Bebauungsplan im Änderungsbereich**
Tabelle 2: Biotopbestand rechtskräftiger Bebauungsplan in Bereichen, die von der 4. Änderungsplanung nicht betroffen sind
Tabelle 3: zulässige Biotop- und Pflanzinanspruchnahme
Tabelle 4: Kompensationsbedarf der Inanspruchnahme von Flächen für Pflanzen und Wald
Tabelle 5: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

- Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum**
Abbildung 2: Auszug aus dem FNP mit 4. Änderungsbereich des Bebauungsplans
Abbildung 3: 1. Änderung des Bebauungsplans „Stadtzentrum“
Abbildung 4: Waldersatzfläche
Abbildung 5: Biotope im Plangebiet

Abbildung 6: Wald im Plangebiet

Abbildung 7: Waldersatzfläche in der Gemarkung Bernsdorf, Flur 5, Flurstück 221/15

Anlage 1: Auswirkanalyse zur Ansiedlung von 2 Lebensmittelmärkten (CMA 02.11.2022)

Anlage 2: Grundriss Edeka

Anlage 3: Grundriss Aldi

Anlage 4: Bernsdorfer Sortimentsliste

Anlage 5: Pflanzliste

1 Einleitung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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

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

Ziel ist es, das Einzelhandelsangebot im Stadtzentrum mit einem Vollsortimenter und einem Discounter zu erweitern, um das bestehende Zentrum zu erhalten und zu entwickeln. Ziel ist die Sicherung der wohnortnahen bedarfsgerechten Versorgung unter Berücksichtigung der demographischen Gegebenheiten und der Mortalität älterer Menschen.

In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Stadt auch das unbebaute und mit Wald bestandene Areal südlich des Saxoniagraben für die Allgemeinheit mittels Multifunktionsgebäude und Kinderspielplatz und auf dem alten Bahndamm ein Radweg zur Verfügung zu stellen.

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

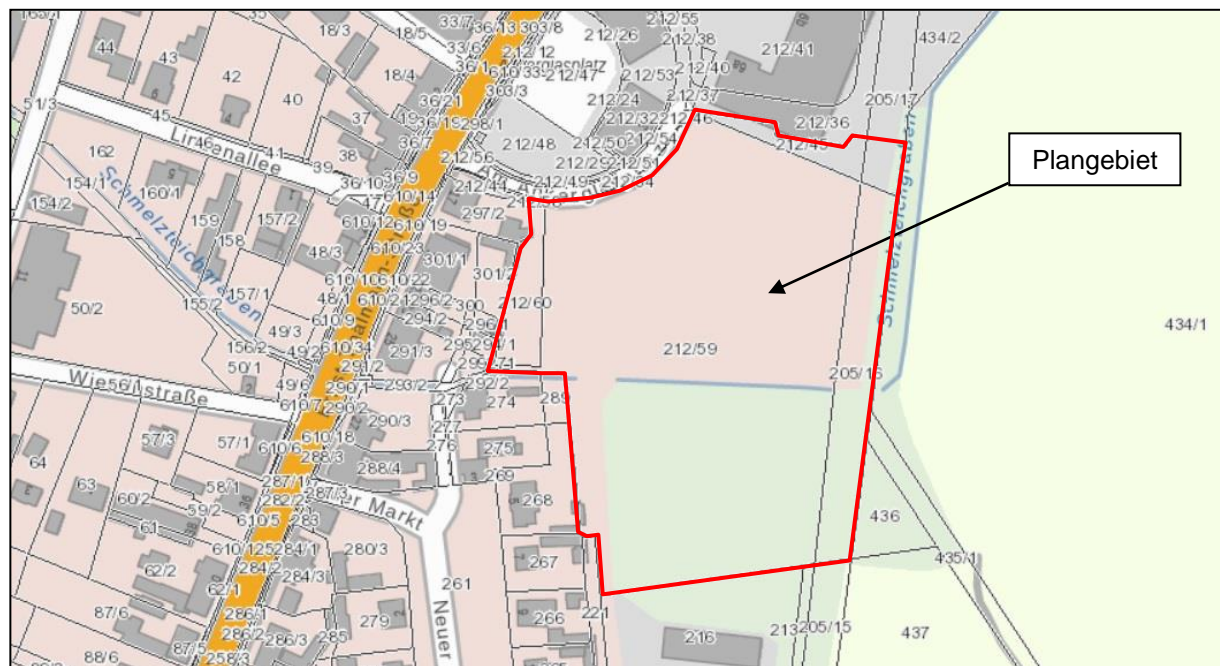
- sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung
- Gemeinbedarfsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Radwanderweg“
- öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“

Der Aufstellungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans „Stadtzentrum“ hat der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.12.2021 gefasst.

1.2 Angaben zum Plangebiet

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

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



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

1.3 Verfahrensübersicht

Planart: Bebauungsplan

Vorhabenbezeichnung: 4. Änderung des Bebauungsplans „Stadtzentrum“

Stadt: Bernsdorf

Landkreis: Bautzen

Region: Oberlausitz-Niederschlesien

Land: Sachsen

Planungsträger: Stadt Bernsdorf
Rathausallee 2
02994 Bernsdorf

Planungsbüro: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13
04924 Bad Liebenwerda

1.4 Verfahrensverföhrung

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

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

- Die 4. Änderungsplanung befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans und dient der Nachnutzung von Flächen und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete). Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzausweisungen nach BNatSchG.
- Die zulässige Grundfläche i. S. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m².
- Die Art der geplanten Nutzung begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG oder Landesgesetz. Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die erwarten lassen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

1.5 Verfahrensstand

Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes	vom 14.12.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 08.01.2022
Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Schreiben	vom
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben	vom 08.02.2023
Beschluss des Stadtrates zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung	vom

Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Bernsdorf	vom
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB und Benachrichtigung von der Offenlage mit Schreiben	vom
Öffentliche Auslegung	vom
Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Stadtrates	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom
Bekanntmachung der Satzung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Bernsdorf	vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

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 m² nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig.

Das Ziel 2.3.2.2 stellt eine Ausnahmebestimmung zum Konzentrations- und Zentralitätsgebot des Landesentwicklungsplanes dar, der großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in den Ober- und Mittelzentren ohne Weiteres raumordnungsrechtlich zulässt. Im Grundzentrum ist die Zulässigkeit an die Voraussetzung gebunden, dass die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dienen. Die Einhaltung dieser Voraussetzung wird im Zusammenhang mit der vorliegenden B-Plan-Änderung durch ein Einzelhandelsgutachten (GMA, 02.11.2022) nachgewiesen.

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

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

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

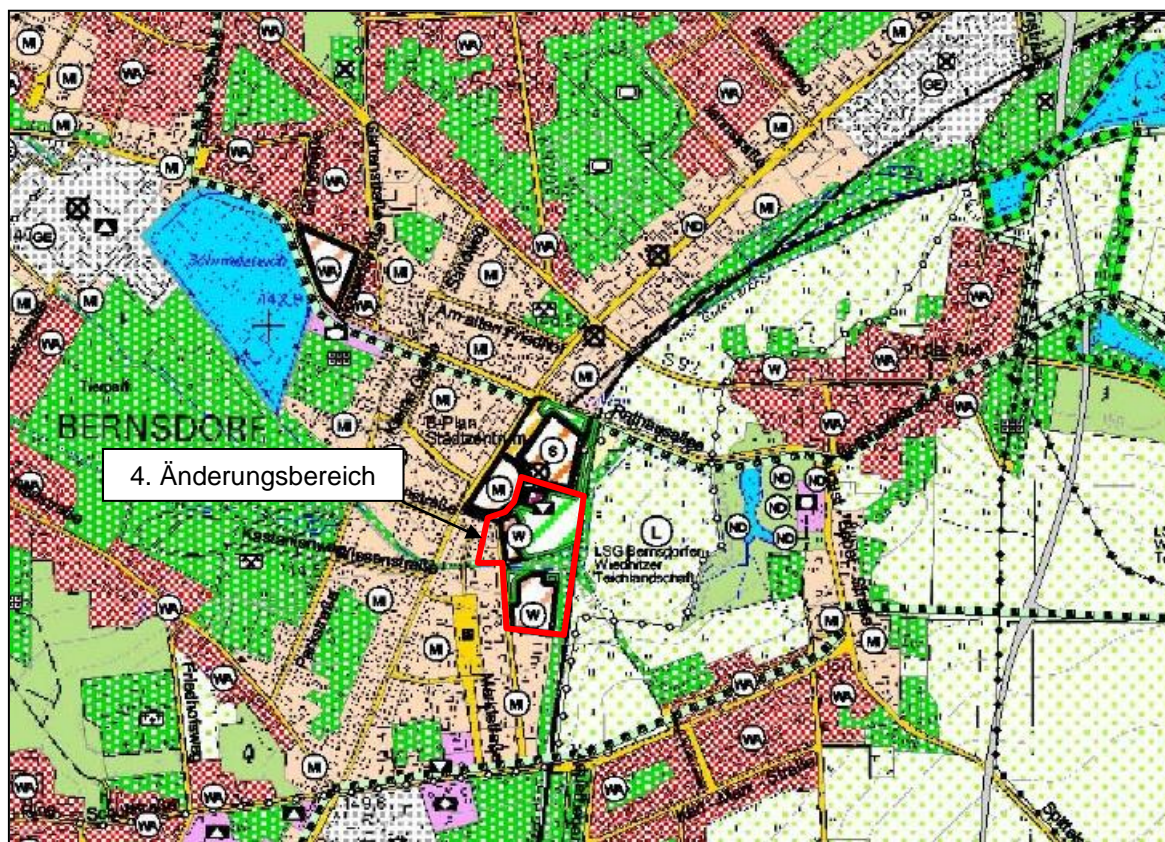
Der Stadt Bernsdorf wird im Regionalplan 2010 die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Insofern ist die Anwendungsmöglichkeit des Z 2.3.22 des LEP 2013 gegeben.

Entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht zu erkennen.

3.2 Flächennutzungsplan

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

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



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

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

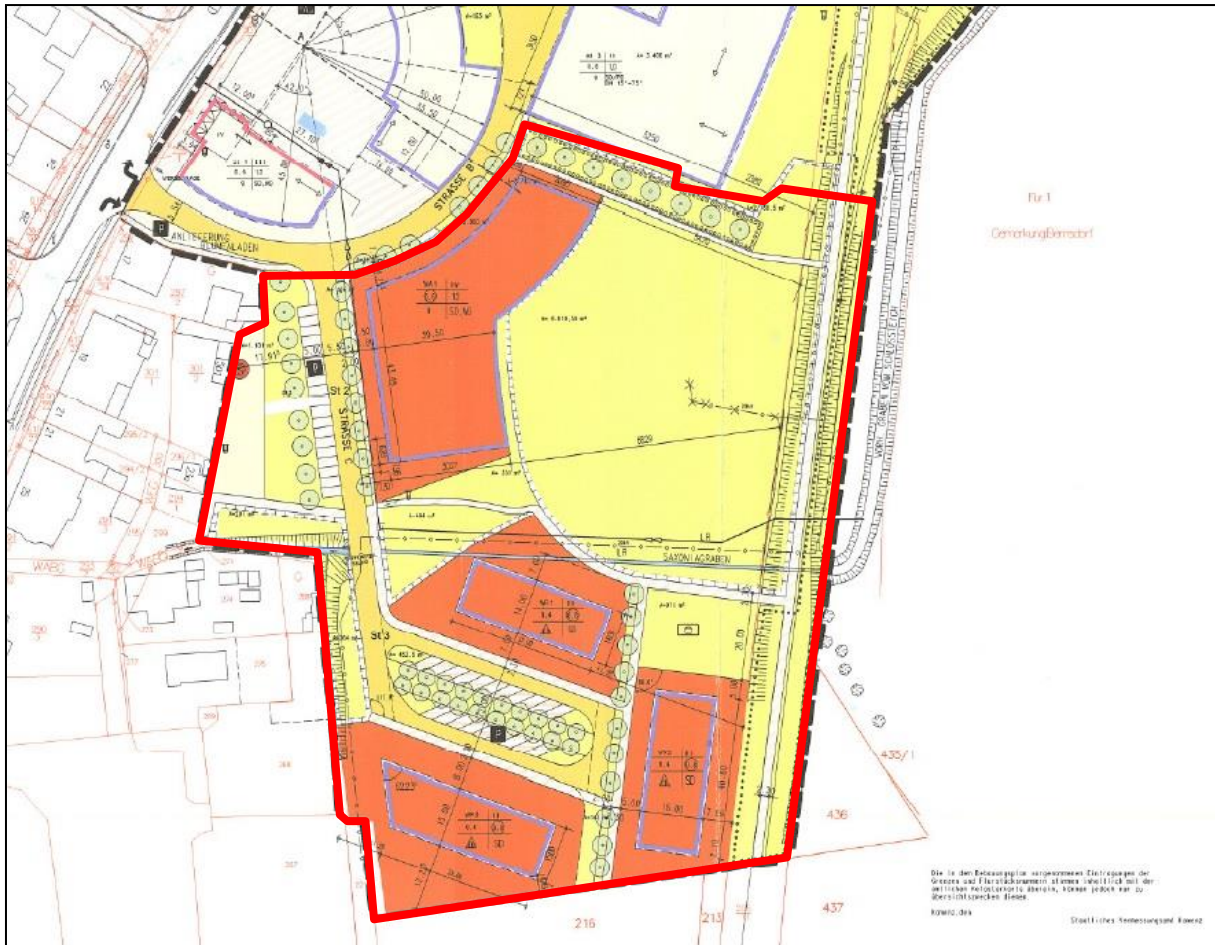
Das Hauptzentrum dient als zentraler Versorgungsbereich für die gesamtstädtische Versorgung. Im Konzept ist eine Bernsdorfer Sortimentsliste enthalten. Das Konzept schlägt u. a. die Erhaltung und Ergänzung des Einzelhandelsangebotes sowie den Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten vor.

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

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

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

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



4 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen

4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Bundesamt für Naturschutz

Schutzgebiete entsprechend BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Schutzgebiete nach WHG bzw. SächsWG sind nicht betroffen.

4.3 Bergbau- und sonstige Abbaugelände

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

4.1 Altlasten / Bodenschutz

Eine Aussage wird erwartet.

5 Denkmalschutz

5.1 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

6 Beschreibung des Plangebietes

6.1 Lage und Bedeutung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

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

Das Plangebiet wird begrenzt:

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

7 Raum- und Nutzungskonzept

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

7.1 Mehrzweckgebäude

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

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

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

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

7.2 Großflächiger Einzelhandel

Die Stadt Bernsdorf beabsichtigt am Standort ihr vorhandenes Einzelhandelsangebot (Lidl, AWG, Pfennigpfeiffer, Rossmann) mit einem Vollsortimenter Edeka und einem Discounter Aldi zu erweitern. Dafür wird ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung (SOEH) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Auf Grundlage der projektbezogenen unverbindlichen Planungskonzepte (bauplanconcept Ingenieure GmbH Neukirch/Lausitz) i. V. m. der Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung der zwei Lebensmittelmärkte (GMA) soll der Vollsortimenter eine Verkaufsfläche von höchstens 1.900 m², davon 80 m² Backshop und 70 m² Windfang, und eine Geschossfläche von höchstens 3.500 m² und der Discounter soll eine Verkaufsfläche von höchstens 800 m² und eine Geschossfläche von höchstens 1.300 m² haben. Mit den geplanten Verkaufsflächengrößen wird sichergestellt, dass keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die im Stadtgebiet vorhandenen Versorgungsanlagen sowie auf die des Umlandes, ausgehen.

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

Gebäude:

Es sollen 2 aneinandergebaute Gebäude entstehen. Das Edeka-Gebäude entlang des Saxoniagrabens bis in die Böschung des Damms ca. 8,0 m hoch und anschließend das Aldi-Gebäude ca. 6,0 m hoch.

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

Stellplätze:

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

Anlieferungs- und Kundenverkehr:

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

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

Vorhaben- und Betriebsbeschreibung:

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

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

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

Einzelhandelsmärkte:

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

Edeka-Betriebskonzept

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

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

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

Aldi-Betriebskonzept

Die Einkaufswagen-Sammelstelle befindet sich unter dem Vordach am Eingangsbereich (s. Grundriss). Die technische Gebäudeausrüstung (TGA) für die Lüftung ist auf dem Dach und für die Kühlung hinter der Laderampe (s. Grundriss) vorgesehen. Die Warenanlieferung erfolgt über die Laderampe (s. Grundriss), welche aus Beton-Bodenplatten hergestellt wird.

Der tägliche Anliefervorgang erfolgt von Montag bis Samstag mit 1x 40t-LKW-Sattelzug und 1 Lieferfahrzeug (7,5 t) am Tag und 1 Lieferfahrzeug in der Nacht (22 – 6 Uhr).

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

7.2.1 Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen

Die Beurteilung der Verträglichkeit erfolgte über die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, NL Dresden) vom 02.11.2022.

Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes und Discounters am Standort ist als Anlage 1 Bestandteil der Begründung.

Das Gutachten trifft folgende Aussagen:

- Der Vorhabenstandort ist städtebaulich integriert.
- Für den Supermarkt wird ein Umsatz in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel von ca. 5,3 – 5,4 Mio. Euro prognostiziert.
- Für den Discounter wird ein Umsatz in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel von ca. 3,2 – 3,3 Mio. Euro prognostiziert. Die geplanten Verkaufsflächen für Edeka von ca. 1.900 m² und für Aldi von ca. 800 m² stellen sich als verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen dar. Gegenüber dem sonstigen Stadtgebiet Bernsdorf ergibt sich eine Umsatzverteilung von ca. 15 %, wobei Maximalwerte gegenüber dem Lidl am Planstandort von ca. 19 – 20 % erreicht werden. Dies führt zu einer Verschärfung der Wettbewerbslage. Je nach individueller Betriebsführung könnte es zum Abschmelzen eines Bestandsbetriebes in der Stadt kommen. Die Umsatzumlenkungen werden sich jedoch auf zahlreiche Lebensmittelmärkte verteilen. Darüber hinaus handelt es sich bei der Modellrechnung um eine Worst-Case-Betrachtung, die in Wirklichkeit milder ausfallen dürfte.

In die Abwägung sind jedoch auch positive städtebauliche Wirkungen einzubeziehen.

Es wird die Versorgungsstruktur durch das neue Vollsortimentsangebot im Stadtzentrum verbessert. Auch können durch den Supermarkt und Discounter Kopplungs- oder Ergänzungseinkäufe getätigt werden. Darüber hinaus werden durch die Ansiedlung der Einkaufsmärkte Arbeitsplätze geschaffen und das Stadtzentrum wird lebendiger.

Fazit: Insgesamt ist festzustellen, dass es durch die Ansiedlung der geplanten Märkte keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt geben wird. Darüber hinaus verbessert sich das Nahversorgungsangebot für die Einwohner der Stadt sowie im Nahbereich.

Etwaige negative Effekte, wie die Möglichkeit der Abschmelzung eines Bestandsbetriebes, stehen den städtebaulichen Vorteilen gegenüber. Insbesondere wird durch den neuen Vollsortimenter mit dem neuen Discounter und den vorhandenen Märkten Lidl, Rossmann, AWG und Pfennigpfeiffer, ein positiver Effekt durch Kopplungs- und Ergänzungskäufe entstehen. Darüber hinaus werden durch die Ansiedlung Arbeitsplätze geschaffen und das

Zentrum belebt. Neben der Verbesserung der aktuellen Nahversorgungsstruktur im Vollsortiment, unterstützt das Vorhaben auch die stadtplanerische Entwicklung Bernsdorfs als Stadtzentrum.

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

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

Die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation erfolgt über die IDU IT + Umwelt GmbH Zittau. Das Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für die 4. Änderung des Bebauungsplans wird mit dem Entwurf vorgelegt.

7.2.3 Auswirkungen auf Infrastruktur – Straßenverkehr

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

7.2.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

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

7.2.5 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

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

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

7.3.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung

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

7.3.2 Private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung

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

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

7.4.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

Östlich an der Gemeinbedarfsfläche bis zur Böschungsunterkante des ehemaligen Bahndammes ist seitens der Stadt die Anlage eines Kinderspielplatzes geplant. Bauliche Anlagen, ausgenommen Einzäunungen, Wege, Beleuchtung, Stadtmobiliar sowie Spielgeräte, sind nicht vorgesehen. Des Weiteren sind die vorhandenen Grünflächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze als Abstandsrund, entlang des Saxoniagraben als Gewässerrand und die Böschungen des ehemaligen Bahndammes als Wegerandgrün festzusetzen.

7.4.2 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung

Das private Grundstück 212/60 wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ festgesetzt. Untergeordnete bauliche Anlagen werden nicht zugelassen. Östlich des SOEH wird ein Teil der Dammböschung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ festgesetzt. Untergeordnete bauliche Anlagen werden nicht zugelassen.

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

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

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

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

7.7 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.7.1 Gewässerschutz

Der Gewässerschutzstreifen des Saxoniagrabens von 5,0 m Breite soll nachrichtlich übernommen werden.

7.8 Sonstige Darstellungen

Die im Plangebiet vorhandenen Stromkabel sollen in der Planzeichnung dargestellt werden.

7.9 Wald

Auf die geltenden Bestimmungen der §§ 2, 8 und 10 des SächsWaldG soll hingewiesen werden.

8 Planungsinhalte und Festsetzungen

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

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

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel (SOEH) der Nahversorgung“ unterteilt in BF1 und BF2 gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Zulässige Nutzungen im Baufenster 1 (BF1):

1. Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.750 m² bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.900 m² für Sortimente der Nahversorgung auf mindestens 85 % der Verkaufsfläche und sonstige zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Bernsdorfer Sortimentsliste (Anlage der Begründung)
2. Untergeordnete Anlagen zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach und an Außenwänden von Gebäuden
3. Werbepylone zur Eigenwerbung
4. Nebenanlagen, Stellplätze und Verkehrsflächen, die dem Nutzungszweck entsprechen

Zulässige Nutzungen im Baufenster 2 (BF2):

1. Einzelhandelsbetriebe (Discounter) einschl. untergeordneter Nebenbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² für Sortimente der Nahversorgung und sonstige zentrenrelevanten Sortimente gemäß Bernsdorfer Sortimentsliste (Anlage der Begründung)
2. Untergeordnete Anlagen zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach und an Außenwänden von Gebäuden
3. Werbepylone zur Eigenwerbung
4. Nebenanlagen, Stellplätze und Verkehrsflächen, die dem Nutzungszweck entsprechen

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist:

- die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- die Geschossfläche (GF) von 4.800 m² als Höchstmaß. Die Geschossfläche für Vollsortimenter ist auf 3.500 m² begrenzt. Die Geschossfläche für Discounter ist auf 1.300 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche für Vollsortimenter ist auf 1.900 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche für Discounter ist auf 800 m² begrenzt.
- Die Höhe der baulichen Anlagen (FH) in m ü. Bezugspunkt = 0,0 = 148,33. Die FH für Vollsortimenter ist auf 158,0 m ü. BP begrenzt. Die FH für Discounter ist auf 155,0 m ü. BP begrenzt. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf für technisch erforderliche Bauteile (z. B. Lüftungsrohr) bis zu 2,0 m überschritten werden.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO resultieren aus dem Raum- und Nutzungskonzept. Mit der geplanten Gesamtverkaufsfläche von 2.700 m² innerhalb des Sondergebietes ist die Schwelle von 800 m² Verkaufsfläche als Merkmal für die Großflächigkeit überschritten (vgl. BVerG 4C 10.04. Urteil vom 24.11.2005).

Die Erfüllung der Versorgungsfunktion innerhalb des Stadtzentrums Bernsdorf wird über die zugelassenen Nutzungen mit dem Schwerpunkt großflächige Einzelhandelsbetriebe (Vollsortimenter) für die Nahversorgung innerhalb des Baufensters 1 (BF1) bestimmt.

Dafür wird eine Verkaufsfläche von mindestens bis höchstens 1.750 m² bis 1.900 m² zugelassen. Ergänzend wird innerhalb des Baufensters 2 (BF2) ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb (Discounter) für die Nahversorgung bestimmt. Dafür wird eine Verkaufsfläche von höchstens 800 m² zugelassen. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich im SOEH nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ansiedeln kann und es nicht zu einer Überschreitung der in der Auswirkungsanalyse untersuchten Verkaufsflächen kommt. Nach der Rechtsprechung des BVerwG sind baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkungen mangels Rechtsgrundlage grundsätzlich unzulässig. Gleiches gilt für eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4CN8/18). Diesen Anforderungen wird vorwiegend durch die festgesetzte Baugrenze sowie durch die festgesetzte Mindest- und Maximal-Verkaufsfläche Rechnung getragen. Durch die Formulierungen der Festsetzungen sind grundsätzlich mehrere Betriebe im Plangebiet zulässig.

Die Festsetzung der Baugrenzen in Kombination mit der Verkaufsfläche gewährleistet, dass nur 1 Betrieb in den Baufenstern errichtet werden kann. Da nach dem Willen des Plangebers im BF1 nur ein großflächiger Betrieb und im BF2 nur ein kleinflächiger Betrieb zulässig sein soll, ist die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl, die angibt wieviel m² Verkaufsfläche je m² überbaubarer Grundstücksfläche (Bezugsfläche) max. zulässig sein soll, nicht zielführend und nicht notwendig.

Die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl ist nur dann sinnvoll, wenn innerhalb einer Baufläche mehrere Betriebe, die eine bestimmte Verkaufsflächengröße nicht überschreiten dürfen, zulässig sein sollen. Das ist im Baufenster 1 (BF1) gerade nicht der Fall.

Das Kernsortiment innerhalb des SOEH liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln als Sortimente des täglichen Bedarfs. Ergänzt wird das Kleinsortiment durch weitere zentrenrelevanten Sortimente.

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

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

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

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

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

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

Im SOEH ist eine Geschossfläche (GF) von insgesamt 4.800 m² als Höchstmaß festgesetzt.

Diese Geschossfläche spiegelt die bauliche Dichte auf dem Sondergebietsbaugrundstück wider.

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

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

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

Im SOEH ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Bauliche Anlagen können ohne Längenbegrenzung und ohne seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken 205/16 und 212/45 errichtet werden.

Die Festsetzung resultiert aus dem Raum- und Nutzungskonzept.

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

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

Die Festsetzung resultiert aus dem Raum- und Nutzungskonzept.

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

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

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit der Zahl der Vollgeschosse II.

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

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

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

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

8.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen „Rad-/Wanderweg“

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

8.4.2 Private Verkehrsfläche „Ein-/Ausfahrt“

Festgesetzt ist ein Einfahrtsbereich von 12,0 m Breite.

Die Festsetzungen resultieren aus dem Raum- und Nutzungskonzept.

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

8.5.1 öffentliche Grünflächen

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

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

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

8.5.2 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“

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

Die Festsetzung resultiert aus dem Raum- und Nutzungskonzept.

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

Festgesetzt ist der vorhandene Saxoniagraben – offen und verrohrt.

Die Festsetzung resultiert aus dem Raum- und Nutzungskonzept i. V. m. dem SächsWG.

8.7 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

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

Festgesetzt ist das Anpflanzen von 25 standortheimischen Laubbäumen im SOEH und von 31 standortheimischen Laubbäumen oder 50 m² Gehölzfläche anstatt einem Baum in der Gemeinbedarfsfläche und in der Spielplatzgrünfläche.

Die Festsetzung resultiert aus den planbezogenen Auswirkungen (Kap. 13.3.3.2).

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

Festgesetzt ist die Erhaltung von 1 Baum im SOEH und die Festsetzung der Waldstrukturen an den Böschungen des ehemaligen Bahndammes.

Die Festsetzung resultiert aus den planbezogenen Auswirkungen (Kap. 13.3.3.2).

8.10 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.10.1 Gewässerschutz

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

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen sind im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Der Gewässerschutzstreifen wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

8.11 Sonstige Darstellungen

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

Lage Stromkabel

Mittels Planzeichen ist die Lage der vorhandenen Stromkabel dargestellt. Die Kabel verbleiben im Plangebiet und sind bereits dinglich gesichert.

Lage Höhenbezugspunkt

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

8.12 Wald

Im Plangebiet sind Waldflächen i. S. des § 2 SächsWaldG betroffen. Erforderlich ist eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 SächsWaldG und eine Erstaufforstungsgenehmigung nach § 10 SächsWaldG. Für die Erstaufforstung ist eine kommunale Fläche in der Gemarkung Bernsdorf, Flur 5, Flurstück 221/15 vorgesehen (s. Abbildung 4).

Abbildung 4: Waldersatzfläche



8.13 Hinweis

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

8.14 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

V1 – ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Der Kahlschlag und die erstmalige Baumbeseitigung bzw. sämtliche Erschließungsarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten und zu dokumentieren. Ist eine artenschutzrechtliche Freigabe erforderlich, ist diese durch die ÖBB durchzuführen. Die untere Naturschutzbehörde ist in die Berichtspflicht einzubeziehen.

V2 – Sicherung Gehölzbestände

- Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie ZTV-Baumpflege sind zu beachten.
- Vor Beginn der Bauphase sind betroffene Gehölze, die nicht der Fällung unterliegen mit geeigneten Mitteln zu schützen (mobile Schutzzäune o.ä.) bzw. deutlich sichtbar zu machen (Absperrband, Farbspray).
- Vor Beginn der Bauphase sind die Bauarbeiten behindernde Äste fachgerecht einzukürzen (Freischnitt Lichtraumprofil). Insbesondere zur Schnitttechnik und Umfang der Einkürzung von Kronenteilen ist die ZTV-Baumpflege zu beachten.
- Bei Bodenarbeiten innerhalb der Kronentraufe von zu erhaltenen Bäumen wird der Wurzelraum mittels Suchschachtung bzw. Grabarbeiten nur händisch freigelegt. Wurzeln mit einem Durchmesser von < 2 cm ist können fachgerecht eingekürzt werden und sollten anschließend mit einem Wundverschlussmittel behandelt werden.
- Im geschützten Wurzelbereich ist eine Befahrung oder Lagerung von Baumaterialien zu vermeiden. Sollte dies nicht vermeidbar sein, sind druckmindernde Auflagen zu verwenden (z. B. Baggermatratzen, Stahlplatten oder Bohlen auf 20 cm Schotter).
- Alle Schutzeinrichtungen sind nach Abschluss der Bauarbeiten zurückzubauen.

V3 – Schutz von Kultur- und Sachgütern

Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des siebten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

V4 – Vermeidung unnötiger Versiegelung

Zum Schutz der Bodenfunktionen sind unnötige Versiegelungen zu vermeiden. Zur Oberflächenbefestigung von Straßen-, Wegen und Stellplätzen sind, wenn möglich, versickerungsfähige Beläge/Materialien zu verwenden.

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen resultieren aus den planbezogenen Auswirkungen (vgl. Kap. 13.3.2).

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

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

9.2 Erschließung

9.2.1 Straßenverkehr

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

Zuständig ist
Stadt Bernsdorf
Rathausallee 2
02994 Bernsdorf

9.2.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist:
MITNETZ Strom mbH
Standort Kolkwitz
PF 15 60 54
03060 Cottbus

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Mittelspannungs- und ein Niederspannungskabel des Rechtsträgers. Die Lage des Kabels wurde in der Planzeichnung informell dargestellt.

9.2.3 Telekommunikationsversorgung

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Telekommunikationslinien.

9.2.4 Trinkwasser / Abwasser

Rechtsträger ist:
EWAG Kamenz
An den Stadtwerken 2
01917 Kamenz

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

9.2.1 Erdgasversorgung

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

9.2.1 Abfallbeseitigung

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

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

9.2.2 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet muss 96 m³/h für eine Zeit von zwei Stunden betragen. Die Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem möglichen Brandherd entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Der Grundschutz für die Gemeinbedarfsfläche wird durch die Stadt gestellt. Für das Sondergebiet (SOEH) muss der Betreiber der Einkaufsmärkte die

Löschwasserversorgung gewährleisten. Des Weiteren sind Aufstellflächen, die für die Feuerwehr notwendig sind, zu gewährleisten.

9.2.3 Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser wird zum einen vor Ort zur Versickerung gebracht bzw. zur Bewässerung genutzt und zum anderen in das öffentliche Netz eingeleitet.

10 Klimaschutz

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

§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB besagt:

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

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

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

11 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

11.1 Kampfmittel

Eine Aussage wird erwartet.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen* festgesetzt:

Gemeinbedarfsfläche	4.890 m ²
Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel	12.058 m ²
öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Rad-/Wanderweg	540 m ²
öffentliche Grünflächen	5.345 m ²
private Grünflächen	1.246 m ²
Wasserfläche	206 m ²
Summe	24.285 m²

* Flächen grafisch ermittelt

13 Beschreibung und Bewertung der planbezogenen Auswirkungen

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

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

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

13.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

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

Der Geltungsbereich der 4. Änderungsplanung betrifft:

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit folgende festgesetzte Nutzungen zulässig:

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

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

13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.2.1 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

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

Auswirkprognose

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

Ein Ausgleich für das Schutzgut Boden ist nicht erforderlich.

13.2.2 Schutzgut Wasser

Schutzgebiete nach WHG und SächsWG sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer

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

Teichlandschaft. Er wurde während der industriellen Nutzung gegenüber seinem natürlichen Verlauf verlegt.

Der Gewässerschutzstreifen und die dort geltenden Bestimmungen werden in der 4. Änderungsplanung nachrichtlich übernommen. **Eine Beeinträchtigung ist nicht anzunehmen.**

Grundwasser

Geologisch wird die Fläche des Plangebietes durch eine ca. 10 – 20 m mächtige Schicht aus Lockersedimenten gebildet, die aufgrund der letzten industriellen Nutzung mit ca. 2 – 5 m mächtigen anthropogenen Auffüllungen überlagert wird. Innerhalb der Sedimente ist ein sogenannter Mehrstock-Grundwasserleiter ausgebildet. Dabei wurde für das Grundwasser ein saisonal abhängiger Flurabstand von ca. 1,0 m bis 4,2 m festgestellt. Die Grundwasserfließrichtung ist von Nordosten nach Südwesten gerichtet.

Das Grundwasser im Plangebiet wurde ebenfalls im Zuge der Altlastensanierung saniert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die 7 Messstellen nachrichtlich übernommen worden. Zu diesen Messstellen wird eine Aussage erwartet.

Auswirkprognose

Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung erfolgen durch Bodenversiegelung und können durch Vorortversickerung des anfallenden Niederschlagswassers entgegnet werden.

Im vorliegenden Fall kann das anfallende Niederschlagswasser teilweise, insbesondere im südlichen Plangebiet, vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die 4. Änderungsplanung nicht wesentlich beeinträchtigt.

13.2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

13.2.3.1 Pflanzen und Biotope

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

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

Tabelle 1: Biotopbestand rechtskräftiger Bebauungsplan im Änderungsbereich

Biotopcode	Biototyp	Flächengröße in m² / Stück
11.05.100	Offenes Bauland	7.840
11.04.100	Versiegelte Verkehrsfläche und Stellflächen	3.995
11380	Sonstige Grünanlage	5.870
06.02.200	Sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte	6.580
02.02.430	Einzelbäume	56 Stück
Gesamt		24.285

Tabelle 2: Biotopbestand rechtskräftiger Bebauungsplan in Bereichen, die von der 4. Änderungsplanung nicht betroffen sind

Biotopcode	Biototyp	Flächengröße in m² / Stück
01.09.400	Sonstiger Mischforst	1.878
03.04.120	Naturferner Graben	206
02.02.430	Einzelbaum	1 Stück
Gesamt		0,2 ha

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

Abbildung 5: Biotope im Plangebiet



Abbildung 6: Wald im Plangebiet



Mit der 4. Änderungsplanung werden in Zukunft ca. 6.522 m² Waldfläche aus der Waldeigenschaft herausgenommen.

Auswirkprognose

Die 4. Änderung des Bebauungsplans überplant die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen (s. Tabelle 3).

Tabelle 3: zulässige Biotop- und Pflanzinanspruchnahme

Rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans (2010)	4. Änderung des Bebauungsplans (2022)
extensives Grünland für Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	Sondergebiet (SOEH) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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

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

Zusätzlich wird mit der 4. Planänderung Wald i. S. § 2 SächsWaldG beseitigt. Die Inanspruchnahme von Wald ist nach § 8 SächsWaldG auszugleichen.

Es besteht ein Kompensationserfordernis:

- Konflikt 3 – Verlust Wald von ca. 6.580 m²

13.2.3.2 Tiere / Artenschutz

Die 4. Änderungsplanung beansprucht keine besonders geschützten Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Der Habitatschutz wird durch die Planung nicht berührt. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich an konkrete Bauvorhaben. Geplant ist ein Kahlschlag außerhalb der Brutzeit unter vorheriger fachgerechter Kontrolle der Waldgehölze auf Vorkommen von geschützten Quartieren, z. B. für Fledermäuse und Nester der roten Waldameise.

Danach wird im Frühjahr eine faunistische Bestandserfassung für die Artengruppen Reptilien und Brutvögel durch eine Fachperson vorgenommen. Die Ergebnisse werden mit dem Entwurf der 4. Änderungsplanung vorgelegt.

Auswirkprognose

Im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben wird durch notwendige Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sichergestellt, dass es zu keinen Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG kommt.

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

13.2.4 Schutzgut Klima und Luft

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

Auswirkprognose

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

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

Die lokalklimatischen Verhältnisse verändern sich gegenüber den Bestandsverhältnissen nicht.

13.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

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

Auswirkprognose

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

13.2.6 Schutzgebiete gemäß BNatSchG sowie Natura 2000

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

13.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Beeinträchtigungen werden durch die 4. Änderungsplanung nicht vorbereitet.

13.2.8 Schutzgut Mensch

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

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

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

Auswirkprognose

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

Zur Bewertung der Geräuschemissionen wird eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro IDU IT + Umwelt GmbH Zittau durchgeführt. Die Details zu den Ergebnissen sind dem Gutachten zu entnehmen und werden mit dem Entwurf vorgelegt.

13.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen

13.3.1 Allgemeines

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

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

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

13.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

V1 – ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Die Fällung der Waldbäume und die erstmalige Baumbeseitigung bzw. sämtliche Erschließungsarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten und zu dokumentieren. Ist eine artenschutzrechtliche Freigabe erforderlich, ist diese durch die ÖBB durchzuführen. Die untere Naturschutzbehörde ist in die Berichtspflicht einzubeziehen.

V2 – Sicherung Gehölzbestände

- Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie ZTV-Baumpfleger sind zu beachten.
- Vor Beginn der Bauphase sind betroffene Gehölze, die nicht der Fällung unterliegen mit geeigneten Mitteln zu schützen (mobile Schutzzäune o.ä.) bzw. deutlich sichtbar zu machen (Absperrband, Farbspray).
- Vor Beginn der Bauphase sind die Bauarbeiten behindernde Äste fachgerecht einzukürzen (Freischnitt Lichtraumprofil). Insbesondere zur Schnitttechnik und Umfang der Einkürzung von Kronenteilen ist die ZTV-Baumpfleger zu beachten.
- Bei Bodenarbeiten innerhalb der Kronentraufe von zu erhaltenen Bäumen wird der Wurzelraum mittels Suchschachtung bzw. Grabarbeiten nur händisch freigelegt. Wurzeln mit einem Durchmesser von < 2 cm ist können fachgerecht eingekürzt werden und sollten anschließend mit einem Wundverschlussmittel behandelt werden.
- Im geschützten Wurzelbereich ist eine Befahrung oder Lagerung von Baumaterialien zu vermeiden. Sollte dies nicht vermeidbar sein, sind druckmindernde Auflagen zu verwenden (z. B. Baggermatratzen, Stahlplatten oder Bohlen auf 20 cm Schotter).
- Alle Schutzeinrichtungen sind nach Abschluss der Bauarbeiten zurückzubauen.

V3 – Schutz von Kultur- und Sachgütern

Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des siebten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

V4 – Vermeidung unnötiger Versiegelung

Zum Schutz der Bodenfunktionen sind unnötige Versiegelungen zu vermeiden. Zur Oberflächenbefestigung von Straßen-, Wegen und Stellplätzen sind, wenn möglich, versickerungsfähige Beläge/Materialien zu verwenden.

13.3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

13.3.3.1 Berechnung des Kompensationserfordernisses

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Wald zu erwarten (K1 – K3).

Schutzgut Pflanzen (Konflikt 1 und 2)

Schutzgut Wald (Konflikt 3)

Tabelle 4: Kompensationsbedarf der Inanspruchnahme von Flächen für Maßnahmen

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

13.3.3.2 Ausgleichsmaßnahmen (Landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes)

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

Pflanzgebot 1 (Pg1) – Pflanzung Einzelbäume

Innerhalb des Sondergebietes (SOEH) sind 25 standortheimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm StU 14 – 16 cm anzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste (Anlage 5 der Begründung).

Pflanzgebot 2 (Pg2) – Pflanzung Bäume und Sträucher

Innerhalb der Flächen Gemeinbedarf und Spielplatz sind 31 gebietseigene Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm StU 14 – 16 cm oder 50 m² Gehölzfläche anstatt einem Baum der Pflanzqualität oB 60 – 100 cm anzulegen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste (Anlage 5 der Begründung).

13.3.3.3 Ersatzmaßnahmen (Maßnahmen außerhalb des Plangebietes)

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

Entsprechend der Funktion des Waldes ist von einer Kompensation 1:1 (Waldumwandlungsfläche zu Ersatzfläche) auszugehen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans sind 6.580 m² Fläche Wald neu anzupflanzen. Für die Erstaufforstung steht eine kommunale Fläche in der Gemarkung Bernsdorf, Flur 5, Flurstück 221/15 mit einer Größe von ca. 16.411 m² zur Verfügung.

Der Waldumwandlungsantrag nach § 8 SächsWaldG und der Antrag auf Ersatzaufforstung nach § 10 SächsWaldG erfolgen in Verantwortung der Stadt Bernsdorf vor Antrag auf Baugenehmigung. Der Antrag gilt 3 Jahre.

Abbildung 7: Waldersatzfläche in der Gemarkung Bernsdorf, Flur 5, Flurstück 221/15



13.3.3.4 Ökologische Bilanz

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

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

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist für alle Schutzgüter in der nachfolgenden Tabelle 5 dargelegt.

Tabelle 5: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Eingriff				Vermeidung	Ausgleich und Ersatz				
Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs bzw. der betroffenen Funktionen (voraussichtliche Beeinträchtigungen)	Umfang des Verlustes (Fläche, Anzahl u. ä. Angaben)	Weitere Angaben (z. B. Kompensationsfaktor)	Beschreibung der Vermeidung	Maßnahme (A= Ausgleich, E= Ersatz)	Beschreibung der Maßnahme	Umfang der Maßnahme (Fläche, Anzahl u. ä.)	Ort der Maßnahme, zeitlicher Verlauf der Umsetzung	Einschätzung Ausgleichbarkeit / Ersetzbarkeit; verbleibende Defizite
Boden	Bebauung, Versiegelung	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	-
Wasser	Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Versiegelung	nicht erheblich	-	V4 – Vermeidung unnötiger Versiegelung	-	-	-	-	-
Pflanzen, Tiere	Verlust Vorratsfläche, Verlust Einzelbäume, Beeinträchtigung Brutvögel und Fledermäuse	6.580 m ² 56 Stück	1:1 1:1	V2 – Sicherung Gehölzbestände V1 - ÖBB	E Pg1 Pg2	Neuanpflanzung Wald Pflanzung Einzelbäume Pflanzung Bäume + Sträucher	6.580 m ² 25 Stück 31 Stück	außerhalb des Plangebietes innerhalb des Plangebietes innerhalb des Plangebietes	ersetzbar ausgleichbar ausgleichbar
Klima/Luft	Bebauung	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	-
Landschaftsbild	Bebauung	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	-
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	-	-	V3 – Schutz Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-	-
Mensch	Beeinträchtigung Anlagenlärm	nicht erheblich	Vorbelastung	-	-	-	-	-	-

14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Stadtzentrum“ der Stadt Bernsdorf ist ca. 2,4 ha groß und beinhaltet die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für Einzelhandel der Nahversorgung (SOEH) auf einer Fläche von 12.058 m² sowie einer Gemeinbedarfsfläche für ein Mehrzweckgebäude auf einer Fläche von 4.890 m² und einer Verkehrsfläche für ein Rad-/Wanderweg auf einer Fläche von 540 m². Die verbleibenden Flächen von 6.797 m² sind Grün- und Wasserflächen. Die projektbezogenen Auswirkungen der 4. Änderung des Bebauungsplans betreffen eine Vorratsfläche von ca. 6.580 m² für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie 56 Einzelbäume, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt wurden, jedoch noch nicht umgesetzt wurden.

Zusätzlich gehen ca. 6.580 m² Wald i. S. § 2 SächsWaldG verloren. Der Antrag auf Waldumwandlung und Erstaufforstung erfolgt in Verantwortung der Stadt Bernsdorf zur gegebenen Zeit (der Antrag gilt 3 Jahre und ist vor Bauantrag zu stellen).

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

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

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG lassen sich mit einer ökologischen Baubegleitung mit Sicherheit ausschließen.

15 Literatur / Gesetze / Verordnungen

Rechtliche Grundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

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

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

BUNDESBERGGESSETZ (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1760) geändert worden ist

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

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

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

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

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

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

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

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

Allgemeine Literatur

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT BERNSDORF

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

Verwendetes Kartenmaterial

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

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

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

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, Januar 2023