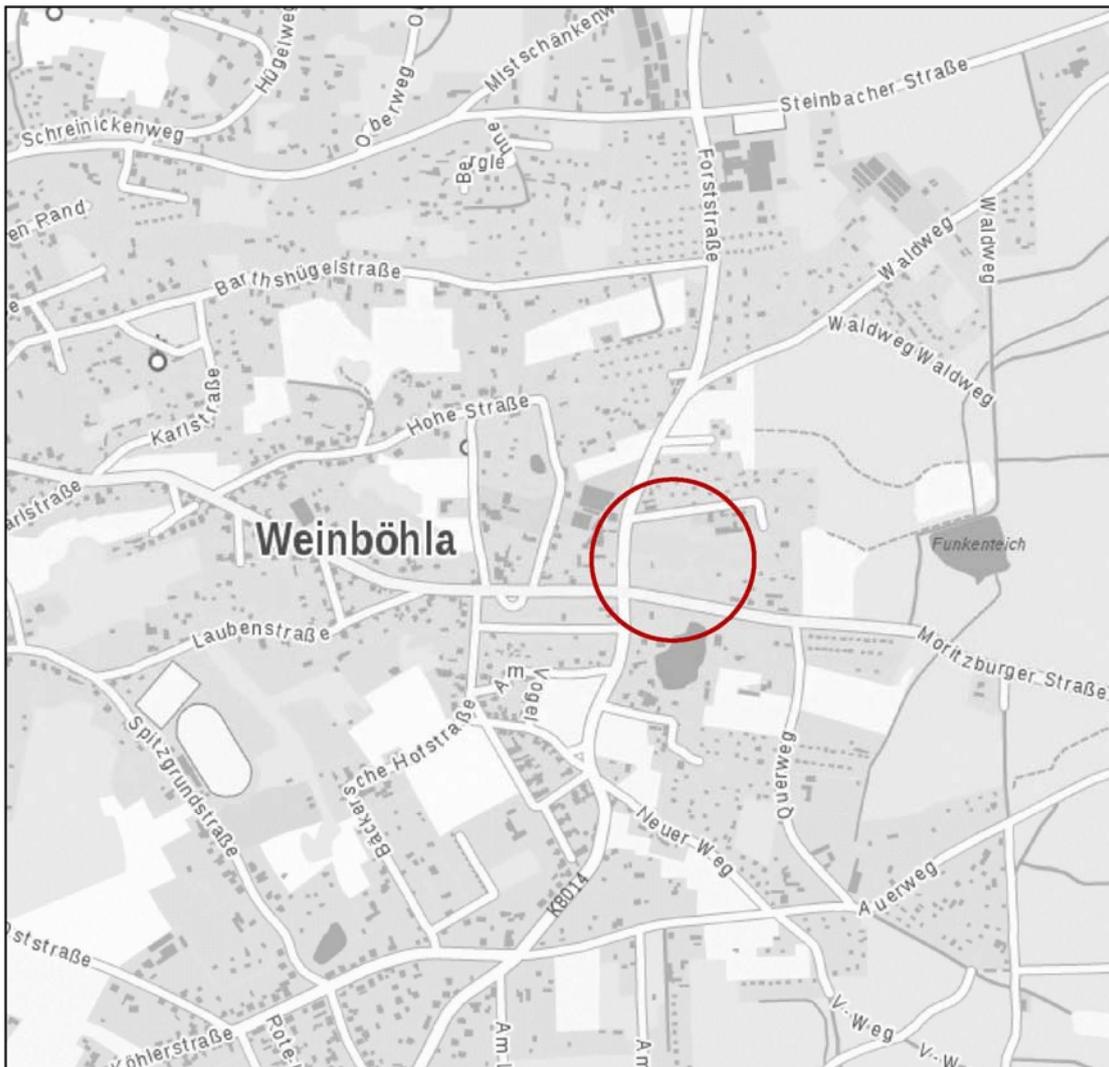


GEMEINDE WEINBÖHLA



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

BEGRÜNDUNG

[Satzungsexemplar](#)

Fassung vom 04.02.2022, [ergänzt am 04.05.2022](#)

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 rechtliche Lage	4
2.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	4
2.2	Planungsziele	4
2.3	Rechtliche Lage / Verfahren	4
3	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	6
3.1	Geltungsbereich	6
3.2	Bisherige Nutzungen	6
3.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	6
4	Übergeordnete Planungen und Vorgaben	6
4.1	Landesplanung	6
4.2	Regionalplanung	7
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Weitere rechtliche Bindungen	8
4.4.1	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	8
4.4.2	Straßenbauvorhaben Knotenpunktausbau	8
4.5	Einzelhandelskonzept und Verträglichkeit des Vorhabens	8
5	Umweltbelange	16
5.1	Grünordnung	16
5.2	Artenschutz	17
5.3	Baugrund und Versickerung	19
5.4	Schallschutz	19
6	Erschließung	20
6.1	Verkehrserschließung	20
6.1.1	Straßenverkehr	20
6.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr	21
6.1.3	Ruhender Verkehr	21
6.1.4	Fußgänger und Radfahrer	21
6.2	Stadttechnische Erschließung	21
6.2.1	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	21
6.2.2	Schmutzwasserentsorgung	21
6.2.3	Niederschlagswasserbewirtschaftung	21
6.2.4	Gas- / Fernwärmeversorgung	22
6.2.5	Stromversorgung	22
6.2.6	Telekommunikation	23
6.2.7	Abfallentsorgung	23
7	Planinhalt / Begründung der Festsetzungen	23
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB)	23
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	23
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	24
7.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	24
7.1.4	Flächen für Nebenanlagen	24
7.1.5	Verkehrsflächen und Anschlüsse an Verkehrsflächen	24
7.1.6	Grünfläche	25
7.1.7	Versickerungsfläche	25
7.1.8	Flächen für Aufschüttungen	25
7.1.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25



7.1.10	Maßnahmen zum Artenschutz	26
7.1.11	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
7.1.12	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches	26
7.1.13	Bedingte und befristete Festsetzungen	27
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
7.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	28
7.3	Hinweise	28
8	Flächenbilanz	28
9	Quellen / Gutachten	29

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 hat derzeit 10.381 Einwohner¹.

2 PLANUNGSERFORDERNIS, ZIELSETZUNG DER PLANUNG SOWIE RECHTSLAGE

2.1 Planungsanlass und Planungerfordernis

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, aufgrund der Grundstückssituation auch nicht weiterentwickelt werden kann und deshalb in naher Zukunft geschlossen werden soll. Darüber hinaus verfügt das Oberdorf an sich nicht über eine für die wohnungsnaher 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.

¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Einwohnerzahlen nach Gemeinden, Stand 30.11.2020



Der zu überplanende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhlen 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. Zum Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, der 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. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wird die Gebietsbezeichnung entsprechend der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von ‚Sondergebiet Nahversorgung‘ in ‚Nahversorgung‘ geändert.

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.

Der Gemeinderat hat am 05.05.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.2021 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 03.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden die Begründung und der Umweltbericht, der Rechtsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan im gebotenen Maß redaktionell angepasst bzw. ergänzt. Eine Änderung der zunächst zur Beschlussfassung vorgesehenen Planung selbst (Planzeichnung und Textliche Festsetzungen) erfolgte nicht.

Im Rahmen einer Abstimmung mit dem Landratsamt Meißen sind jedoch erhebliche Zweifel erkenntlich geworden, ob insbesondere angesichts des Umgangs mit der Stellungnahme der Raumordnungsbehörde eine Plangenehmigung auf der Basis des Entwurfes in der Fassung vom 15.04.2021 in Aussicht steht. Um den geäußerten und nochmals erörterten Bedenken insgesamt Rechnung zu tragen, wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie folgt geändert:

- Festsetzung eines Gebietes ‚Nahversorgung‘ (bisher Sondergebiet ‚kleinflächiger Einzelhandel‘)
- Reduzierung der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche auf 1.840 m² (bisher 2.100 m²)
- Begrenzung der zulässigen Fachgeschäfte primär auf nahversorgungsrelevante Sortimente
- Reduzierung der Verkaufsfläche für die zulässigen Fachgeschäfte auf spezifische Vorgaben im Bereich von 50 m² bis 190 m² (bisher jeweils 260 m²)

Im Einzelnen wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 4.5 und 7.1.1 verwiesen. [Der Gemeinderat hat am 16.03.2022 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.2022 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Weiterhin wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Festsetzungen abgegeben werden können, die Beteiligung auf die von den Änderungen berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange beschränkt und die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung angemessen verkürzt wird. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 05.04.2022 bis einschließlich 26.04.2022. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Aufgrund der vorgebrachten Hinweise und Anregungen erfolgten keine Planänderungen, sondern lediglich ergänzende Erläuterungen in den Kapiteln 4.5, 6.2.3 und 7.1.9 der Begründung.](#)

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 beigefügt.

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 3423/4)
- 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 die Flurstücke 3423/1 und 3423/3 sowie Teile der Flurstücke 3421, 3422, 3423/4, 3424/1, 3424/2 und 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.

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein temporär wasserführender Graben, der über die Plangebietsgrenze hinaus weiterführt (siehe auch Kapitel 6.2.3).

Im Plangebiet befinden sich mehrere Brunnen, die im Vorhaben- und Erschließungsplan nachrichtlich dargestellt sind (siehe auch Kapitel 5.3).

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):

² Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Innern (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)



- 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 Einzelhandelseinrichtungen 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 innenstadtrelevante 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 Einzelhandelseinrichtungen 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 Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen des Vorhabens das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell 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 Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von **nicht** großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, 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 Großflächigkeit von >800 m² Verkaufsfläche. Dessen ungeachtet wurde das Vorhaben in der zum vorhabenbezogenen 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 hinausgehenden 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 Landesentwicklungsplanes an sich keine zwingende Anwendung finden müssen; dessen ungeachtet erfolgt in Kapitel 4.5 anhand dieser Kriterien eine Bewertung des Vorhabens, [die sich auch mit der Nahversorgungsrelevanz der zulässigen Einzelhandelsbetriebe auseinandersetzt](#).

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

4.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Weinböhlen 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.

³ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020



4.3 Flächennutzungsplan

In dem seit 2018 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhlen 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. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wird die Gebietsbezeichnung entsprechend der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von ‚Sondergebiet Nahversorgung‘ in ‚Nahversorgung‘ geändert.

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 bestehende Knotenpunkt Moritzburger Straße S 80 / Forststraße K 8014 gilt als Unfallschwerpunkt und soll deshalb ausgebaut werden. Für die Vorzugsvariante Kreisverkehr liegt die Voruntersuchung (Leistungsphase 2) vor. Die Planung der Zufahrten zum Plangebiet wurde sowohl auf den Bestand als auch auf einen zukünftigen Knotenpunktausbau (Vorzugsvariante Kreisverkehr) ausgerichtet.

4.5 Einzelhandelskonzept und Verträglichkeit des Vorhabens

Die Gemeinde Weinböhlen 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 Weinböhlen 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 Weinböhlen verfügt über einen hinreichenden Einzelhandelsbesatz mit dem Schwerpunkt Nahversorgung. Hier sind ca. 85 % der in Weinböhlen ansässigen Einzelhandelsbetriebe etabliert. Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte konzentrieren sich außerhalb des Ortskerns entlang der Dresdner Straße: im Bereich des Eisenbahnhaltepunktes Weinböhlen 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 Weinböhlen ist deshalb die Entwicklung eines Ersatzstandortes unerlässlich.

Das Siedlungsgebiet von Weinböhlen 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 veräußert 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 Weinböhlen verfügt 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 Weinböhlen 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 Weinböhlen ergänzen soll; daneben wird in 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. Weinböhlen 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 Weinböhlen 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 Weinböhlen; mangels eines signifikanten funktionalen und städtebaulichen Zusammenhanges ist er nicht dem Ortskern zuzurechnen. Dessen ungeachtet übernimmt er für das gesamte Gemeindegebiet eine wichtige Grundversorgungsfunktion

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



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 **Entwurf** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Auswirkungsanalyse⁵ er-
stellt, die sich mit den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des zunächst ge-
planten Vorhabens mit insgesamt bis zu 2.100 m² Verkaufsfläche auseinandersetzt. Dabei wer-
den neben den beiden vorgesehenen Märkten auch Fachgeschäftsoptionen untersucht, die je-
doch aufgrund der Verkaufsflächenobergrenze nicht insgesamt in dieser Größenordnung reali-
sierbar sind:

- | | |
|---|--|
| - 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 sollte dem Vorhaben-
träger eine gewisse Flexibilität bei der Belegung der kleinen Ladeneinheiten eröffnet werden,
welche die Grundzüge der Planung als Nahversorgungszentrum jedoch nicht berührt.

Im **geänderten Entwurf** wurde die zulässige Verkaufsfläche des Vorhabens auf insgesamt
1.840 m² begrenzt. Für die zulässigen Fachgeschäfte werden einzelfallbezogen maximale Ver-
kaufsflächen im Bereich von 50 m² bis 190 m² vorgegeben. Ein Fahrradgeschäft ist nicht mehr
zulässig; das Sortiment des Bekleidungsgeschäftes wird durch die Festsetzung ‚Kleintextilien‘
konkretisiert. Im Einzelnen wird hierzu auf Kapitel 7.1.1 verwiesen. Da kleinere als die in der
Auswirkungsanalyse untersuchten Betriebseinheiten zwangsläufig auch geringere Auswirkun-
gen für die Wettbewerber haben, werden deren Aussagen zur städtebaulichen Verträglichkeit
des Vorhabens dadurch nicht berührt: der Gutachter hat dies in seiner ergänzenden Einord-
nung⁶ zum geänderten Entwurf ausdrücklich bestätigt und sich darin auch zu dem nun vorgese-

⁵ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2021): Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansied-
lung von Einzelhandelsnutzungen in Weinböhl, Moritzburger Straße

⁶ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2022): Geänderter Bebauungsplanentwurf - Einord-
nung eines Fachgeschäftes für Kleintextilien und Anmerkung zur Gültigkeit der Auswirkungsanalyse vom
09.04.2021



nenen Fachgeschäft für Kleintextilien geäußert. Die weiteren Ausführungen beziehen sich deshalb auf die Ergebnisse der zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellten Auswirkungsanalyse; lediglich die Aussagen zu dem Fachgeschäft für Kleintextilien wurden entsprechend der ergänzenden Einordnung des Gutachters sinngemäß modifiziert.

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 zu 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 (zum Fachgeschäft Kleintextilien: ergänzende Einordnung GMA 2022) 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 Filialeistung 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 Lebensmittelmärkte 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 %.

Weinböhlen 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 Weinböhlen 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 Kleinumsätze sind schädliche Auswirkungen aus der Ansiedlung eines weiteren Anbieters sowohl hinsichtlich der wohnungsnahen Versorgung in Weinböhlen als auch in den umliegenden Kommunen sicher auszuschließen.
- Für ein in der Auswirkungsanalyse zum Planentwurf untersuchtes **Bekleidungsfachgeschäft** mit max. 260 m² Verkaufsfläche wäre ein Umsatz von max. 0,5 Mio EUR zu erwarten gewesen. Da das nach Maßgabe der gewollten Sortimentsbeschränkung nun zulässige **Fachgeschäft für Kleintextilien** auf eine Verkaufsfläche von max. 190 m² begrenzt ist, wird diese Umsatzerwartung zwangsläufig nicht erreicht. Aktuell liegt in Weinböhlen die Kaufkraftbindung für die Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport bei ca. 30 %, so dass noch erhebliches ungebundenes Potential zur Verfügung steht. Aufgrund der innerhalb von Weinböhlen gegebenenfalls geringen bzw. einzelbetrieblich nicht nachzuweisende Umsatzumverteilungseffekte ist eine Konkurrenzwirkung zum Ortskern als zentralem Versorgungsbereich nicht zu erwarten. Vielmehr dürfte ein Anbieter zur Reduzierung der abfließenden örtlichen Kaufkraft beitragen; dabei sind messbare Kaufkraftverschiebungen bzw. eine überörtliche Ausstrahlung zulasten leistungsfähiger Einzelhandelsstandorte im Umland auszuschließen.

Angesichts des ausgeprägten Wettbewerbes mit Konsequenzen für die Flächenproduktivität bestehen die marktbestimmenden (Lebensmittel-)Handelsketten nach allgemeiner Erkenntnis der Fachwelt heute häufig darauf, dass eine Angebotsergänzung durch weitere Einzelhandelsbetriebe erfolgt; dies trifft auch im konkreten Falls zu. Insofern ist es geboten, bei der Beurteilung des ergänzenden Sortiments **Kleintextilien** die raumordnerischen Vorgaben einer Sicherung



bzw. Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Sicherung der Nahversorgung als essenziellem Bestandteil der Daseinsvorsorge gegeneinander abzuwägen: auch angesichts der aus den Konsumentenerwartungen bzw. -gewohnheiten resultierenden Anforderungen an die Nahversorgung ist es durchaus üblich, **Kleintextilien** nicht nur als zentrenrelevant, sondern auch als nahversorgungsrelevant zu betrachten bzw. den Waren des täglichen Bedarfs zuzuordnen. Zudem liegt die größte Herausforderung des stationären Einzelhandels inzwischen nicht mehr in einer Zersiedelung des Handelslandschaft, sondern vielmehr im permanent expandierenden Onlinehandel. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird diesen Entwicklungen im Hinblick auf die Nahversorgungslage Moritzburger Straße Rechnung getragen. In einer **Teilaktualisierung der Einzelhandelskonzepte**⁷ für die Gemeinde werden ‚Kleintextilien‘ ausdrücklich in die Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sowie in die Entwicklungsziele für die Nahversorgungslage Moritzburger Straße aufgenommen.

Die Ansiedlung eines **Fachgeschäftes für Kleintextilien** in der zulässigen Größenordnung stellt eine kleinformatige Ergänzung des Sortimentsspektrums zur Abrundung des geplanten (Nahversorgungs-)Standortes dar. Im Wesentlichen wird dabei die Kundenfrequenz der beiden Märkte als Magnetbetriebe genutzt, ohne selbst eine größere Ausstrahlungskraft zu erreichen: ein Handelsschwerpunkt im angebotenen Sortimentsbereich ‚Bekleidung / Textilien‘ wird damit nicht aufgebaut. Der Angebotsschwerpunkt des Vorhabens liegt schon allein wegen der strukturprägenden Märkte (Lebensmittel + Drogeriewaren) eindeutig bei den klassischen nahversorgungsrelevanten Sortimenten: aufgrund der jeweiligen Umsatzprognosen kann dafür ein saldierter Umsatzanteil von >95 % unterstellt werden.

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 Weinböhlen 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 Weinböhlen erheblich reduziert werden können.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens ist im Sinne der Daseinsvorsorge auf die Gemeinde Weinböhlen 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:

⁷ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2022): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhlen: Teilaktualisierung 2022



Nahrungs- und Genussmittel	(Bestandsumsatz 101,6 Mio EUR)	ca. 1,4 %
Drogeriewaren	(Bestandsumsatz 19,0 Mio EUR)	ca. 11,3 %
Gesamtquote	(Bestandsumsatz 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 Bestandsumsatzes. Bei Drogeriewaren liegt die Umverteilungsquote bei ca. 28 %, wobei dieses Angebotssegment <10 % des gesamten Bestandsumsatzes 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 höchstrichterliche 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 Mittelzentrums Coswig sind auszuschließen. Ergänzend wird auf den planungsrechtlichen Exkurs bei der Beschreibung der Wettbewerbswirkungen für die Innenstadt von Coswig verwiesen.



Meißen

Aufgrund der Fahrzeitdistanz 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 wohnungsnahen 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 wohnungsnahen 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 kleinteili-



gen Fachgeschäftsoptionen (Kleintextilien, 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 Weinböhlen bei 6,3 % bzw. in dem 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 Weinböhlen 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. Zudem ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 10.11.2011 BVerwG 4 CN 9.10) auch eine Einzelhandelsagglomeration erst dann nicht mehr mit dem Kongruenzgebot (hier: LEP Ziel 2.3.2.4) vereinbar, wenn der Absatz ‚wesentlich‘ über den jeweiligen Verflechtungsbereich hinausgeht: bei sinngemäßer Anwendung dieser Rechtsprechung auf das geplante Vorhaben ist dies nicht der Fall (siehe vorstehende Ausführungen zu Ziel 2.3.2.4).

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 beigefügt.

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 Grünordnungsplan⁸ erarbeitet, der die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft mit dem derzeitigen Zustand des Plangebietes vergleicht und bewertet.

⁸ Haß Landschaftsarchitekten (2022): Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.06/2018 ‚Nahversorgung Moritzburger Straße‘ der Gemeinde Weinböhlen, geänderter Entwurf



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 (ein 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

Aufgrund der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verbleibt nach Umsetzung der Planung ein Defizit von 111.910 Werteeinheiten, welches über zwei externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Da diese außerhalb des Plangebietes liegen, erfolgt eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung: die Umsetzung der Maßnahmen muss vor Satzungsbeschluss vertraglich gesichert werden. Die Kompensation erfolgt durch folgende 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: sie weist eine geringfügige Überkompensation des Eingriffs von >7.000 Werteeinheiten aus.

Trotz langer Suche konnte über die Maßnahme E 1 hinaus weder in Weinböhla noch im Landkreis Meißen eine weitere geeignete und verfügbare Kompensationsfläche gefunden werden (siehe Grünordnungsplan, Kapitel 3.3): daher erfolgt die Zuordnung einer Fläche im Landkreis Bautzen. Diese Vorgehensweise ist mit beiden Naturschutzbehörden abgestimmt worden.

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 Fachbeitrag⁹ 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.

⁹ Haß Landschaftsarchitekten (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“ der Gemeinde Weinböhla



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.

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 (CEF¹⁰ 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

¹⁰ continuous ecological functionality-measures - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen: funktionserhaltende Maßnahmen, welche die kontinuierliche Funktionsfähigkeit einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gewährleisten



großen Teilfläche des nördlich angrenzenden Flurstücks 3423/4 (vormals 3423/2) vorgesehen. Die Lage kann dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden. Es ist eine magere 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 Baugrunderkundung¹¹ 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 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.

Die vorhandenen und nachrichtlich in den Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Brunnen werden soweit erforderlich im Rahmen der Planrealisierung entsprechend des Merkblattes DVGW W 135 zurückgebaut.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Es befindet sich nach den Erkenntnissen der zuständigen Fachbehörde jedoch in einer geologischen Einheit, in der die durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als teilweise unauffällig bzw. als teilweise auffällig charakterisiert wird. Da die Radonkonzentration in dieser geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann, ist eine flurstückskonkrete Einschätzung nicht möglich. Deshalb wird bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben einer fachgerechten Ausführung des Feuchteschutzes nach den anerkannten Regeln der Technik auch einen zusätzlichen Radonschutz entsprechend den in § 154 StrlSchV (Strahlenschutzverordnung) aufgeführten Möglichkeiten vorzusehen.

Im Umfeld des Plangebietes wurden in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt. Unmittelbar südlich davon befindet sich das wassergefüllte Restloch eines alten Steinbruchs, von dem nach Aussage der zuständigen Fachbehörde jedoch keine Gefährdung für das geplante Vorhaben abgeleitet werden kann.

5.4 Schallschutz

Für das geplante Vorhaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung¹² 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.

¹¹ IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH (2018): Baugrunderkundung Neubau Marktanlagen Weinböhla

¹² Hoffmann.Seifert.Partner (2019): Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“ in Weinböhla, Bericht Nr. 181065



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 Erschließungsplanung¹³ erarbeitet, aus der die folgenden Ausführungen überwiegend entnommen worden sind. Die Erschließung wird in folgenden Plänen dargestellt, die gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- 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. Die Planung der beiden Anbindungen wurde sowohl auf die Bestandssituation als auch auf den vorgesehenen Ausbau der Kreuzung S 80 / K 8014 als Kreisverkehr ausgerichtet und mit dem Landesamt für Straßenbau bzw. dem Kreisstraßenbauamt Meißen abgestimmt.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr ist an der Anbindung des Vorhabens an die Staatsstraße S 80 / Moritzburger Straße nur rechtsseitiges Ein- bzw. Ausbiegen zulässig. Baulich wird diese Vorgabe durch einen nicht überfahrbaren Fahrbahnteiler im Zufahrtbereich gewährleistet. Für die Ausbildung der Zufahrt einschließlich des Fahrbahnteilers wurde das Bemessungsfahrzeug Lastzug verwendet: anhand der notwendigen Schleppkurven wurde nachgewiesen, dass sowohl beim Ein- als auch beim Ausbiegen die Gegenfahrspur der Staatsstraße S 80 nicht mitgenutzt werden muss. Für Fußgänger ist in dem Fahrbahnteiler eine mindestens 2,00 m breite Querungshilfe vorgesehen.

Bis zur Fertigstellung des geplanten Kreisverkehrs kann die Anbindung des Vorhabens an die Kreisstraße K 8014 / Forststraße vom Schwerverkehr nur als Zufahrt aus Richtung des Knotenpunktes Staatsstraße S 80 / K 8014 (NK 4847 007) genutzt werden: die Ausfahrt sowie die Einfahrt aus Richtung Steinbach ist ausgeschlossen. Baulich wird diese Vorgabe durch einen nicht überfahrbaren Fahrbahnteiler im Zufahrtbereich gesichert. Eine Benutzung der Gegenfahrspur der K 8014 für die Ein- und Ausfahrt der zulässigen Fahrzeuge wird dabei ausgeschlossen. Für Fußgänger ist in dem Fahrbahnteiler eine mindestens 2,00 m breiten Querungshilfe vorgesehen.

Aufgrund der beschriebenen Verkehrsanbindung des Vorhabens kann der Schwerlastverkehr bis zur Fertigstellung des geplanten Kreisverkehrs nur auf die S 80 in Richtung Weinböhla abfließen; angesichts des zu erwartenden Lieferverkehrs bleibt die dadurch interimweise zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung begrenzt. Nach der Fertigstellung des Kreisverkehrs kann der Schwerlastverkehr dann über die Anbindung des Vorhabens an die K 8014 und den Verkehrsknoten auch direkt in Richtung Dresden bzw. BAB abfließen.

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.

¹³ Arnold Consult AG (2022): Erschließungsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“, Gemeinde Weinböhla



6.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Standort kann mit den Buslinien 403 und 411 der Meißener 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

Bisher bestehen im Nahbereich des Vorhabens sowohl an der Forststraße als auch an der Moritzburger Straße keine separaten Geh- und / oder Radwege. Im Zuge des Ausbaus der Kreuzung Moritzburger Straße / Forststraße als Kreisverkehr werden auch die bisher in einem Teilabschnitt der Moritzburger Straße noch fehlenden beidseitigen Gehwege hergestellt. Auf der Moritzburger Straße (S 80) ist zudem ein Angebotsstreifen für den Fahrradverkehr vom Kreuzungsbereich bis in den Ortskern vorgesehen. Außerdem sind anlässlich beabsichtigter bzw. konkret geplanter Ausbaumaßnahmen auch entlang der Forststraße (K 8014) vom Waldhotel im Norden bis zur Köhlerstraße im Süden Fußwege vorgesehen. Durch diese Maßnahmen wird die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes deutlich verbessert und auch eine sichere Verbindung zu der ca. 200 m westlich des Standortes an der Moritzburger Straße liegenden Bushaltestelle ‚Laubenschlösschen‘ entstehen.

Bis zum Abschluss des geplanten Kreuzungsausbaus wird im Anschluss an die Bestandssituation ein Behelfsgehweg am westlichen bzw. südlichen Rand des Plangebietes angelegt. Um den Anschluss an die Kreuzung zu gewährleisten, ist die im Erschließungsplan dargestellte Führung außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes müssen vor dem Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag gesichert werden.

Im Vorhabenplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind außerdem Fahrradabstellplätze vorgesehen; der konkrete Nachweis der erforderlichen Anzahl erfolgt im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens.

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 Weinböhlen 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 untersucht¹⁴.

¹⁴ IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH (2018): Baugrunderkundung Neubau Marktanlagen Weinböhlen



In Auswertung dieser Untersuchung und in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Meißen wurde die Rückhaltung und Versickerung auf dem Grundstück geplant¹⁵. 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 der Eigentumsverhältnisse als nicht umsetzbar eingestuft.

Das auf den befestigten und Dachflächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und einer ca. 1.000 m² großen Versickerungsfläche im Nordosten des Plangebietes zugeführt werden. 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; dazu ist eine Geländeanhebung erforderlich (siehe Kapitel 7.1.8). Die Einstauhöhe beträgt max. 0,22 m und die Entleerungszeit entsprechend der Vorgaben ca. 6 h. Die vorgesehene Größe der Versickerungsmulde ermöglicht die Aufnahme von bis zu drei Bemessungsregen. 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. Die vorgesehene Lösung für die Versickerung des Niederschlagswassers wurde bereits von der unteren Wasserbehörde fachtechnisch geprüft und bedarf noch einer wasserrechtlichen Genehmigung. [Bei der Unterhaltung des zu begrünenden Beckens \(siehe Kapitel 7.1.9\) sind die Belange aus dessen Funktion als Abwasseranlage zu berücksichtigen.](#)

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

Im Osten des Plangebietes (Flurstücke 3423/3 und 3425) verläuft ein temporär wasserführender Graben, der im ‚Erschließungsplan Regenentwässerung‘ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt ist und sich jenseits der Grenze des Plangebietes über mehrere Grundstücke fortsetzt. Er ist deshalb wasserrechtlich als Gewässer zu bewerten und unterliegt damit den Bestimmungen des Sächsischen Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes. Der bestehende Graben soll im Zuge der Planrealisierung überbaut werden. In dem bis in den Bereich außerhalb der Überbauung verlängerten Graben wird deshalb ein Vollsickerrohr mit Schachtbauwerken an den Endpunkten verlegt; im Anschluss kann eine lagenweise verdichtete Auffüllung erfolgen. Diese Lösung wurde mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt und bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung. Die wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 26 SächsWG für die ‚Errichtung einer Verrohrung und die Überbauung des Gewässergrabens in Weinböhlen, Gemarkung Weinböhlen, Flurstücksnummern 3423/3 (3423/2 alt); 3425 im Zuge des Vorhabens Neubau einer Marktanlage‘ wurde vom Landratsamt Meißen, Kreisumweltamt, untere Wasserbehörde, mit Bescheid vom 03.01.2022 [und einer 1. Ergänzung vom 04.01.2022](#) erteilt.

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.

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Niederspannungs-Freileitung, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden ist. Angesichts der auch in diesem Bereich vorgesehenen bzw. zulässigen Geländeaufschüttung (siehe Kapitel 7.1.8) wird im Zuge der weiteren Objektplanung geprüft, ob eine Verlegung dieser Leitung erforderlich ist. Das zuständige Versorgungsunternehmen wird gegebenenfalls rechtzeitig in diese Planung einbezogen.

¹⁵ Dipl.-Ing. Walter Oesterreich (2022): Erschließungsplan Regenentwässerung / Grabenverrohrung / -überbauung, Neubau Marktanlagen Weinböhlen, Moritzburger Straße



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 Weinböhlen 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.

7 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB)

Im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Baunutzungsverordnung gebunden: von dieser gesetzlichen Regelung wird bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gebrauch gemacht.

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden in Übereinstimmung mit dem Planungszielen sowie dem geplanten Vorhaben als Gebiet ‚Nahversorgung‘ festgesetzt. Zur raumordnerischen Einordnung des Vorhabens bzw. der zulässigen Nutzungen wurde eine Auswirkungsanalyse¹⁶ mit einer ergänzenden Einordnung¹⁷ zum vorgesehenen Fachgeschäft für Kleintextilien (siehe Kapitel 4.5) erstellt.

Folgende Nutzungen werden zugelassen:

Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.840 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 110 m² Verkaufsfläche
- Zeitungen / Zeitschriften / Tabakwaren / Lotto / Postdienstleistungen etc. mit bis zu 50 m² Verkaufsfläche
- Kleintextilien mit bis zu 190 m² Verkaufsfläche

Darüber hinaus sind eine Paketstation und ein Bankautomat zulässig.

Das zulässige Nutzungsspektrum entspricht sowohl dem geplanten Vorhaben als auch den kommunalen Entwicklungszielen zur Sicherung der Daseinsvorsorge für den östlichen Siedlungsbereich von Weinböhlen (‚Oberdorf‘), die unter anderem in dem 2021 beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Gemeinde¹⁸ sowie dessen [Teilaktualisierung hinsichtlich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente](#)¹⁹ dargestellt worden sind.

¹⁶ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2021): Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Weinböhlen, Moritzburger Straße

¹⁷ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2022): Geänderter Bebauungsplanentwurf - Einordnung eines Fachgeschäftes für Kleintextilien und Anmerkung zur Gültigkeit der Auswirkungsanalyse vom 09.04.2021

¹⁸ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (2021): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhlen 2021

¹⁹ [GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH \(2022\): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhlen: Teilaktualisierung 2022](#)



7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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 der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird die sinngemäß heranzuziehende Obergrenze für Sonstige Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ 0,8 unterschritten.

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, wird dahingehend eingeschränkt, dass sie nur für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Wege Anwendung findet. 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 entsprechen dem konkreten Vorhaben.

Als Bezugspunkt gilt die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf 189,00 - 189,50 m ü NHN festgesetzt. Damit wird für die Ausführungsplanung ein definierter Spielraum ermöglicht. Die Höhe sichert einen Abstand zum 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 hin wird somit gesichert.

7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Um entsprechend des Vorhabens Baukörper mit Längen von knapp über 50 m zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. 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 Realisierung der im Vorhabenplan dargestellten Baukörper.

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

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze ermöglichen die entsprechende Umsetzung des Vorhabenplanes. Aufgrund dieser Vorgabe sind Stellplätze in allen anderen Bereichen des Plangebietes ausgeschlossen.

7.1.5 Verkehrsflächen und Anschlüsse an Verkehrsflächen

Nach Maßgabe der unter Kapitel 6.1.1 beschriebenen Erschließungsplanung werden die beiden geplanten Zufahrten - je eine von der Forststraße und von der Moritzburger Straße - räumlich vorgegeben: Zufahrten an anderer Stelle sind damit 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. Auch vor dem Ausbau ist über die Abgrenzung des Plangebietes, das direkt an die Forststraße (Flurstück 2490) anschließt, eine gesicherte Erschließung gegeben.



7.1.6 Grünfläche

Eine Teilfläche von ca. 1.500 m² im Nordosten des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche ist auch 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

Entsprechend der Ausführungen in Kapitel 6.2.3 soll das auf den befestigten und Dachflächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gesammelt und einer ca. 1.000 m² großen Versickerungsfläche im Nordosten des Plangebietes zugeführt werden. Die Fläche für die Versickerungsmulde ist in der Planzeichnung festgesetzt. Da diese nur der Entwässerung eines Grundstückes dient, ist eine Festsetzung als Entsorgungsfläche nicht erforderlich.

7.1.8 Flächen für Aufschüttungen

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 sowie eine ortsbildverträgliche Einordnung zu ermöglichen, wird eine maximale Höhenlage von 189,50 m ü NHN festgesetzt. 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 die Übergänge zu den angrenzenden Flächen / Gehwegen, insbesondere an der Ortseinfahrt, zu gewährleisten. Geländesprünge müssen deshalb durch Böschungen gestaltet werden. Ergänzend wird auf die Hinweise im Rechtsplan zu den maßgeblichen Rechtsvorschriften und technischen Regelwerken verwiesen.

7.1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Flächenbefestigungen

Für die 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 die generelle 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 6.2.3 verwiesen. Für die Begrünung der Versickerungsmulde ist mit Ausnahme der Pflasterrinnen und Einlaufschächte die Ansaat einer Frischwiese festgesetzt. Somit entsteht eine naturnahe begrünte Versickerungsmulde und kein technisches Bauwerk. Die Fläche ist extensiv durch einmal jährliche Mahd zu pflegen. [Bei der Unterhaltung der Versickerungsmulde sind die Belange aus deren Funktion als Abwasseranlage berücksichtigen.](#)

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

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG werden entsprechend des Artenschutzfachbeitrages²⁰ und wie in 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

Zum Ausgleich für zu beseitigende Gehölze innerhalb des Plangebietes sowie aus städtebaulichen Gründen werden Anpflanzungsfestsetzungen getroffen, die der Durchgrünung des Plangebietes dienen. Grundlage dafür 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. Insgesamt sind im Rechtsplan 24 Standorte für Baumpflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Sie können im Rahmen der Projektrealisierung 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 Überfahrerschutz herzustellen.

Weiterhin werden überwiegend in den Randbereichen des Plangebietes Flächen zur Bepflanzung festgesetzt. Dabei werden je nach Lage differenzierte Bepflanzungsfestsetzungen 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 in diesem Bereich vorhandene und nachrichtlich im Plan dargestellte Elektroleitung ist bei der Pflanzung zu berücksichtigen.

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

Der durch die Planung zulässige Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Auch im Gemeindegebiet Weinböhlen 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.

²⁰ Haß Landschaftsarchitekten (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr.06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“ der Gemeinde Weinböhlen



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 Weinböhlen 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

Zulässige Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird vorgegeben, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen 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 können gegebenenfalls auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte und zunächst im Durchführungsvertrag nicht erfasste Nutzungen zulässig gemacht werden.

Damit kann im Rahmen der festgesetzten Nutzungen gegebenenfalls eine weitere Ausformung des konkreten Vorhabens vereinbart und dessen Realisierung belastbar an Durchführungsfristen oder beispielsweise die Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger gebunden werden.

Artenschutz

Zur Sicherung der Belange des Artenschutzes werden bedingte Festsetzungen getroffen, die vor dem Beginn der Baufeldfreimachung bzw. der Baumaßnahmen erfüllt sein müssen. Die entsprechenden Maßnahmen sind aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgeleitet und in Kapitel 5.2 beschrieben.

Die Baufeldfreimachung ist erst zulässig, wenn die Herrichtung des Ersatzhabitates - CEF 2 sowie die ‚Vermeidungsmaßnahme V 4 - Absammeln und Umsiedlung von Zauneidechsen‘ erfolgreich abgeschlossen und dies von der zuständigen Naturschutzbehörde bestätigt worden ist sowie die Ökologische Bauüberwachung das Baufeld freigegeben hat.

Die Vermeidungsmaßnahme V 4 - Absammeln und Umsetzen von Zauneidechsen vor der Baufeldfreimachung - beinhaltet die Errichtung von Sperr- und Fangzäunen, das Abfangen von Zauneidechsen und gegebenenfalls weitere Reptilien innerhalb des Plangebietes mit Fangeimern sowie das Absammeln durch mehrfaches Begehen und die jeweilige Umsetzung in das vorbereitete Ersatzhabitat (siehe CEF 2). 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 Fledermauskastens in den im Plangebiet zu erhaltenden Gehölzbeständen wird die kontinuierliche Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten 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. Die dingliche Sicherung im Grundbuch ist der zuständigen Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Befristete Nutzung Behelfsweg und Rückbau / Begrünung

Mit der befristeten Festsetzung eines parallel zur Moritzburger Straße verlaufenden Behelfsgehweges wird gesichert, dass dieser nur bis zur Fertigstellung des im Rahmen des Knotenpunktbaus vorgesehenen Gehweges zulässig ist. Im Anschluss ist der Behelfsgehweg zurückzubauen und die Fläche zu bepflanzen bzw. zu begrünen. Diese Festsetzung sichert die gewollte Begrünung des Bereiches zwischen dem zukünftigen Geh- / Radweg und der Stellplatzfläche und verhindert eine unnötige Flächenversiegelung.



7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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 vorgegeben werden. Die Dachdeckung wird auf Dachziegel bzw. -steine in Grautönen eingegrenzt, um trotz der Gebäudegrößen optisch zurückhaltende 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, Erdarbeiten
- vorbeugender Radonschutz
- Knotenpunktausbau Moritzburger Straße / Forststraße
- Einsehbarkeit von DIN-Normen und sonstigen technischen Regelwerken

8 FLÄCHENBILANZ

Städtebauliche Kennwerte:	Flächen in m²	Anteil in %
Gesamtes Plangebiet	ca. 13.460	100 %
Gebiet „Nahversorgung“	ca. 11.820	88 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 100	1 %
Grünfläche, privat	ca. 1.540	11 %



9 QUELLEN / GUTACHTEN

Arnold Consult AG (2022):

Erschließungsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2018 ‚Nahversorgung Moritzburger Straße‘, Gemeinde Weinböhlen

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

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhlen 2021

[GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH \(2022\):](#)

[Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhlen: Teilaktualisierung 2022](#)

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

Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Weinböhlen, Moritzburger Straße

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2022):

Geänderter Bebauungsplanentwurf - Einordnung eines Fachgeschäftes für Kleintextilien und Anmerkung zur Gültigkeit der Auswirkungsanalyse vom 09.04.2021

Haß Landschaftsarchitekten (2021):

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2018 ‚Nahversorgung Moritzburger Straße‘ der Gemeinde Weinböhlen

Haß Landschaftsarchitekten (2022):

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.06/2018 ‚Nahversorgung Moritzburger Straße‘ der Gemeinde Weinböhlen, geänderter Entwurf

Hoffmann.Seifert.Partner (2019):

Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2018 ‚Nahversorgung Moritzburger Straße‘ in Weinböhlen, Bericht Nr. 181065

IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH (2018):

Baugrunderkundung Neubau Marktanlagen Weinböhlen

Dipl.-Ing. Walter Oesterreich (2022): Erschließungsplan Regenentwässerung / Grabenverrohrung / -überbauung, Neubau Marktanlagen Weinböhlen, 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 (2022):

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2018 ‚Nahversorgung Moritzburger Straße‘ Weinböhlen