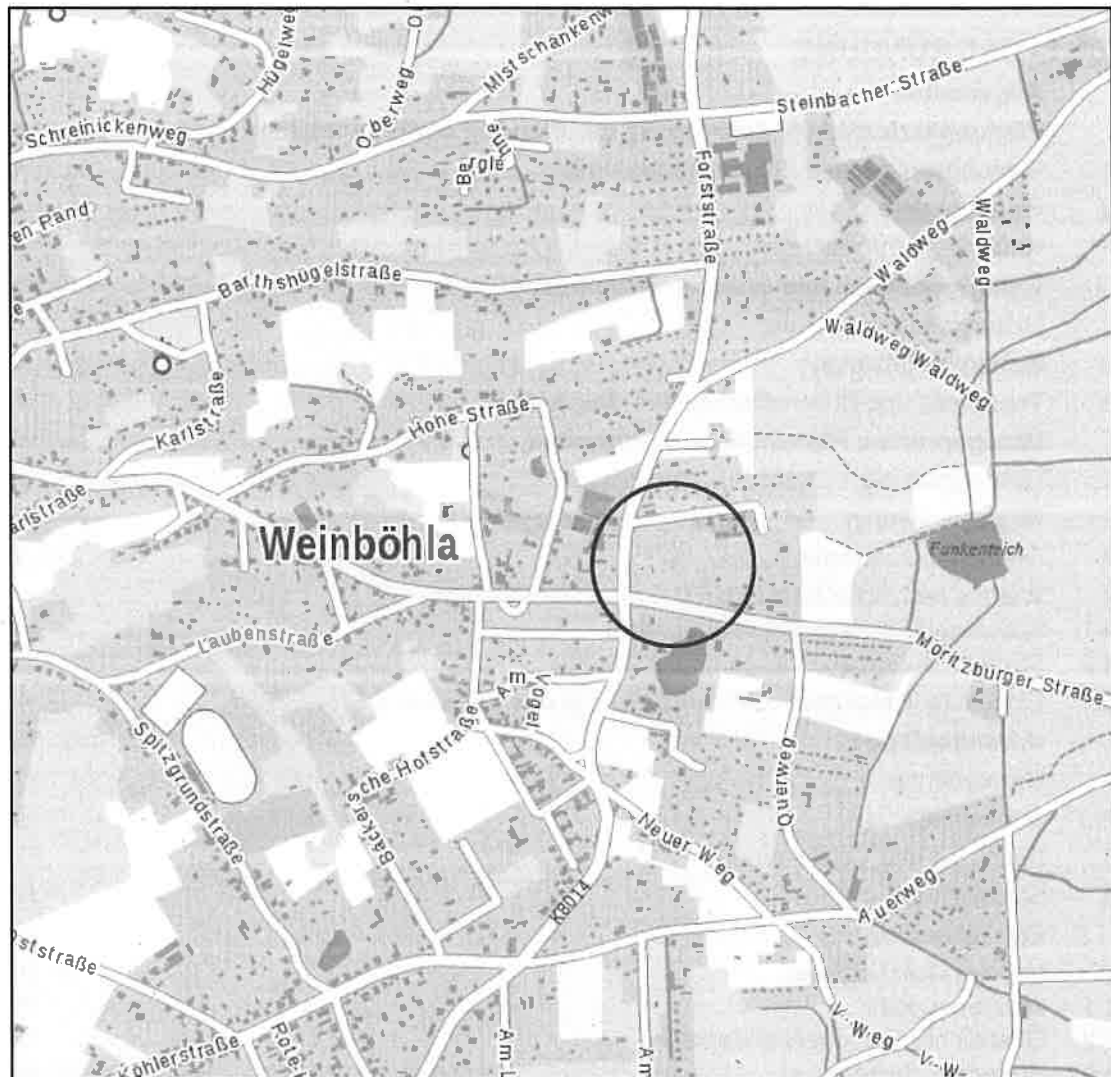


GEMEINDE WEINBÖHLA



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06/2018 ,Nahversorgung Moritzburger Straße‘

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Fassung vom 07.04.2021

Vorhabenträger:

IVG Grimmer
Zschierener Elbstraße 11 01259 Dresden

Bebauungsplan:

HAMANN + KRAH PartG mbB stadtplanung architektur

Prießnitzstr. 7 01099 Dresden Tel 0351 317 93 41 Fax 0351 317 93 43
E-Mail mail@hamann-krah.de Internet www.hamann-krah.de

Umweltbericht:

Haß Landschaftsarchitekten

Schloßstr. 14 | 01454 Radeberg
Tel. 03528 4382-0 | Fax 4382-99



Inhalt

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1	Allgemeines	4
2	Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie rechtslage	4
2.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	4
2.2	Planungsziele	4
2.3	Rechtslage / Verfahren	4
3	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
3.1	Geltungsbereich	5
3.2	Bisherige Nutzungen	5
3.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	5
4	Übergeordnete Planungen und Vorgaben	6
4.1	Landesplanung	6
4.2	Regionalplanung	7
4.3	Flächennutzungsplan	7
4.4	Weitere rechtliche Bindungen	7
4.4.1	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	7
4.4.2	Straßenbauvorhaben Knotenpunktausbau	7
4.5	Einzelhandelskonzept und Verträglichkeit des Vorhabens	7
5	Umweltbelange	15
5.1	Grünordnung	15
5.2	Artenschutz	16
5.3	Baugrund und Versickerung	17
5.4	Schallschutz	18
6	Erschliessung	18
6.1	Verkehrerschließung	18
6.1.1	Straßenverkehr	18
6.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr	19
6.1.3	Ruhender Verkehr	19
6.1.4	Fußgänger und Radfahrer	19
6.2	Stadttechnische Erschließung	19
6.2.1	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	19
6.2.2	Schmutzwasserentsorgung	19
6.2.3	Niederschlagswasserbewirtschaftung	20
6.2.4	Gas- / Fernwärmeversorgung	20
6.2.5	Stromversorgung	20
6.2.6	Telekommunikation	20
6.2.7	Abfallentsorgung	20
7	Planinhalt / Begründung der Festsetzungen	21
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	21
7.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	21
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	21
7.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	22
7.1.4	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	22
7.1.5	Verkehrsflächen und Anschlüsse an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	22
7.1.6	Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	22
7.1.7	Versickerungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	22
7.1.8	Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)	22
7.1.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	23



7.1.10	Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)	23
7.1.11	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	23
7.1.12	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)	24
7.1.13	Bedingte und befristete Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)	24
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)	25
7.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	25
7.3	Hinweise	25
8	Flächenbilanz	26
9	Quellen / Gutachten	26

TEIL II - UMWELTBERICHT



TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Weinböhla liegt ca. 15 km nordwestlich der Landeshauptstadt Dresden am oberen Rand des Elbtals zwischen Coswig und Meißen.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich von der Elbtalniederung (ca. 4 km nordöstlich der Elbe) bis zum Friedewald. Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Dresden sowie der naturräumlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Infrastruktur hat sich Weinböhla zu einem beliebten Wohnort entwickelt und besitzt überdies das Prädikat eines staatlich anerkannten Erholungsortes. Die Gemeinde Weinböhla und hat derzeit 10.381 Einwohner¹.

2 PLANUNGSERFORDERNIS, ZIELSETZUNG DER PLANUNG SOWIE RECHTSLAGE

2.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Lebensmittelmärkte konzentrieren sich mit einer Ausnahme entlang der Dresdner Straße im westlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Weinböhla. Im östlichen Siedlungsbereich, dem sogenannten ‚Oberdorf‘, besteht lediglich ein Lebensmittelmarkt an der Moritzburger Straße, der jedoch den aktuellen Betriebserfordernissen und Markterwartungen nicht mehr gerecht wird und schon aufgrund der Grundstückssituation auch nicht weiterentwickelt werden kann. Darüber hinaus verfügt das Oberdorf an sich nicht über eine für die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung angemessene Ausstattung mit Nahversorgungseinrichtungen. Deshalb beabsichtigt der Vorhabenträger, Herr Thomas Grimmer (IVG Grimmer), in enger Abstimmung mit der Gemeinde Weinböhla, im Plangebiet einen Nahversorgungsstandort primär mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel, ergänzende Sortimente) zu entwickeln. Hinsichtlich des konkreten Vorhabens sowie der Standortwahl wird auf Kapitel 4.5 verwiesen; vorab gilt es lediglich festzuhalten, dass keiner der vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe das Kriterium der ‚Großflächigkeit‘ im Sinne der gesetzlichen und raumordnerischen Vorgaben erfüllt. Mit der Realisierung des Vorhabens wird der bestehende Lebensmittelmarkt von der Moritzburger Straße an diesen Nahversorgungsstandort verlagert und dessen bisheriges Betriebsgrundstück für eine andere Art der baulichen Nutzung entwickelt: die Bauvoranfrage für eine Wohnbebauung wurde positiv beschieden.

Derzeit wird das Plangebiet als bauplanungsrechtlicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Als planungsrechtliche Voraussetzung für die beabsichtigte Entwicklung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen. Der Vorhabenträger hat am 05.04.2018 den gemäß § 12 Abs. 2 BauGB erforderlichen Antrag auf Einleitung des Planverfahrens gestellt.

2.2 Planungsziele

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB folgende Planungsziele verfolgt:

- Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung im ‚Oberdorf‘
- Schaffung von Baurecht für den geplanten Nahversorgungsstandort
- Sicherung der Verkehrserschließung unter Beachtung des aktuell geplanten Umbaus der Kreuzung Moritzburger Straße / Forststraße zum Kreisverkehr
- Sicherung der Ver- und Entsorgung, insbesondere der Entsorgung des Regenwassers
- Berücksichtigung der Umweltbelange unter besonderer Berücksichtigung des Schallschutzes für die umgebende Wohnbebauung und des Artenschutzes

2.3 Rechtslage / Verfahren

Der Gemeinderat von Weinböhla hat aufgrund des entsprechenden Antrages des Vorhabenträgers vom 05.04.2018 am 02.05.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ‚Nahversorgung Moritzburger Straße‘ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.



Der zu überplanende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhla als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Reitplatz“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden: hinsichtlich der betroffenen Teilfläche wird der Flächennutzungsplan deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die unter anderem eine Darstellung des Plangebietes als Sondergebiet „Nahversorgung“ vorsieht, erfolgte 2019 die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 08.05.2019 vom Gemeinderat gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 08.07.2019 bis einschließlich 09.08.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde parallel dazu durchgeführt. Im Anschluss wurde unter der gebotenen Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitet.

Nach der Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist der Begründung als gesonderter Teil II beigelegt.

3 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Weinböhla; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 2,5 km. Die nähere Umgebung ist durch aufgelockerte Wohnbebauung geprägt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 3420/7 sowie Flächen des ehemaligen Reitplatzes (Flurstück 3423/2)
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 3426/2 und 3426/3
- im Süden durch den geplanten Verlauf der Moritzburger Straße (Kreuzungsumbau zum Kreisverkehr)
- im Westen durch den geplanten Verlauf der Forststraße (Kreuzungsumbau zum Kreisverkehr)

Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:500. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3423/1 sowie Teile der Flurstücke 3421, 3422, 3423/2, 3424/1, 3424/2, 3425 der Gemarkung Weinböhla und hat eine Größe von ca. 1,34 ha.

3.2 Bisherige Nutzungen

Das Plangebiet wird überwiegend als Garten- und Grünland genutzt. Die frühere Nutzung des nördlichen Bereiches durch den Reit- und Fahrverein wurde aufgegeben.

Im südlichen Teil des Plangebietes findet sich vereinzelter Baumbestand und im nördlichen Teil auch dichter Gehölzbestand. Im Bereich der Gärten sind einzelne Lauben, Schuppen sowie teilweise Versiegelungen vorhanden.

Das Plangebietes grenzt im Süden direkt an die Moritzburger Straße (Staatsstraße S 80) und im Westen an die Forststraße an.

3.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Gelände des Plangebietes ist weitgehend eben. Es liegt auf ca. 187,60 m ü NHN im Südosten und 189,30 m ü NHN im Nordwesten. Der Versiegelungsgrad ist relativ gering.



4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

4.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen, in Kraft seit dem 31.08.2013², setzt als landesweiter Raumordnungsplan einen Rahmen für die räumliche Entwicklung im Freistaat Sachsen.

Die Gemeinde Weinböhla ist im Landesentwicklungsplan nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. Sie liegt im Nahbereich der Mittelzentren Meißen, Coswig und Radebeul an der überregionalen Verbindungsachse Dresden - Leipzig und gehört zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden.

Die Entfernung zur Innenstadt des Oberzentrums Dresden beträgt ca. 20 km. Die Mittelzentren Coswig, Meißen und Radebeul liegen zwischen 5 km und 10 km entfernt.

Angesichts der vorgesehenen Nutzungen sind grundsätzlich folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsplanes maßgebend (Zitate der relevanten Aussagen):

- Es ist darauf hinzuwirken, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs in allen Gemeinden verbrauchernah gesichert wird. Dazu sollen auch neue, am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle umgesetzt werden (Z 6.1.3).
- Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig (Z 2.3.2.1).
- Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandels-einrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig (Z 2.3.2.2).
- Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder einer Verkaufsfläche für innenstadt-relevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig (Z 2.3.2.3).
- Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandels-einrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet (Z 2.3.2.4).
- Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandels-einrichtungen darf weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen des Vorhabens das städ-tebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substanziell beeinträchtigen (Z 2.3.2.5).
- Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den (ÖPNV) gewährleistet werden (G 2.3.2.6).
- Die Ziele 2.3.2.1 bis 2.3.2.5 sowie der Grundsatz 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansied-lung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von **nicht** großflächigen Einzelhandelsein-richtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandels-einrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken (Z 2.3.2.7).

Die vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe erfüllen je für sich nicht das Kriterium der Großflächig-keit von >800 m² Verkaufsfläche. Dessen ungeachtet wurde das Vorhaben in der zum vorha-benbezogenen Bebauungsplan erstellten Auswirkungsanalyse anhand der vorstehenden Ziele und Grundsätze untersucht. Die vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe bilden zweifellos einen Standortverbund, von dem jedoch keine über die einzelbetrieblichen Wirkungen hinausgehen-den Agglomerationseffekte zu erwarten sind; auf die entsprechenden Erläuterungen in Kapitel 4.5 wird verwiesen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sie auch in ihrer Gesamtheit **nicht** als großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne von Ziel Z 2.3.2.7 zu bewerten sind und deshalb die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 sowie der Grundsatz G 2.3.2.6 des Landesent-wicklungsplanes an sich keine zwingende Anwendung finden müssen; dessen ungeachtet erfolgt unter Kapitel 4.5 eine Bewertung des Vorhabens anhand dieser Kriterien.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird den Zielen und Grundsätzen des Landesent-wicklungsplanes zum Handel somit Rechnung getragen.



4.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Weinböhla liegt in der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge. Im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020³ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2020 sind unter anderem folgende für das geplante Vorhaben relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthalten:

- östlich an das Plangebiet angrenzend Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz, Vorbehaltsgebiet Waldschutz, Regionaler Grünzug
- Lage im sichtexponierten Elbtalbereich

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung enthält der Regionalplan keine spezifischen bzw. die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes konkretisierenden Aussagen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zu diesen Ausweisungen.

4.3 Flächennutzungsplan

In dem seit 2018 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhla ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Reitplatz“ dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann daher nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird deshalb für die Teilfläche im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert: anlässlich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung des direkt an die Verkehrsflächen angrenzenden Bereiches als Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“ vorgesehen. Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte 2019 die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB.

4.4 Weitere rechtliche Bindungen

4.4.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im östlichen Nahbereich des Plangebietes, ca. 100 m entfernt, liegt das Landschaftsschutzgebiet „Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz“ (Schutzgebietsverzeichnis des Freistaates Sachsen Nr. d 17).

4.4.2 Straßenbauvorhaben Knotenpunktausbau

Der Knotenpunkt Moritzburger Straße S 80 / Forststraße K 8014 soll ausgebaut werden, da dieser einen Unfallschwerpunkt darstellt. Für die Vorzugsvariante Kreisverkehr liegt die Voruntersuchung (Leistungsphase 2) vor. Die Planung der Zufahrten zum Plangebiet wurden sowohl auf den Bestand als auch auf einen zukünftigen Knotenpunktausbau (Vorzugsvariante Kreisverkehr) ausgerichtet.

4.5 Einzelhandelskonzept und Verträglichkeit des Vorhabens

Die Gemeinde Weinböhla besitzt keine zentralörtliche Funktion. Deshalb steht beim Einzelhandel die Eigenversorgung der Bevölkerung als Bestandteil der Daseinsvorsorge im Vordergrund. Dabei kommt der flächendeckenden **Sicherung der Nahversorgung im gesamten Siedlungsgebiet** als substanzieller Voraussetzung für die Wohn- und Lebensqualität elementare Bedeutung zu.

Das Siedlungsgebiet von Weinböhla wird durch die Zäsur der Bahnlinie Dresden - Berlin sozusagen „historisch“ in die beiden dichotomischen Bereiche des Unterdorfes und des Oberdorfes zerschnitten:

- Das westlich der Bahnlinie liegende **Unterdorf** mit dem Ortskern von Weinböhla verfügt über einen hinreichenden Einzelhandelsbesatz mit dem Schwerpunkt Nahversorgung. Hier sind ca. 85 % der in Weinböhla ansässigen Einzelhandelsbetriebe etabliert. Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte konzentrieren sich außerhalb des Ortskerns entlang der Dresdner Straße: im Bereich des Eisenbahnhaltepunktes Weinböhla liegen drei Märkte und im südlichen Randbereich des Unterdorfes ein weiterer Markt.
- Im östlich der Bahnlinie liegenden **Oberdorf** steht als strukturprägender Betrieb für die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln lediglich der Lebensmitteldiscounter Moritzburger Straße 49 zur Verfügung. Da der Betreiber an diesem angemieteten Standort keine langfristige Entwicklungsperspektive sieht, soll dieser Markt in naher Zukunft geschlossen werden. Zur Sicherung der Nahversorgung des Oberdorfes mit >4.000 Einwohnern bzw. ca. 40 % der



Wohnbevölkerung von Weinböhla ist deshalb die Entwicklung eines Ersatzstandortes unerlässlich.

Das Siedlungsgebiet von Weinböhla und insbesondere das Oberdorf ist nahezu ausschließlich durch eine kleinteilige Einzelhausbebauung geprägt; lediglich im Unterdorf finden sich Ansätze einer verdichteten Wohnbebauung (Ortskern sowie Bereich Dresdner Straße). Aufgrund des Strukturwandels und des anhaltenden Konzentrationsprozesses im Lebensmitteleinzelhandel liegt der bundesweite Marktanteil der Vertriebstypen Discounter / Supermärkte / SB-Warenhäuser im Lebensmitteleinzelhandel bereits deutlich über 90 %: mit der tendenziell rückläufigen Zahl der Betriebe wird zwangsläufig auch das Standortnetz immer grobmaschiger. Auch angesichts der Siedlungsstruktur des Oberdorfes wäre deshalb der Ansatz realitätsfern, die Nahversorgung der Wohnbevölkerung mit kleinteiligen und fußläufig erreichbaren Ladeneinheiten sichern zu wollen. Stattdessen soll ein geeigneter Ersatzstandort für den bisher an der Moritzburger Straße 49 etablierten Lebensmitteldiscounter entwickelt werden; die Wohnbevölkerung des Oberdorfes selbst (>4.000 Einwohner) erfüllt die entsprechende Standortanforderung für diesen Vertriebstyp. Jeder Ersatzstandort kann jedoch aufgrund der Siedlungsstruktur des Oberdorfes und unabhängig von der konkreten Lage nur für eine beschränkte Einwohnerzahl fußläufig erreichbar sein. Deshalb ist es unerlässlich, bei der Standortwahl auch die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr und den Fahrradverkehr sowie den ÖPNV zu berücksichtigen. Somit bieten sich nur Lagen an den Haupteerschließungsachsen und dabei primär entlang der Moritzburger Straße an; diese Einschätzung wird auch vom Betreiber des bestehenden Lebensmitteldiscounters geteilt, der ausschließlich einen an die Moritzburger Straße angebundenen Ersatzstandort akzeptiert. Anhand dieser Kriterien wurden die grundsätzlich geeigneten Standortalternativen für das geplante Vorhaben geprüft:

- **Standort zwischen Moritzburger Straße und Karlstraße**
Dieser Standort wäre aufgrund seiner relativ zentralen Lage im Siedlungsbereich des Oberdorfes potentiell gut geeignet. Er liegt jedoch im Bereich einer Kaltluftsenke und scheidet deshalb auch nach der Bewertung des Kreisentwicklungsamtes aus vordringlichen klimatischen Belangen aus.
- **Standort Moritzburger Straße 49**
Der bestehende Standort des Lebensmitteldiscounters lässt schon aufgrund der begrenzten Fläche keine marktgerechte und damit nachhaltig konkurrenzfähige Entwicklung zu; damit scheidet hier auch eine wünschenswerte Etablierung ergänzender Nahversorgungsangebote für das Oberdorf aus. Hinzu kommt, dass der Vermieter des bestehenden Marktes andere Interessen verfolgt und die Liegenschaft bereits weiterveräußert hat: der Erwerber beabsichtigt, die Fläche perspektivisch für eine andere bauliche Nutzung (voraussichtlich Wohnungsbau) zu entwickeln.

Eine nach objektiven Kriterien sowohl geeignete als auch für die vorgesehene Nutzung verfügbare Alternative zum Standort des geplanten Vorhabens im Kreuzungsbereich Moritzburger Straße / Forststraße ist deshalb nachhaltig nicht erkenntlich.

Die Gemeinde Weinböhla verfügt inzwischen über ein kommunales Einzelhandelskonzept⁴, das am 17.03.2021 vom Gemeinderat als Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden und damit bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Darin wird grundsätzlich festgehalten, dass in Weinböhla nur eingeschränkte Entwicklungspotentiale für eine gezielte Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandels- und Branchenstruktur vorhanden sind. Das Hauptaugenmerk sollte vielmehr auf der Weiterentwicklung der örtlichen Nahversorgungsstrukturen liegen. Dabei kommt schon aufgrund der Siedlungsstruktur einer adäquaten räumlichen Verteilung der Nahversorgungsbetriebe zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung in allen Siedlungsbereichen besondere Bedeutung zu. Dieser Ansatz wird bisher im Oberdorf nicht angemessen erfüllt und durch die absehbare Aufgabe des Lebensmitteldiscounters am Standort Moritzburger Straße 49 als dem einzigen substanziellen Nahversorgungsbetrieb zusätzlich gefährdet. Deshalb besteht das erklärte kommunalpolitische Ziel, für diesen Betrieb einen geeigneten Ersatzstandort anzubieten und dabei die Möglichkeit zur Entwicklung einer attraktiven Nahversorgungslage für das Oberdorf zu nutzen.

Das Einzelhandelskonzept sieht dafür ausdrücklich den Standort Moritzburger Straße / Forststraße vor, der vorrangig der Grund- und Nahversorgung des Oberdorfes dienen und im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches den Ortskern Weinböhla ergänzen soll; daneben wird in

⁴ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (2021): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhla 2021



den branchenbezogenen Empfehlungen gegebenenfalls auch die Ansiedlung kleinteiliger Fachanbieter - z.B. Bekleidungsgeschäft - genannt. Hier soll neben dem Lebensmittelmarkt und ergänzenden kleinteiligen Ladeneinheiten auch ein Drogeriemarkt angesiedelt werden, der über die Nahversorgungsfunktion für das Oberdorf hinaus der gesamtörtlichen Versorgung dient. Weinböhla verfügt bisher nicht über einen Drogeriemarkt. Die örtliche Nachfrage nach Drogerieartikeln wird primär durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte bedient: deshalb sind bei diesen Sortimenten erhebliche Kaufkraftabflüsse an externe Wettbewerbsstandorte zu verzeichnen. Der Ortskern als zentraler Versorgungsbereich von Weinböhla bietet aufgrund der Siedlungsstruktur lediglich Entwicklungsmöglichkeiten für kleinere Betriebe: die Anforderungen an den Standort eines zeitgemäßen Drogeriemarktes können hier nicht erfüllt werden. Der nahe gelegene Ergänzungsstandort Dresdner Straße umfasst vor allem die drei Lebensmittelmärkte im Bereich des Eisenbahnhaltepunktes Weinböhla; mangels eines signifikanten funktionalen und städtebaulichen Zusammenhanges ist er nicht dem Ortskern zuzurechnen. Dessen ungeachtet übernimmt er für das gesamte Gemeindegebiet eine wichtige Grundversorgungsfunktion insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln und wirkt dabei über den Nahversorgungsbe- reich des Unterdorfes hinaus. Um diese Einzelhandelskonzentration im kurzfristigen Bedarfs- segment nicht weiter zu verfestigen oder gar auszubauen, soll hier von der Neuansiedlung grö- ßerer Einzelhandelsbetriebe wie beispielsweise einem Drogeriemarkt abgesehen werden.

Die Kriterien und Abhängigkeiten für die Festlegung auf den Standort Moritzburger Straße / Forststraße wurden bereits dargelegt: angesichts der Kraft des Faktischen ist er letzten Endes alternativlos. Durch die Siedlungsrandlage kann zwangsläufig die Anforderung an eine städte- baulich integrierte Lage (LEP 2013: Ziel Z 2.3.2.3) nicht idealtypisch erfüllt werden. Aufgrund der im fußläufig erreichbaren Umfeld planungsrechtlich ausgewiesenen und überwiegend be- reits in der Realisierungsphase befindlichen Wohnbauflächen (Bebauungspläne Forststraße / Auerweg, Waldhotel, Bäckersche Hofstraße, Am Vogel) wird sich die Integration in den Sied- lungskörper perspektivisch verbessern. Da wegen der geringen Einwohnerdichte des Oberdor- fes an sich keine überwiegend fußläufig erreichbare Nahversorgungslage realisiert werden kann, kommt der Verkehrsanbindung essentielle Bedeutung zu. Durch die Lage im Kreuzungs- bereich der Haupterschließungsachsen Moritzburger Straße und Forststraße ist der Standort aus dem gesamten Siedlungsbereich des Oberdorfes sehr gut erreichbar.

Auf der Moritzburger Straße (S 80) ist vom Kreuzungsbereich bis in den Ortskern ein Angebots- streifen für den Fahrradverkehr vorgesehen. Im Zuge des Ausbaus der Kreuzung als Kreisver- kehr werden auch die bisher in einem Teilabschnitt der Moritzburger Straße noch fehlenden beidseitigen Gehwege hergestellt. Außerdem sind anlässlich beabsichtigter bzw. konkret ge- planter Ausbaumaßnahmen auch entlang der Forststraße (K 8014) vom Waldhotel im Norden bis zur Köhlerstraße im Süden Fußwege vorgesehen. Durch diese Maßnahmen wird die fußläu- fige Erreichbarkeit des Standortes deutlich verbessert und auch eine sichere Verbindung zu der ca. 200 m westlich des Standortes an der Moritzburger Straße liegenden Bushaltestelle „Lau- benschlösschen“ entstehen. Die Haltestelle wird von den Buslinien 403 und 411 angefahren; damit ist die geplante Nahversorgungslage sowohl auf der Nord-Süd-Achse als auch der Ost- West-Achse auch an das ÖPNV-Netz angebunden.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Auswirkungsanalyse⁵ erstellt, die sich mit den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens mit insge- samt bis zu 2.100 m² Verkaufsfläche auseinandersetzt. Dabei werden neben den beiden vorge- sehenen Märkten auch Fachgeschäftsoptionen untersucht, die jedoch aufgrund der Verkaufsflä- chenobergrenze insgesamt nicht in dieser Größenordnung realisiert werden können:

- Lebensmittelmarkt (Verlagerung Netto)	max. 790 m ² Verkaufsfläche
- Drogeriefachmarkt	max. 700 m ² Verkaufsfläche
- Bäckerei / Fleischerei	max. 260 m ² Verkaufsfläche
- Zeitungen / Zeitschriften etc.	max. 260 m ² Verkaufsfläche
- Fahrradgeschäft	max. 260 m ² Verkaufsfläche
- Bekleidungsgeschäft	max. 260 m ² Verkaufsfläche

Der untersuchte Verkaufsflächenpool umfasst somit max. 2.530 m². Damit wird dem Vorhaben- träger eine gewisse Flexibilität bei der Belegung der kleinen Ladeneinheiten eröffnet, welche die Grundzüge der Planung als Nahversorgungszentrum jedoch nicht berührt. Die Ansiedlung von



kleineren als den untersuchten Betriebseinheiten hat grundsätzlich auch geringere Auswirkungen die Wettbewerber.

Als relevantes Einzugsgebiet für das Vorhaben wird der Bereich definiert, aus dem mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen gerechnet werden kann:

- Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst den östlich der Bahnlinie Dresden - Berlin liegenden Siedlungsbereich des Oberdorfes mit derzeit ca. 4.130 Einwohnern. Hier ist der strukturprägende Lebensmittelmarkt Moritzburger Straße 49 mit einer entsprechend hohen Marktdurchdringung als einziger relevanter Anbieter im Sinne eines Nahversorgungsstandortes zur bewerten. Mit der Verlagerung dieses Betriebes können die Kunden nahezu vollständig ‚mitgenommen‘ werden; damit geht auch seine bisherige Funktion als Nahversorgungsstandort auf den Vorhabenstandort über.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus das westlich der Bahnlinie Dresden - Berlin liegende Unterdorf mit derzeit ca. 6.250 Einwohnern und damit den gesamten Siedlungsbereich der Gemeinde Weinböhla mit ca. 10.380 Einwohnern. Maßgeblich für diese Abgrenzung ist primär die geplante Ansiedlung eines bisher in Weinböhla nicht etablierten Drogeriemarktes. Von den damit verbundenen Synergieeffekten werden tendenziell auch der Lebensmittelmarkt und die kleineren Fachgeschäfte profitieren. Dessen ungeachtet ist jedoch im erweiterten Einzugsbereich bei Nahrungs- und Genussmitteln von einer deutlich niedrigeren Marktdurchdringung auszugehen.

Darüber hinaus kann angesichts der guten Straßenverbindung mit einem Streukundenanteil primär aus der angrenzenden Gemeinde Moritzburg gerechnet werden, in der kein Drogeriemarkt besteht. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der spezifischen Wettbewerbssituation nicht zu erwarten: so verfügen die umliegenden Städte Coswig, Meißen, Radebeul und Radeburg über leistungsfähige Versorgungsangebote sowohl bei Nahrungs- und Genussmitteln als auch bei Drogeriewaren.

Für das Vorhaben werden auf der Grundlage der Kaufkraft für die projektrelevanten Sortimente Umsatzprognosen unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kaufkraftbindung erstellt sowie die Auswirkungen der zu erwartenden Umverteilungseffekte auf die Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet sowie in den benachbarten Zentralen Orten untersucht; bei der Bewertung finden die raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Anwendung. Der Kaufkraftermittlung liegen die aktuellen Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet zugrunde. Für die Gemeinde Weinböhla werden in der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Sachsen für das Jahr 2030 10.260 (Variante 1) bzw. 10.170 Einwohner (Variante 2) genannt. Bezogen auf aktuell 10.380 Einwohner wäre dies ein Rückgang um 1 - 2 %; zudem wird in den methodischen Hinweisen des Statistischen Landesamtes Sachsen ausdrücklich festgehalten, dass die Vorausberechnungen mit zunehmender Regionalisierung immer unsicherer werden. Eine Veränderung in der genannten Größenordnung liegt im prognostischen Toleranzbereich und wird sehr wahrscheinlich ohnehin durch die reale Kaufkraftentwicklung überkompensiert.

Hinsichtlich der untersuchten Betriebseinheiten kommt die Auswirkungsanalyse zu folgenden Ergebnissen:

- Für den **Lebensmittelmarkt** mit einer Verkaufsfläche von ca. 790 m² wird einschließlich der Nonfood-Randsortimente eine Umsatzleistung von ca. 3,4 bis 3,5 Mio EUR ermittelt, die etwa der durchschnittlichen Filialleistung des Betreibers Netto von ca. 3,4 Mio EUR entspricht. In dem seit Jahren an der Moritzburger Straße 49 etablierten Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 750 m² wird ein Umsatz von 2,8 bis 2,9 Mio EUR erzielt, der nach der Einschätzung des Gutachters vollständig auf den neuen Standort übertragen wird. Per Saldo verbleibt somit ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil von ca. 0,6 Mio EUR (Anteil Nonfood < 0,1 Mio EUR), auf den nachstehend gesondert eingegangen wird. Von dem prognostizierten Gesamtumsatz entfallen folgende Anteile auf die vorstehend definierten Teilbereiche des Einzugsgebietes:

- Kerneinzugsgebiet	(Nahversorgungsbereich)	ca. 65 %
- erweitertes Einzugsgebiet	(Unterdorf)	ca. 25 %
Einzugsgebiet insgesamt		ca. 90 %
Streuumsätze	(außerhalb Einzugsgebiet)	ca. 10 %

Im Kerneinzugsgebiet liegt der im Lebensmittelbereich erzielbare Marktanteil bei ca. 23 %. Daraus wird sowohl die hervorgehobene Versorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes für das Oberdorf als auch der weiterhin hohe Kaufkraftabfluss zugunsten der Lebensmittel-



märkte im Unterdorf sowie den umliegenden Zentralen Orte deutlich. Im erweiterten Einzugsgebiet werden aufgrund der zunehmenden räumlichen Distanz sowie der Wettbewerbssituation nur noch ca. 6 % der Kaufkraft im Lebensmittelbereich gebunden.

- Für den **Drogeriefachmarkt** mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² wird einschließlich der Randsortimente eine Umsatzleistung von ca. 3,0 Mio EUR (davon Randsortimente wie Nahrungs- und Genussmittel sowie Haushaltswaren ca. 0,9 Mio EUR) bzw. eine Flächenproduktivität von 4.300 EUR/m² ermittelt; diese Kennziffern bewegen sich auf einem für diesen Markttyp üblichen Niveau. Aufgrund der Neuansiedlung ist der gesamte Umsatz umverteilungsrelevant. Vom prognostizierten Gesamtumsatz entfallen folgende Anteile auf die vorstehend definierten Teilbereiche des Einzugsgebietes:

- Kerneinzugsgebiet	(Nahversorgungsbereich)	ca. 40 %
- erweitertes Einzugsgebiet	(Unterdorf)	ca. 40 %
Einzugsgebiet insgesamt		ca. 80 %
Streuumsätze	(außerhalb Einzugsgebiet)	ca. 20 %

Weinböhla verfügt bisher über keinen Drogeriefachmarkt. Insbesondere durch die in Coswig, Radebeul und Meißen etablierten Drogeriemärkte bzw. Kaufland-Märkte mit umfangreichen Fachabteilungen fließt deshalb in erheblichem Maß Kaufkraft aus Weinböhla ab. Mit der Realisierung des Vorhabens wird auch das kommunalpolitisch legitime Ziel verfolgt, ohne Beeinträchtigung bestehender Versorgungsstrukturen - siehe nachstehende Ausführungen - örtliche Kaufkraft zu binden. In der Umsatzprognose wird für den Einzugsbereich ein Marktanteil im Drogeriemarktkernsortiment von durchschnittlich ca. 46 % (Kerneinzugsgebiet ca. 56 % bzw. erweitertes Einzugsgebiet ca. 39 %) angenommen: dies entspricht dem allgemein auf Drogeriefachmärkte entfallenden Marktvolumen. Der erzielbare Umsatz von ca. 3,0 Mio EUR bewegt sich auf einem für Drogeriefachmärkte der geplanten Größenordnung typischen Niveau.

Für die untersuchten Fachgeschäftsoptionen erfolgt die Umsatzschätzung auf der Basis von Durchschnittswerten für den jeweiligen Betriebstyp unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen Spezifika sowie der konkreten Standortbedingungen:

- Für die **Betriebe des Lebensmittelhandwerks** (Bäckerei / Fleischerei) kann ein Umsatz von maximal 0,4 - 0,5 Mio EUR angenommen werden. Dabei sind die anteiligen gastronomischen Umsätze aus dem Vor-Ort-Verzehr nicht dem Einzelhandel zuzurechnen.
- Für den Anbieter von **Zeitungen / Zeitschriften** wird im Kernsortiment ein Umsatz von ca. 0,1 Mio EUR unterstellt. Hinzu kommen in der Regel ein mit max. 0,1 Mio EUR anzusetzendes Tabaksortiment sowie Kleinumsätze aus betreiberspezifischen Sortimenten (Taschenbücher, Geschenkartikel etc.) und nicht dem Einzelhandel zuzurechnende Dienstleistungsumsätze (Lotto, Post etc.). Zeitungen und Zeitschriften werden in der Regel in Mehrbranchenunternehmen (Lebensmittel- und Drogeriemärkte, Tankstellen) als Randsortiment angeboten. Aufgrund des untergeordneten Marktsegmentes und der damit erzielten Kleinstumsätze sind schädliche Auswirkungen aus der Ansiedlung eines weiteren Anbieters sowohl hinsichtlich der wohnungsnahen Versorgung in Weinböhla als auch in den umliegenden Kommunen sicher auszuschließen.
- Für ein **Bekleidungsfachgeschäft** ist ein Umsatz von max. 0,5 Mio EUR zu erwarten. Aktuell liegt in Weinböhla die Kaufkraftbindung für die Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport bei ca. 30 %, so dass noch erhebliches ungebundenes Potential zur Verfügung steht. Innerhalb von Weinböhla sind gegebenenfalls nur geringe bzw. Einzelbetrieblich nicht nachzuweisende Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Vielmehr dürfte ein Anbieter mit entsprechender Spezialisierung zur Reduzierung der abfließenden örtlichen Kaufkraft beitragen; die Größenordnung potentieller Umsatzverluste bei leistungsfähigen Einzelhandelsstandorten im Umland erreicht zwangsläufig keine substanzielle Größenordnung.
- Für ein **Fahrradgeschäft** sind im Kernsortiment Fahrräder und Zubehör max. 0,4 Mio EUR anzusetzen. Darüber hinaus werden in der Regel auch radsportspezifische Sportbekleidung und Accessoires angeboten. In den letzten Jahren wurden in der Branche erhebliche und weiterhin anhaltende Umsatzsteigerungen verzeichnet. Bisher gibt es nur einen Anbieter im Unterdorf: ein weiterer Anbieter wäre deshalb eine gute Angebotsergänzung im Oberdorf. Aufgrund der branchentypischen Spezialisierung mit hoher und in der Regel überörtlicher Kunden- und Marktreichweite ist durch die Ansiedlung eines Fahrradgeschäftes kein existenzieller Einfluss auf den Anbieter im Unterdorf zu erwarten. Angesichts der Umsatzerwartung



und des wachsenden Marktpotentials sind auch wesentliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Umland von Weinböhla sicher auszuschließen.

In der Auswirkungsanalyse werden die aufgrund der Kaufkraftbindung des geplanten Vorhabens zu erwartenden **Umsatzumverteilungen** ermittelt und deren **Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge**, die verbrauchernahe Versorgung und zentrale Versorgungsbereiche untersucht. Entsprechend der wettbewerblichen Interdependenzen umfasst der Untersuchungsraum neben der Gemeinde Weinböhla auch Teilbereiche umliegender Kommunen bzw. deren zentrale Versorgungsbereiche.

Für die kleinteiligen Betriebe (Fachgeschäftsoptionen) mit jeweils max. 260 m² Verkaufsfläche erfolgt entsprechend der erläuterten Ergebnisse der qualitativen Verträglichkeitsprüfung nur partiell eine Umverteilungsrechnung: so werden die Umsätze der Lebensmittelhandwerker (Bäcker / Metzger) sowie des Anbieters von Zeitungen und Zeitschriften aus dem Tabaksortiment bei der Prüfung des Lebensmittelsegmentes berücksichtigt.

In den **projektrelevanten Warengruppen** ist insgesamt von einer wettbewerbswirksamen Umverteilung folgender Umsätze auszugehen:

Nahrungs- und Genussmittel		ca. 1,4 Mio EUR
davon: Lebensmittelmarkt	ca. 0,5 Mio EUR	
Drogeriefachmarkt	ca. 0,3 Mio EUR	
Lebensmittelhandwerker (Maximalwert)	ca. 0,5 Mio EUR	
Tabaksortiment	ca. 0,1 Mio EUR	
Drogeriewaren		ca. 2,1 - 2,2 Mio EUR
davon: Drogeriefachmarkt	ca. 2,1 Mio EUR	
Lebensmittelmarkt	<0,1 Mio EUR	

Hier gilt es nochmals ausdrücklich festzuhalten, dass bei Drogeriewaren bisher erhebliche Abflüsse von örtlicher Kaufkraft zugunsten von Betrieben im Umland zu verzeichnen sind, die mit der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Weinböhla erheblich reduziert werden können.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens ist im Sinne der Daseinsvorsorge auf die Gemeinde Weinböhla selbst begrenzt. Neben den hier etablierten Betrieben sind mögliche Wettbewerbswirkungen deshalb auch für Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes (Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte mit >400 m² Verkaufsfläche) zu erwarten, deren Einzugsgebiet sich mit demjenigen des geplanten Vorhabens überschneidet.; der relevante Untersuchungsraum umfasst deshalb Teile von Coswig, Meißen, Moritzburg und Radebeul. Bezogen auf den jeweiligen Bestandumsatz der betroffenen Wettbewerber ergeben sich aus den vorstehend genannten Daten folgende Umverteilungsquoten:

Nahrungs- und Genussmittel	(Bestandumsatz 101,6 Mio EUR)	ca. 1,4 %
Drogeriewaren	(Bestandumsatz 19,0 Mio EUR)	ca. 11,3 %
Gesamtquote	(Bestandumsatz 120,6 Mio EUR)	ca. 3,0 %

Die nachstehende Erläuterung der standortbezogenen Auswirkungen kann anhand der Auswirkungsanalyse im Detail nachvollzogen werden; zu den spezifischen Umverteilungsquoten wird auf Tabelle 8 verwiesen.

Weinböhla

Im Ortskern als dem zentralen Versorgungsbereich von Weinböhla gibt es aus den bereits erläuterten und auch fortwirkenden städtebaulichen Gründen keine strukturprägenden Lebensmittel- oder Drogeriefachmärkte. Die zu erwartende Umsatzumverteilung liegt deshalb bei <0,1 Mio EUR und damit faktisch unterhalb der gutachterlichen Nachweisbarkeit.

Betroffene Hauptwettbewerber sind die außerhalb des Ortskerns von Weinböhla im Bereich der Dresdner Straße etablierten vier Lebensmittelmärkte. Der kumulierte Umsatzumverteilungseffekt liegt hier bei ca. 1,3 Mio EUR bzw. ca. 6,3 % des Bestandumsatzes. Bei Drogeriewaren liegt die Umverteilungsquote bei ca. 28 %, wobei dieses Angebotssegment <10 % des gesamten Bestandumsatzes ausmacht; da es in Weinböhla bisher keinen Vollsortimenter in diesem Angebotssegment gibt, können bei den Lebensmittelmärkten strukturell überproportionale Drogeriewarenumsätze unterstellt werden. Dessen ungeachtet ist angesichts der kumulierten Umverteilungsquote keine existenzielle Gefährdung der Lebensmittelmärkte zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung im „Unterdorf“ ist deshalb auszuschließen.



Coswig

Gegenüber Anbietern von projektrelevanten Warengruppen in der **Innenstadt** von Coswig werden ca. 0,3 Mio EUR bzw. 11 % des Bestandsumsatzes umverteilt. Dies betrifft im Wesentlichen Drogeriewaren mit einer Umverteilungsquote ca. 13 % und hier insbesondere den in der Innenstadt ansässigen Drogeriefachmarkt. Die monetären Auswirkungen liegen damit im Bereich des Orientierungswertes von 10 % als Indiz für eine potentielle Gefährdung eines Magnetbetriebes bzw. einen Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches. Dieser Wert ist jedoch nicht statisch anzuwenden, sondern anhand der Funktion und Stabilität eines zentralen Versorgungsbereiches zu relativieren. Die Innenstadt als lebendiges Zentrum von Coswig wird durch eine vielfältige Nutzungsmischung aus Einzelhandel mit der Leitbranche Bekleidung, Gastronomie, Dienstleistung sowie medizinischen und öffentlichen Einrichtungen geprägt; ergänzende Nahversorgungssegmente werden faktisch in Laufdistanz zur Innenstadt angeboten (Lebensmittelmarkt). Ein Funktionsverlust bzw. eine Hemmung der Entwicklungsperspektiven des Stadtzentrums ist deshalb auszuschließen. Auch für den Drogeriemarkt kann schon aufgrund des Betreibers von einem wirtschaftlich nachhaltigen Konzept mit der Möglichkeit zur Anpassung an sich wandelnde Wettbewerbsbedingungen ausgegangen werden: eine durch die prognostizierte Umsatzumverteilung bedingte Bestandsgefährdung kann somit ausgeschlossen werden. Angesichts der Angebotsvielfalt und damit auch Stabilität der Innenstadt soll auch nicht unerwähnt bleiben, dass raumordnerische Vorgaben primär der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und Versorgungsfunktionen dienen und damit nur mittelbare Wirkungen für die Wettbewerbssituation und den einzelbetrieblichen Schutz haben; dies wird auch durch die höchstichterliche Rechtsprechung bestätigt.

Gegenüber dem **Nahversorgungszentrum Spitzgrund** wird eine Umsatzumverteilung von ca. 0,1 bzw. 2 - 3 % des Bestandsumsatzes prognostiziert. Dieser zentrale Versorgungsbereich dient im Wesentlichen der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete. Eine darüber wesentlich hinausgehende Ausstrahlungskraft und damit verbunden eine nennenswerte Überschneidung mit dem Kerneinzugsgebiet des geplanten Vorhabens ist nicht festzuhalten. Negative Auswirkungen für das Nahversorgungszentrum sind daher auszuschließen.

Gegenüber dem **Nahversorgungszentrum Ringpark** sind keine nachweislichen Auswirkungen zu erwarten. Für **sonstige Lagen** in Coswig wird eine kumulierte Umverteilung von 2 - 3 % des Bestandsumsatzes angenommen. Dies betrifft mehrere leistungsfähige Lebensmittelmärkte und insbesondere den Großflächenanbieter Kaufland mit einer umfangreichen Drogeriewarenabteilung. Hinsichtlich der prognostizierten Umverteilung von ca. 15 % des Bestandsumsatzes für Drogeriewaren ist wiederum darauf hinzuweisen, dass bei den relevanten Anbietern nur 10 % des Gesamtumsatzes auf dieses Angebotssegment entfallen. Betriebsaufgaben und damit eine Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung oder der zentralörtlichen Funktion des Stadtzentrums Coswig sind auszuschließen. Ergänzend wird auf den planungsrechtlichen Exkurs bei der Beschreibung der Wettbewerbssituationen für die Innenstadt von Coswig verwiesen.

Meißen

Aufgrund der Fahrtzeitdistanz werden Anbieter in Meißen durch das Vorhaben kaum tangiert. Hier ist lediglich **Kaufland** am östlichen Ortsausgang in Richtung Niederau / Weinböhla zu nennen, dessen Einzugsgebiet bis in das Oberdorf von Weinböhla reicht. Vom Bestandsumsatz von ca. 44,9 Mio EUR werden kumuliert lediglich 0,5 Mio EUR bzw. ca. 1 % umverteilt; dies betrifft primär Drogeriewaren mit einer Umverteilungsquote von ca. 6 %. Städtebauliche Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden. Dasselbe gilt für das **Stadtteilzentrum Kurt-Hein-Straße** mit einer zu erwartenden Umsatzumverteilung von <0,1 Mio EUR und damit faktisch unterhalb der gutachterlichen Nachweisbarkeit.

Moritzburg

In Moritzburg sind weder bei Nahrungs- und Genussmitteln noch bei Drogeriewaren nachweisbaren Umverteilungseffekte zu erwarten. Der Lebensmittelmarkt an der Schlossallee übernimmt im Wesentlichen die Nahversorgung des Kernortes und teilweise auch von Ortsteilen, die nur im Ausnahmefall über eigene Nahversorgungsstrukturen verfügen. Schädliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens bzw. eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung sind deshalb auszuschließen.

Radebeul

Das **Löma-Center** in Radebeul liegt noch innerhalb des Untersuchungsraumes. Es ist nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, übernimmt jedoch eine wichtige Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet von Radebeul. Die kumulierte Umverteilungsquote liegt bei ca. 4 % des



Bestandsumsatzes bzw. 0,5 Mio EUR. Die Umverteilung betrifft primär Drogeriewaren und erreicht hier einen Anteil von ca. 11 % des Bestandsumsatzes; im Wesentlichen werden dadurch der als leistungsstark einzustufende Drogeriefachmarkt und nachrangig auch der Lebensmittelmarkt tangiert. Angesichts der Leistungsfähigkeit des Standortes werden aufgrund der prognostizierten Umverteilungsquoten weder die wohnungsnah Versorgung noch die zentralörtliche Funktion des Mittelzentrums Radebeul beeinträchtigt. Hinsichtlich der Daten für Drogeriewaren sei ergänzend der Hinweis auf den vorstehenden planungsrechtlichen Exkurs (siehe Innenstadt Coswig) gestattet.

Niederau

Niederau verfügt weder über einen strukturprägenden Lebensmittel- oder Drogeriefachmarkt noch über einen faktisch identifizierbaren zentralen Versorgungsbereich in einem der Ortsteile. Die kleinteiligen Versorgungsstrukturen werden von dem geplanten Vorhaben allenfalls marginal berührt; nachteilige Auswirkungen auf die wohnungsnah Versorgung sind deshalb auszuschließen.

Zusammenfassend kann das Vorhaben in - teilweise sinngemäßer - Anwendung der raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes wie folgt bewertet werden:

- Mit dem Vorhaben wird im Sinne von Ziel Z 6.1.3 primär die verbrauchernahe Versorgung gesichert. Die spezifischen Kriterien sowohl für die Standortwahl als auch die vorgesehene Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes entsprechend der im Einzelhandelskonzept für Weinböhla formulierten kommunalpolitischen Ziele wurden vorstehend umfassend erläutert.
- Im Rahmen des Vorhabens sind keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe vorgesehen, die gemäß Ziel Z 2.3.2.1 nur in Ober- und Mittelzentren oder gemäß Z 2.3.2.2 zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auch in Grundzentren zulässig sind. Auf die Agglomerationsregel des Zieles Z 2.3.2.7 wird nachstehend gesondert eingegangen.
- Der Vorhabenstandort erfüllt nicht idealtypisch die Anforderung einer städtebaulich integrierten Lage (Ziel Z 2.3.2.3): geeignete Alternativstandorte für die Entwicklung der auch im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Weinböhla ausgewiesenen Nahversorgungslage für das Oberdorf zur Erhaltung bzw. Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung stehen jedoch nicht zur Verfügung.
- Das definierte Einzugsgebiet des Vorhabens entspricht dem Gemeindegebiet von Weinböhla. Hier werden 90 % der Umsätze des Lebensmittelmarktes bzw. 80 % der Umsätze des Drogeriefachmarktes erzielt. Bei den von außerhalb des Einzugsgebietes zu erwartenden Streuumsätzen von 10 - 20 % kann keine regelmäßige Einkaufsorientierung unterstellt werden. Hinzu kommt, dass aus dem Einzugsgebiet auch weiterhin erhebliche Kaufkraftpotentiale für diese Sortimentsbereiche in die umliegenden Zentralen Orte abfließen. Die kleinteiligen Fachgeschäftsoptionen (Fahrräder, Bekleidung, Zeitungen / Zeitschriften) mit entsprechend begrenzten Auswirkungen können hier außer Ansatz bleiben. Damit wird dem Ziel Z 2.3.2.4 Rechnung getragen.
- Die aus dem Vorhaben zu erwartende kumulierte Umsatzumverteilung liegt innerhalb von Weinböhla bei 6,3 % bzw. im darüber hinausgehenden Untersuchungsraum durchschnittlich bei ca. 3 % der jeweiligen Bestandsumsätze: der Orientierungswert von 10 % als Indiz für eine potentielle Gefährdung zentralörtlicher Versorgungszentren bzw. der örtlichen verbrauchernahen Versorgung wird mit Ausnahme von Coswig deutlich unterschritten. Hinsichtlich der in Coswig betroffenen Bereiche - Innenstadt und sonstige Lagen - kann angesichts der jeweiligen spezifischen örtlichen Gegebenheiten eine substantielle Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit ausgeschlossen werden. Das Vorhaben steht somit nicht im Widerspruch zu Ziel Z 2.3.2.5.
- Angesichts der kleinteiligen und damit sehr weiträumigen Siedlungsstruktur von Weinböhla ist auch für die Nahversorgung eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV unerlässlich. Das Vorhaben erfüllt diese Voraussetzung und steht damit auch im Einklang mit Grundsatz G 2.3.2.6.
- Die vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe erfüllen je für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit von >800 m² Verkaufsfläche. Sie bilden zweifellos einen Standortverbund mit positiven Wechselwirkungen für alle Anbieter. Dessen ungeachtet sind jedoch keine über die einzelbetrieblichen Wirkungen hinausgehenden Agglomerationseffekte zu erwarten. Sämtliche Betriebe sind als räumlich in sich abgeschlossene Einheiten mit allen erforderlichen Nebenfunktionsflächen und separaten Zugangsbereichen konzipiert; damit werden für die unternehmerisch unabhängig voneinander agierenden Anbieter auch individuelle Öffnungszeiten -



z.B. beim Bäcker auch am Sonntag - ermöglicht. Die vorgesehenen Betriebe verteilen sich zudem auf zwei getrennte Baukörper, die lediglich über gemeinsame Zufahrten und Parkplätze verfügen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sie auch in ihrer Gesamtheit nicht als großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne von Ziel Z 2.3.2.7 zu bewerten sind und deshalb die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 sowie der Grundsatz G 2.3.2.6 des Landesentwicklungsplanes an sich keine zwingende Anwendung finden müssen.

5 UMWELTBELANGE

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Ermittlung des gegebenenfalls erforderlichen Kompensationsbedarfs für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB eigenständiger Bestandteil der Begründung und dieser als Teil II beigelegt.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurden zur Planung ein Grünordnungsplan, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine Baugrunduntersuchung sowie eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse der einzelnen Gutachten bzw. Fachplanungen wurden soweit möglich bzw. erforderlich in der Entwurfsfassung berücksichtigt. Nachfolgend sind diese noch einmal kurz zusammengefasst.

5.1 Grünordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht von FFH-Gebieten, Vogelschutzgebieten, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten sowie geschützten Landschaftsbestandteilen oder Naturdenkmälern berührt. Das Landschaftsschutzgebiet „Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz“ liegt im östlichen Nahbereich des Plangebietes, ca. 100 m entfernt. Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan⁶ erarbeitet, der die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft mit dem derzeitigen Zustand des Plangebietes vergleicht und bewertet. Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet bilden die Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie gegebenenfalls zu Ausgleich und Ersatz abgeleitet.

Zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs werden im Grünordnungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen und in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen:

- Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück
- wasserdurchlässige Ausführung der Flächenbefestigungen der Stellplätze
- Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätze (je einem Baum je 6 Stellplätze)
- Anpflanzung einer Hecke an der östlichen Plangebietsgrenze
- Anpflanzungen in den Randbereichen des Plangebietes, im Norden der Versickerungsfläche unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölze
- Begrünung der Versickerungsfläche im Norden

Nach Maßgabe der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verbleibt nach der Umsetzung der Planung ein kompensationspflichtiges Defizit von ca. 117.830 Werteinheiten, welches über externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Da diese außerhalb des Plangebietes liegen, können sie nicht festgesetzt werden, sondern es erfolgt eine Zuordnungsfestsetzung und die Umsetzung muss vor Satzungsbeschluss vertraglich gesichert werden. Die Kompensation erfolgt über folgende zwei externe Maßnahmen:

- E 1 - Anlage einer mageren Frischwiese als Ausgleich für das im Plangebiet überplante geschützte Biotop und Anlage von Strauchflächen auf dem Flurstück 1691/14 der Gemarkung Weinböhla mit 3.350 m²
- E 2 - Extensivierung von Acker und Anlage einer Feldhecke und Grünland auf den Flurstücken 388/k und 388/l der Gemarkung Grünberg (Gemeinde Ottendorf-Okrilla) mit 4.700 m²

Die konkrete Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist im Grünordnungsplan, Kapitel 3.4 enthalten.

Trotz langer Suche konnte in Weinböhla und auch im Landkreis Meißen über die Maßnahme E 1 hinaus keine geeignete und verfügbare Kompensationsfläche gefunden werden (siehe Grünordnungsplan, Kapitel 3.3), daher erfolgt die Zuordnung einer Fläche im Landkreis Bautzen. Dies ist mit beiden Naturschutzbehörden abgestimmt.

⁶ Haß Landschaftsarchitekten (2021): Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“ der Gemeinde Weinböhla, Entwurf



5.2 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde das Plangebiet in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde untersucht und die Ergebnisse in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag⁷ beschrieben. Das Vorgehen und die Ergebnisse werden in Auswertung dessen nachfolgend kurz zusammengefasst. Für weiterführende Aussagen zur Methodik und den Ergebnissen wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

In einem 1. Arbeitsschritt wurden die artenschutzrechtlich relevanten Arten im Wirkraum des Vorhabens selektiert und geprüft, inwieweit diese Arten für die artenschutzrechtliche Prüfung von Relevanz sind. Im 2. Arbeitsschritt erfolgte die Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die als relevant ermittelten Arten. Die Prüfung der Verbotstatbestände berücksichtigt dabei auch eventuell notwendige Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen oder CEF-Maßnahmen. Die gegebenenfalls in einem 3. Arbeitsschritt erforderliche Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG war im vorliegenden Fall nicht notwendig.

Die Untersuchung kam hinsichtlich der einzelnen Arten zu folgenden Ergebnissen:

Brutvogelarten

Bei den Begehungen im Mai und Juni 2018 wurden die baulichen Anlagen und Gehölze auf Lebensstätten für Brutvögel untersucht. Der Gehölzbestand bietet zahlreiche Brutmöglichkeiten für Gebüsch- und Baumbrüter. Es handelt sich um weit verbreitete, nicht gefährdete Arten. Als einzige Vogelart mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung wurde der nach Bundesnaturschutzgesetz als streng geschützt eingestufte Mäusebussard beobachtet, jedoch nur als Gast und ist daher nicht planungsrelevant. Arten des Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie wurden nicht nachgewiesen.

Eine Bruthöhle von Blaumeisen im Obstgehölz eines brachliegenden Gartens sowie die Höhle eines Stares konnte festgestellt werden. Ferner existiert ein besetzter Nistkasten. Es konnten keine Niststätten an den Dachkanten der baulichen Anlagen festgestellt werden. Alte Nester oder Horste wurden nicht gefunden.

Säugetiere

Die vorhandenen Gehölze weisen in Spalten und hinter Rinde prinzipiell Habitatmöglichkeiten für Fledermäuse auf. Spezielle Untersuchungen erfolgten nicht. Die angegebenen Arten kommen potenziell vor und werden artenschutzrechtlich geprüft. An einem Apfelbaum ist ein Fledermauskasten angebracht.

Reptilien

Während der durchgeführten Begehungen zwischen Juni und September 2018 wurde ein Nachweis für die Zauneidechse auf dem Flurstück 3423/1 erbracht, ein weiterer auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 3420/7. Die gute Habitatausstattung lässt jedoch weitere Exemplare erwarten. Ferner wurde eine tote Ringelnatter auf der Kreuzung im angrenzenden Straßenbereich festgestellt. Die Art ist für die Artenschutzprüfung nicht relevant. Die Maßnahmen für Zauneidechsen kommen jedoch auch dieser Art zugute.

Amphibien

Auf der Fläche befinden sich keine potenziellen Laichgewässer. Standgewässer. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Steinbruch in ca. 40 m Entfernung, der durch die vielbefahrene Moritzburger Straße vom Plangebiet getrennt ist. Von einer Betroffenheit der artenschutzrechtlich relevanten Art Springfrosch, für den Altdaten zum Steinbruch vorliegen, ist aufgrund der Bevorzugung von Wäldern als Landlebensraum nicht auszugehen.

Höhlenreiche Einzelbäume und Pflanzen

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Rahmen der Begehungen nicht festgestellt. Ein höhlenreicher Obstbaum steht auf dem Flurstück 3422, kann jedoch nicht erhalten werden.

⁷

Haß Landschaftsarchitekten (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“ der Gemeinde Weinböhla, Entwurf



Maßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbots- und Störungstatbeständen nach § 44 BNatSchG müssen folgende Maßnahmen zur Bauzeit, zur Schaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Errichtung eines Ersatzhabitats und Umsetzung der Zauneidechsen eingehalten werden bzw. erfolgen:

Die Baufeldfreimachung einschließlich Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln zu erfolgen, d. h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar. Damit wird die Zerstörung von besetzten Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Ruhestätten von Fledermäusen vermieden und es werden baubedingte Störungen minimiert. Auf diese gesetzliche Regelung des Bundesnaturschutzgesetzes wird auf dem Rechtsplan hingewiesen (Vermeidungsmaßnahme V 1).

Weiterhin ist vor Rodung der Gehölze und dem Abriss baulicher Anlagen eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf Besatz mit Fledermäusen durchzuführen. Werden Fledermäuse gefunden, ist das weitere Vorgehen (ggf. Bergung, Ersatzquartier) mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen (V 2).

Die vorhandenen Nistkästen bzw. Fledermauskästen sind innerhalb des Plangebietes an zu erhaltende Gehölze auf dem Flurstück 3425 umzuhängen, um das Quartierangebot zu erhalten (V 3).

Durch die Rodung von Gehölzen geht mindestens ein Gehölz mit Höhlen (Obstbaum im Bereich der brachliegenden Gärten) sowie ein Nistkasten verloren, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können. In angrenzenden Gehölzbeständen sind für die verlorengehenden Nisthöhlen zwei Nistkästen anzubringen, um die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang zu wahren (CEF⁸ 1). Im Rahmen der Grünordnung ist neben dem Erhalt von Gehölzen, auch die Anpflanzung von 18 Bäumen vorgesehen.

Zum Erhalt einer lebensfähigen Population der Zauneidechse müssen funktionsfähige Lebensräume in Zusammenhang mit der vorhandenen Zauneidechsenpopulation neu geschaffen werden (vorgezogene Maßnahme CEF 2). Als Ersatzhabitat ist die Optimierung einer ca. 1.000 m² großen Teilfläche des nördlich angrenzenden Flurstücks 3423/4 (vormals 3423/2) vorgesehen. Die Lage kann dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden. Es ist eine magerere Frischwiese mittels Regiosaatgut anzulegen und mit drei Totholzhaufen (Äste, Stubben, Steinen) sowie drei Mulden (ca. 20 cm tief) mit grabbarem Material (Sand-Kies-Gemisch, Totholz) zu strukturieren. Die Ersatzlebensräume sind der zuständigen Naturschutzbehörde nach Fertigstellung und vor Beginn der Umsetzungsaktion zur Abnahme vorzustellen. Die vertragliche und rechtliche Sicherung dieser externen Maßnahme muss vor Satzungsbeschluss erfolgen.

Vor der Baufeldfreimachung sind Zauneidechsen und gegebenenfalls weitere Reptilien innerhalb des Plangebietes durch Errichten von Sperr- und Fangzäunen sowie mit Fangeimern abzufangen sowie mehrfaches Begehen abzusammeln und in das wie vorstehend beschrieben vorbereitete Ersatzhabitat (CEF 2) umzusetzen. Die Maßnahme ist durch einen herpetologischen Sachverständigen zu begleiten. Vorab ist eine schriftliche Genehmigung von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Diesbezüglich werden im Bebauungsplan bedingte Festsetzungen getroffen, die sichern, dass diese Maßnahmen erst erfolgen und abgenommen sein müssen, bevor mit Bauarbeiten im Plangebiet begonnen werden kann.

Im Ergebnis der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die artenschutzrechtlich relevanten Arten durch das Vorhaben nicht erfüllt sind.

5.3 Baugrund und Versickerung

In einer Baugrunderkundung⁹ wurde unter anderem die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens untersucht. Demnach ist eine Versickerung am Standort aufgrund der Durchlässigkeit der Baugrundsichten möglich, jedoch aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht oder nur eingeschränkt zu empfehlen. Ein Abstand zum Grundwasserspiegel von 1,0 m ist im

⁸ continuous ecological functionality-measures - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen: funktionserhaltende Maßnahmen, welche die kontinuierliche Funktionsfähigkeit einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gewährleisten

⁹ IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH (2018): Baugrunderkundung Neubau Marktanlagen Weinböhla



Regelfall einzuhalten. Es können lediglich sehr flache Versickerungsmulden zum Einsatz kommen. Bei starken und langanhaltenden Niederschlägen ist mit deutlich höheren Grundwasserständen zu rechnen, wonach die Aufnahmekapazität des Grundwasserleiters stark eingeschränkt ist.

Erhöhte Radonkonzentrationen sind im Untergrund möglich. In Abhängigkeit von der Gebäudenutzung sollte überprüft werden, ob konstruktive Maßnahmen zur gasdichten Abdichtung des Gebäudes gegenüber der Bodenluft/Radon notwendig sind.

5.4 Schallschutz

Für das geplante Vorhaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung¹⁰ zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft erstellt. Das Gutachten konnte nur die bisher vorliegenden Informationen zum Vorhaben verarbeiten. Im Rahmen der weiteren Objektplanung des Vorhabens und des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist eine Präzisierung und Ergänzung des Gutachtens erforderlich.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann festgestellt werden, dass zum Schutz der maßgeblichen Immissionsorte sowohl Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe, Warenlieferung und -entladung sowie Entsorgung von Gewerbemüll zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen nicht zulässig sind. Da eine Festsetzung zu Öffnungszeiten nicht möglich ist, erfolgt ein entsprechender Hinweis auf dem Rechtsplan und es ist eine vertragliche Sicherung vor Satzungsbeschluss erforderlich.

6 ERSCHLIESSUNG

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Erschließungsplanung¹¹ erarbeitet, aus der die folgenden Ausführungen überwiegend entnommen worden sind. Die Ergebnisse werden in einem Erschließungsplan dargestellt, der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Die Erschließung wird wie folgt separat in einzelnen Plänen dargestellt:

- Vorhaben- und Erschließungsplan (primär Verkehrserschließung)
- Erschließungsplan Ver- und Entsorgung
- Erschließungsplan Regenwasserentsorgung

6.1 Verkehrserschließung

6.1.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreuzung der Staatsstraße S 80 / Moritzburger Straße und der Kreisstraße K 8014 / Forststraße (NK 4847 007). Die Moritzburger Straße stellt die Verbindung zwischen der Gemeinde Weinböhla und der Ortslage Auer sowie der Staatsstraße S 81 her. Die Forststraße schafft die Verbindung von Coswig über Weinböhla nach Steinbach und zur Staatsstraße 81. Eine Verbindung zum überörtlichen Verkehr ist damit gewährleistet.

Zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes wird jeweils eine Zu- und Abfahrt an der Staatsstraße S 80 / Moritzburger Straße und an der Kreisstraße K 8014 / Forststraße geplant.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr ist für die Zufahrt von der Staatsstraße S 80 / Moritzburger Straße nur ein rechtsseitiges Ein- und Ausbiegen zulässig. Baulich wird diese Vorgabe durch einen nichtüberfahrbaren Fahrbahnteiler im Zufahrtsbereich gewährleistet. Zur sicheren Querungsmöglichkeit der Fußgänger wird eine mindestens 2,00 m breite Querungshilfe vorgesehen. Für die Ausbildung der Zufahrt einschließlich des Fahrbahnteilers wurde das Bemessungsfahrzeug Lastzug mit Gewährleistung der notwendigen Schleppkurven unter der Bedingung der Nichtbenutzung der Gegenfahrspur der Staatsstraße S 80 verwendet.

Die Zufahrtsausbildung von der Kreisstraße K 8014 / Forststraße aus ist für Fahrzeuge des Schwerverkehrs nur als Einfahrt aus Richtung des Knotenpunktes der Staatsstraße S 80 / K 8014 (NK 4847 007) vorgesehen. Eine Ausfahrt sowie die Einfahrt aus Richtung Steinbach

¹⁰ Hoffmann.Seifert.Partner (2019): Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“ in Weinböhla, Bericht Nr. 181065

¹¹ Arnold Consult AG (2021): Erschließungsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“, Gemeinde Weinböhla



sind für Fahrzeuge des Schwerverkehrs untersagt. Baulich wird diese Vorgabe wiederum mittels nichtüberfahrbarem Fahrbahnteiler im Zufahrtsbereich gesichert. Eine Benutzung der Gegenfahrs pur der K 8014 für die Ein- und Ausfahrt der zulässigen Fahrzeuge wird dabei ausgeschlossen. Die sichere Querung der Zufahrt für Fußgänger wird mit einer mindestens 2,00 m breiten Querungshilfe im Fahrbahnteiler vorgesehen.

Die Planung der Zufahrten wurde sowohl auf den Bestand als auch auf einen künftigen Knotenpunktausbau (Vorzugsvariante Kreisverkehr) ausgerichtet.

Im Einzelnen wird auf den Erschließungsplan verwiesen. Im Erschließungsplan Ver- und Entsorgung ist die Anbindung an den Bestand sowie alternativ an die Vorzugsvariante Kreisverkehr dargestellt.

6.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Standort kann mit den Buslinien 403 und 411 der Meiße ner Verkehrsgesellschaft mbH (VGM) über die ca. 200 m in westlicher Richtung entfernt liegende Haltestelle Laubenschlößchen erreicht werden. Damit ist das Plangebiet sowohl in der Nord-Süd-Achse als auch in der Ost-West-Achse an den ÖPNV angeschlossen.

6.1.3 Ruhender Verkehr

Für das Vorhaben sind ca. 110 Stellplätze vorgesehen. Dieser Ansatz liegt im Rahmen der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung.

Nach Maßgabe der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung sind ca. 28 Fahrradstellplätze in der Nähe der Eingangsbereiche vorgesehen und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

6.1.4 Fußgänger und Radfahrer

Sowohl entlang der Forststraße als auch an der Moritzburger Straße bestehen derzeit keine separaten Geh- und / oder Radwege. Im Zuge des Kreuzungsumbaus sind im Nahbereich des Standortes zumindest Gehwege vorgesehen.

Im Anschluss an die Bestandssituation wird ein Behelfsgehweg am westlichen bzw. südlichen Rand des Plangebietes geführt. Um den Anschluss an die Kreuzung zu gewährleisten, ist eine Führung außerhalb des Plangebietes erforderlich. Diese sind im Erschließungsplan dargestellt. Die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes müssen im Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss gesichert werden.

6.2 Stadttechnische Erschließung

6.2.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die in der Moritzburger Straße vorhandene Trinkwasserleitung.

Die Löschwasserversorgung kann entsprechend der Stellungnahme und Messung des Kommunalservice Brockwitz-Rödern GmbH vom 23.08.2018 ermöglicht werden. In Fällen von Havarien, Flächenbränden, Stromausfällen und Naturkatastrophen bzw. klimatischen Extremereignissen kann die Löschwasserversorgung nicht oder nur eingeschränkt ermöglicht werden.

6.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die in der Moritzburger Straße liegende Abwasserdruckleitung (Stellungnahme Gemeinde Weinböhla vom 26.06.2018). Zur Einleitung des Schmutzwassers in die Abwasserdruckleitung ist ein entsprechendes Schmutzwasserpumpwerk erforderlich.

Aufgrund der geplanten Ansiedlung einer Fleischereizentrale wird zunächst ein Fettabscheider eingeplant. Der Abscheider ist eine genehmigungspflichtige Anlage. Daher ist im Bauantragsverfahren für den Fettabscheider die wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.



6.2.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wurde der anstehende Baugrund hinsichtlich seiner Versickerungseigenschaften untersucht¹².

In Auswertung dieser Untersuchung und in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Meißen wurde die Rückhaltung und Versickerung auf dem Grundstück geplant¹³. Ein Notüberlauf in Richtung eines Gewässers oder sonstigen Entwässerungssystems kann aufgrund der fehlenden Vorflut nicht vorgesehen werden. Auch Alternativen wie eine Ableitung in den Funkenteich wurden geprüft, jedoch aufgrund der topographischen sowie Eigentumsverhältnisse als nicht umsetzbar eingestuft.

Es ist vorgesehen, das auf den befestigten und Dachflächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und einer ca. 1.000 m² großen Versickerungsfläche im Nordosten des Plangebietes zuzuführen. Hier wird eine Versickerungsmulde nach DWA-A 138 errichtet. Die versickerungswirksame Fläche umfasst ca. 944 m², das Speichervolumen ca. 210 m³. Um den erforderlichen Abstand zum höchsten Grundwasserstand von 187,00 m einzuhalten, wird die Muldensohle bei 188,00 m ü NHN eingeordnet. Die Einstauhöhe beträgt max. 0,22 m und die Entleerungszeit entsprechend der Vorgaben ca. 6 h. Die vorgesehene Größe der Versickerungsmulde würde die Aufnahme von bis zu drei Bemessungsregen ermöglichen. Die Zuführung des Niederschlagswassers aus dem gesamten Gelände ist aufgrund der Geländehöhen bzw. nur begrenzt aufzufüllenden Geländes voraussichtlich nicht im Freigefälle möglich, daher sind an geeigneten Stellen Pumpen vorzusehen.

Damit das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser direkt versickern kann, sind diese wasserdurchlässig zu befestigen.

6.2.4 Gas- / Fernwärmeversorgung

Gas- oder Fernwärmeleitungen liegen am Plangebiet nicht an. Entsprechend der Anforderung der späteren Nutzer ist eine Versorgung der Märkte mit Gas erforderlich. Entsprechend der Stellungnahme der ENSO Netz GmbH vom 25.07.2018 ist die Versorgung mit Gas möglich. Dazu ist ein Gasnetzanschluss herzustellen, der Anbindepunkt an die Gasleitung liegt ca. 400 m von den geplanten Märkten entfernt. Die Herstellung des Gasnetzanschlusses erfolgt durch die Sachsen Netze GmbH nach Beauftragung durch den Erschließungsträger.

6.2.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über einen direkten Anschluss an die Anlagen der ENSO Netz GmbH in der Forststraße sichergestellt. Die Herstellung des Anschlusses erfolgt durch die Sachsen Netze GmbH nach Beauftragung durch den Erschließungsträger.

6.2.6 Telekommunikation

Der Standort kann an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen werden. Entsprechend Mitteilung der Telekom ist für die Erschließung die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Zur Sicherstellung der Erschließung ist es erforderlich, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate im Voraus anzuzeigen.

6.2.7 Abfallentsorgung

Gemäß § 3 SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) obliegt die Entsorgungspflicht den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern. Für die Gemeinde Weinböhla ist der „Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal“ zuständig. Die Moritzburger Straße sowie die Forststraße sind ausreichend dimensioniert, um von dreiachsigen Müllfahrzeugen befahren zu werden. Die Abfallentsorgung ist über die Zufahrt Forststraße sichergestellt. Das Marktgelände kann darüber mit entsprechenden Müllfahrzeugen angefahren werden. Ausreichende Standfläche für Abfallbehälter wird im Bereich der Märkte vorgehalten.

¹² IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH (2018): Baugrunderkundung Neubau Marktanlagen Weinböhla

¹³ Dipl.-Ing. Walter Oesterreich (2021): Erschließungsplan Regenwasserentsorgung Neubau Marktanlagen Weinböhla, Moritzburger Straße



7 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „kleinflächiger Einzelhandel“ festgesetzt, um die beabsichtigte Nutzung zu ermöglichen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO oder eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO kommt nicht in Frage, da eine Wohnnutzung im Plangebiet nicht erfolgt und auch die unmittelbar angrenzenden Flächen diesem Gebietscharakter nicht entsprechen. Auch die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO ist an dieser Stelle nicht gewünscht und geeignet.

Mit der klaren Beschränkung auf kleinflächigen Einzelhandel wird den unter Kapitel 4.1 beschriebenen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Rechnung getragen.

Die zulässigen Nutzungen werden in Art und maximaler Größe der Verkaufsfläche entsprechend der Auswirkungsanalyse¹⁴ (siehe Kapitel 4.5) konkret festgesetzt.

Folgende Nutzungen werden zugelassen:

Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt bis zu 2.100 m², davon

- ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 790 m²
- ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m²

sowie ergänzende Betriebe mit folgenden Sortimenten

- Bäckerei und / oder Fleischerei mit bis zu 260 m² Verkaufsfläche
- Zeitungen / Zeitschriften / Tabakwaren / Postdienstleistungen etc. mit bis zu 260 m² Verkaufsfläche
- Bekleidung oder Fahrräder und Zubehör etc. mit insgesamt bis zu 260 m² Verkaufsfläche

Darüber hinaus sind eine Paketstation und ein Bankautomat zulässig.

Dieses Nutzungsspektrum entspricht auch den kommunalen Entwicklungszielen zur Sicherung der Daseinsvorsorge für den östlichen Siedlungsbereich von Weinböhla, die unter anderem im 2021 beschlossenen Einzelhandelskonzept¹⁵ dargestellt sind.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe (Trauf- / Firsthöhe) baulicher Anlagen bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten baulichen Entwicklung und reagieren auf die umgebende Bebauung.

Grundflächenzahl (GRZ) und Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die Grundflächenzahl gibt vor, welcher Anteil der Grundstücksfläche bebaut und versiegelt werden darf. Mit den getroffenen Festsetzungen wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Sonstigen Sondergebieten maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 unterschritten.

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, wird dahingehend eingeschränkt, dass diese nur für Stellplätze, Zufahrten sowie Wege zulässig ist. Damit wird den Anforderungen des konkreten Vorhabens Rechnung getragen.

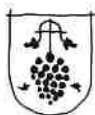
Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Traufhöhe wird auf 6,00 m und die maximale Firsthöhe auf 10,00 m begrenzt. Auch diese Festsetzungen ermöglichen das konkrete Vorhaben.

Als Bezugspunkt gilt die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf 189,00 - 189,50 m ü NHN festgesetzt. Damit ist ein geringer Spielraum für die Ausführungsplanung enthalten. Diese Höhe sichert einen Abstand zum

¹⁴ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2021): Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Weinböhla, Moritzburger Straße

¹⁵ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (2021): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhla 2021



höchsten Grundwasserstand von mindestens 2,00 m und liegt maximal 1,70 m über dem Niveau der Moritzburger Straße. Eine ortsbildverträgliche Einordnung der Gebäude und ein geringes Gefälle des Geländes zu den angrenzenden Straßen wird somit gesichert.

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

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um entsprechend des Vorhabens Baukörper mit Längen von knapp über 50 m zu ermöglichen. Die Abstandsflächen gemäß § 6 der Sächsischen Bauordnung sind einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen. Die Baufelder ermöglichen die im Vorhabenplan dargestellten Baukörper. Ein Spielraum zur Verschiebung der Gebäude ist aufgrund der vorliegenden Vorhabenplanung einschließlich Außenanlagen, Stellplätze etc. nicht erforderlich.

Stellung baulicher Anlagen

Es wird festgesetzt, dass die Längsachse der Gebäude parallel zur Moritzburger Straße auszurichten ist, um bei der vorgesehenen Ausbildung von Satteldächern eine homogene Straßenfront zu gewährleisten.

7.1.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit der zeichnerischen Festsetzung von Flächen für Stellplätze sind diese nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7.1.5 Verkehrsflächen und Anschlüsse an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Nach Maßgabe der unter Kapitel 6.1.1 der Begründung beschriebenen Erschließungsplanung werden die beiden geplanten Zufahrten - je eine von der Forststraße und von der Moritzburger Straße - räumlich vorgegeben. Damit sind Zufahrten an anderer Stelle ausgeschlossen. Die Lage der Zufahrten berücksichtigt die erforderlichen Mindestabstände von dem geplanten Knotenpunktausbau als Kreisverkehr und wurde mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr sowie dem Kreisstraßenbauamt abgestimmt.

Im Bereich der Zufahrt von der Forststraße wird die in der Vorzugsvariante Kreisverkehr des geplanten Knotenpunktausbaus vorgesehene Verkehrsfläche im Bereich des Plangebietes als solche festgesetzt. Vor dem Ausbau ist über die Abgrenzung des Plangebietes, die hier bis an das Flurstück 2490 der Forststraße anschließt, eine gesicherte Erschließung gegeben.

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

Eine Teilfläche von ca. 1.500 m² im Nordosten des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt. Auf einem Großteil dieser Fläche ist die Anlage einer Versickerungsmulde vorgesehen. Da diese als flache begrünte Mulde ausgeführt wird, erfolgt eine Festsetzung als Grünfläche. Die Art der Begrünung und Pflege ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe Kapitel 7.1.9). Die Flächen im Randbereich der Versickerungsfläche sind zu begrünen und die vorhandenen Gehölze sind so weit möglich zu erhalten (Pflanzmaßnahme P 2 und P 3, siehe Kapitel 7.1.11 der Begründung).

7.1.7 Versickerungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Es ist wie unter Kapitel 0 vorgesehen, das auf den befestigten und Dachflächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und einer ca. 1.000 m² großen Versickerungsfläche im Nordosten des Plangebietes zuzuführen. Die Fläche für die Versickerungsmulde ist in der Planzeichnung festgesetzt. Da diese nur der Entwässerung eines Grundstückes dient, ist eine Festsetzung als Entsorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB nicht erforderlich.

7.1.8 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Das Plangebiet weist im Bestand Höhenunterschiede von ca. 2 m auf. Der tiefste Punkt liegt im Südosten. Um aus funktionalen Gründen ein relativ ebenes Gelände und gleichzeitig die Niederschlagswasserableitung und eine ortsbildverträgliche Einordnung zu ermöglichen, wird eine maximale Höhenlage festgesetzt. Diese beträgt 189,50 m ü. NHN. Auffüllungen bis zu dieser Höhe sind städtebaulich vertretbar. Sie dürfen nur mit geeignetem unbelastetem Material erfolgen. Stützmauern zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen werden ausgeschlossen, um ein Einfügen der Übergänge zu den angrenzenden Flächen / Gehwegen, insbesondere an



der Ortseinfahrt, zu gewährleisten. Soweit erforderlich müssen Geländesprünge demzufolge über Böschungen gestaltet werden.

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

Mit den getroffenen Festsetzungen werden ökologische Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationseffekte für die Schutzgüter Klima, Arten und Biotope, Wasser und Boden erreicht.

Flächenbefestigungen

Für Stellplätze im Plangebiet ist eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt. Um die Gestaltungsmöglichkeiten nicht unnötig einzuschränken, werden keine Materialvorgaben gemacht. Die mit dem permanenten Siedlungsflächenwachstum einhergehende Bodenversiegelung verursacht eine Zunahme des abzuleitenden Regenwassers und damit eine deutlich verminderte Grundwasserneubildungsrate. Aus stadtoökologischer Sicht besteht daher generell die Zielsetzung, möglichst viel Niederschlag am Entstehungsort zu speichern, zu nutzen und zu versickern.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, der im Nordosten des Plangebietes festgesetzten Versickerungsfläche zuzuführen und dort zu versickern. Zur Ausführung der Versickerungsmulde etc. wird auf die Erläuterungen unter Kapitel 0 verwiesen. Für die Begrünung der Versickerungsmulde, mit Ausnahme der Pflasterrinnen und Einlaufschächte, ist die Ansaat einer Frischwiese festgesetzt. Es entsteht somit eine naturnahe begrünte Versickerungsmulde, kein technisches Bauwerk. Die Fläche ist extensiv durch einmal jährliche Mahd zu pflegen. Mit dieser Lösung kann gesichert werden, dass das anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle verbleibt. Damit wird ein Beitrag zum Erhalt des Grundwasserdargebotes geleistet.

7.1.10 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes werden entsprechend des Artenschutzfachbeitrages¹⁶ und wie unter Kapitel 5.2 beschrieben folgende Maßnahmen festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen

- V 2 - Artenschutzrechtliche Kontrolle vor Beginn der Fällung von Gehölzen und dem Abriss baulicher Anlagen
- V 3 - Umhängen von vorhandenen Fledermaus- und Vogelnistkästen innerhalb des Plangebietes in zu erhaltende Gehölzbestände im Norden des Flurstücks 3425 oder an die Gebäuderückwand

Weitere Maßnahmen wie das Absammeln der Zauneidechsen, das Herrichten eines Ersatzlebensraumes und die Schaffung von Nist- und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel in den zu erhaltenden Gehölzbeständen müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz erfolgen und sind deshalb als bedingte Festsetzungen festgesetzt.

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

Zum Ausgleich für zu beseitigende Gehölze innerhalb des Plangebietes sowie aus städtebaulichen Gründen werden Anpflanzungsfestsetzungen getroffen, die der Durchgrünung des Plangebietes dienen. Grundlage sind die Aussagen des Grünordnungsplanes.

Zur Gliederung und Begrünung der vor den Baukörpern angeordneten Stellplatzflächen ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Anordnung trägt auch zur Fassung des Straßenraumes der Moritzburger Straße bei. 18 Standorte sind im Rechtsplan zeichnerisch festgesetzt. Sie können im Rahmen der Projektrealisierung aber um bis zu 10 m verschoben werden. Es wird eine Mindestqualität festgesetzt. Die vorgegebenen Arten umfassen eine Auswahl standortgerechter einheimischer Laubgehölze. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind in derselben Qualität zu ersetzen. Bei Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen sind begrünte Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 12 m² und einem Überfahrschutz herzustellen.

¹⁶ Haß Landschaftsarchitekten (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr.06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“ der Gemeinde Weinböhla, Entwurf



Weiterhin werden Flächen zur Bepflanzung festgesetzt, dabei handelt es sich überwiegend um Bereiche am Rand des Plangebietes. Dabei werden je nach Lage differenzierte Bepflanzungs-festsetzungen getroffen.

Am östlichen Rand der Stellplatzfläche ist eine Hecke aus heimischen standortgerechten Arten anzulegen (Pflanzmaßnahmen P 1). Diese Gehölzstruktur stellt eine Ausgleichsmaßnahme dar, bietet insbesondere Lebensraum für Vögel und schirmt das Vorhaben gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung ab. Um diese Funktionen zu erfüllen, soll sie nur alle 3 - 5 Jahre geschnitten werden.

Die übrigen Randflächen im Westen, Norden und Osten sind zu mindestens 50 % mit Bodendecker-, Strauch-, Staudenpflanzungen und Gräser zu gestalten und ansonsten mit Rasen zu begrünen (P 2). Die Maßnahme dient ebenfalls der Eingrünung des stark versiegelten Standortes und trägt zur Einfügung in das Ortsbild bei.

Auf den Flächen westlich und nördlich der Versickerungsmulde (P 3) sind die vorhandenen Gehölze soweit möglich zu erhalten. Hier sind als Artenschutzmaßnahme auch die Ersatznist- und Fledermauskästen anzubringen. Die übrigen Flächen sind durch Wiesenansaat zu begrünen.

Im Sinne einer zeitnahen Durchgrünung des Plangebietes sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen spätestens ein Jahr nach Abschluss der Hochbauarbeiten durchzuführen. Sämtliche Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig in der festgesetzten Pflanzqualität auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

7.1.12 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der durch die Planung zulässige Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Auch im Gemeindegebiet Weinböhla konnten keine geeigneten, verfügbaren und dauerhaft rechtlich zu sichernden Flächen gefunden werden. Ein Nachweis über untersuchte Flächen im Gemeindegebiet ist im Grünordnungsplan, Kapitel 3.3 enthalten. Daher wird, wie in Kapitel 5.1 Grünordnung beschrieben, auf zwei externe Kompensationsmaßnahmen zurückgegriffen. Dem zulässigen Eingriff werden folgende zwei Maßnahmen bzw. deren Flächen zugeordnet:

- E 1 - Anlage einer mageren Frischwiese als Ausgleich für das im Plangebiet überplante geschützte Biotop und Anlage von Strauchflächen auf dem Flurstück 1691/14 der Gemarkung Weinböhla mit 3.350 m²
- E 2 - Extensivierung von Acker und Anlage einer Feldhecke und Grünland auf den Flurstücken 388/k und 388/l der Gemarkung Grünberg (Gemeinde Ottendorf-Okrilla) mit 4.700 m²

Zur Sicherung der Umsetzung müssen die Verträge zur Umsetzung der Maßnahmen und langfristigen Pflege vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

7.1.13 Bedingte und befristete Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Zulässige Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Damit ist gewährleistet, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte und zunächst im Durchführungsvertrag nicht erfasste Nutzungen durch eine Änderung des Durchführungsvertrages zulässig gemacht werden können.

Artenschutz

Zur Sicherung der Belange des Artenschutzes werden bedingte Festsetzungen getroffen, die erfüllt sein müssen, bevor mit der Baufeldfreimachung bzw. Baumaßnahmen begonnen werden darf. Die Maßnahmen sind aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgeleitet und unter Kapitel 5.2 Artenschutz genauer beschrieben. Es wird daher festgesetzt, dass die Baufeldfreimachung erst zulässig ist, wenn die Herrichtung des Ersatzhabitates - CEF 2 sowie die Vermeidungsmaßnahme V 4 - Absammeln und Umsiedlung von Zauneidechsen erfolgreich abgeschlossen und durch die zuständige Naturschutzbehörde bestätigt wurden sowie das Baufeld durch die Ökologische Bauüberwachung freigegeben wurde.

Die Vermeidungsmaßnahme V 4 - Absammeln und Umsiedeln von Zauneidechsen vor der Baufeldfreimachung beinhaltet, dass Zauneidechsen und gegebenenfalls weitere Reptilien innerhalb des Plangebietes sind durch Errichten von Sperr- und Fangzäunen sowie mit Fangeimern



abzufangen sowie mehrfaches Begehen abzusammeln und in das vorbereitete Ersatzhabitat (siehe CEF 2) umzusetzen sind. Vorab ist eine schriftliche Genehmigung von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 1 - Schaffung von Nist- und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel - muss vor der Fällung von Gehölzen erfolgen. Durch die Anbringung von mindestens zwei Vogelnistkästen und eines Fledermauskasten in den zu erhaltenden Gehölzbeständen im Plangebiet wird die kontinuierliche Funktionsfähigkeit einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gewährleistet.

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 2 - Anlegen bzw. Optimieren von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse - muss ebenfalls vor der Baufeldfreimachung erfolgen, da diese die Voraussetzung für das vorstehend beschriebene Absammeln und Umsetzen der Zauneidechsen (V 4) darstellt. Die entsprechend zu gestaltende Fläche grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Sie ist dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung ist der zuständigen Naturschutzbehörde ein entsprechender Eintrag in das Grundbuch nachzuweisen.

Befristete Nutzung Behelfsweg und Rückbau / Begrünung

Mit der befristeten Festsetzung zu dem Behelfsgehweg parallel zur Moritzburger Straße wird gesichert, dass dieser nur bis zur Fertigstellung des im Rahmen des Knotenpunktausbaus geplanten Gehweges zulässig ist. Danach ist dieser zurückzubauen und zu bepflanzen bzw. begrünen. Die Festsetzung sichert eine Begrünung zwischen dem zukünftigen Geh- / Radweg und der Stellplatzfläche und vermeidet unnötige Versiegelung.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

7.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude werden Satteldächer festgesetzt. Die Festsetzung einer Dachneigung ist nicht erforderlich, da sowohl Trauf- als auch Firsthöhen festgesetzt sind. Die Dachdeckung wird auf Dachziegel bzw. -steine in Grautönen eingegrenzt, um trotz der Gebäudegrößen unauffällige Dachflächen zu erreichen. Die Einordnung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist gewünscht und wird ausdrücklich zugelassen.

Fassadengestaltung

Auch die mögliche Vielfalt an Fassadengestaltungen wird eingeschränkt, um eine Einfügung der großen Gebäude in die Umgebung zu erreichen. Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Putz auszuführen, Verblendungen mit Aluminium-Profilen oder Verschalungen mit Holz- oder Holzwerkstoffen sind zulässig. Für die Farbgestaltung der Fassaden wird ein Remissionswert (Hellbezugswert) angegeben, der sehr helle und sehr dunkle Farbtöne ausschließt.

7.3 Hinweise

Weiterhin werden auf dem Rechtsplan zur Information der Grundstückseigentümer und Bauherren sowie der interessierten Öffentlichkeit Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Artenschutz – Bauzeitenregelung (Vermeidungsmaßnahme V 1)
- Immissionsschutz (Einschränkung Öffnungszeiten auf Tagzeitraum)
- Archäologie (Erfordernis von Grabungen im Vorfeld)
- Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht
- vorbeugender Radonschutz
- Knotenpunktausbau Moritzburger Straße / Forststraße
- Einsehbarkeit von DIN-Normen und sonstigen technischen Regelwerken



8 FLÄCHENBILANZ

Städtebauliche Kennwerte:	Flächen in m ²	Anteil in %
Gesamtes Plangebiet	ca. 13.460	100 %
Sonstiges Sondergebiet kleinflächiger Einzelhandel	ca. 11.820	88 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 100	1 %
Grünfläche, privat	ca. 1.540	11 %

9 QUELLEN / GUTACHTEN

Arnold Consult AG (2021):

Erschließungsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“, Gemeinde Weinböhla

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2021):

- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhla 2021

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2021):

Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Weinböhla, Moritzburger Straße

Haß Landschaftsarchitekten (2021):

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“ der Gemeinde Weinböhla, Entwurf

Haß Landschaftsarchitekten (2021):

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“ der Gemeinde Weinböhla, Entwurf

Hoffmann.Seifert.Partner (2019):

Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“ in Weinböhla, Bericht Nr. 181065

IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH (2018):

Baugrunderkundung Neubau Marktanlagen Weinböhla

Dipl.-Ing. Walter Oesterreich (2021): Erschließungsplan Regenwasserentsorgung Neubau Marktanlagen Weinböhla, Moritzburger Straße

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2020):

Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020

Sächsisches Staatsministerium des Innern (2013):

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)

ZDR Architekten (2021):

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“ Weinböhla, Entwurf