

Gemeinde Kodersdorf  
Landkreis Görlitz

# 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES „ERSATZNEUBAU EDEKA-MARKT, STRAÙE DER EINHEIT, KODERSDORF“



**Auftraggeber:**  
EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft  
mbH  
Edekastraße 3  
097228 Rottendorf

Begründung zum Vorentwurf  
vom 04.02.2025

durch

**RICHTER + KAUP**

INGENIEURE | PLANER | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

**RICHTER + KAUP**  
Ingenieure | Planer | Landschaftsarchitekten  
Berliner Straße 21  
02826 Görlitz

**Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ersatzneubau  
EDEKA Markt, Straße der Einheit, Kodersdorf“**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. ANLASS DER PLANUNG.....</b>	<b>1</b>
1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	1
1.2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	1
1.3 GRUNDSTÜCKS- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	2
<b>2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH.....</b>	<b>4</b>
2.1 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	5
2.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013).....	5
2.2.2 Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplan Oberlausitz – Niederschlesien.....	6
2.3 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE.....	6
2.4 SONSTIGE RECHTE IM PLANGEBIET.....	7
<b>3. SITUATION, STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG.....</b>	<b>8</b>
3.1 AKTUELLE SITUATION IM PLANGEBIET.....	8
3.2 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE.....	8
3.3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
3.3.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
3.4 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN.....	10
3.5 GRUNDDIENSTBARKEITEN.....	11
3.6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	11
3.6.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes.....	11
3.6.2 Werbung.....	11
3.6.3 Geländegestaltung.....	11
3.7 ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ.....	12
3.8 ALTLASTEN/ABFALL.....	12
3.9 IMMISSIONSSCHUTZ.....	12
<b>1. UMWELTSITUATION.....</b>	<b>16</b>
4.1 IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	16
4.2 WASSERRECHTLICHE BELANGE.....	16
4.3 NATURSCHUTZ.....	17
4.3.1 Schutzgebiete.....	17
4.3.2 Biotopschutz.....	17

4.3.3 Artenschutz.....	17
4.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	18
<b>5. VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>20</b>
<b>6. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN .....</b>	<b>21</b>
<b>7. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG .....</b>	<b>23</b>
<b>8. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>29</b>
<b>9. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG .....</b>	<b>30</b>

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücksübersicht des Geltungsbereiches .....	2
Tabelle 2: Erforderlicher Stellplatzbedarf nach SächsBO für den EDEKA-Markt.....	10
Tabelle 3: Erforderlicher Stellplatzbedarf nach SächsBO für den Bäcker und das Gastrolokal .....	11
Tabelle 4: Flächenübersicht im Plangebiet .....	29

### Anlagenverzeichnis

<b>ANLAGE 1</b>	<b>VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN M 1:500 (IM ORIGINAL)</b>
<b>ANLAGE 2</b>	<b>SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN – BERICHT-NR. S1242-1 FÜR DAS EINZELHANDELSGESCHÄFT EDEKA IM RAHMEN DES BAUVORHABENS „ERWEITERUNG EDEKA-MARKT“ IN KODERSDORF, STRAßE DER EINHEIT 34A“; IDU IT+UMWELT (30.04.2024)</b>
<b>ANLAGE 3</b>	<b>GEOTECHNISCHER UNTERSUCHUNGSBERICHT; INSTITUT FÜR GEOTECHNIK DR. JOCHEN ZIRFAS GMBH &amp; Co. KG NOACK (20.03.2024)</b>
<b>ANLAGE 4</b>	<b>MERKBLATT ZU GEBIETSHEIMISCHEN BAUM- UND STRAUCHARTEN IM LANDKREIS GÖRLITZ</b>
<b>ANLAGE 5</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>

# 1. Anlass der Planung

## 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Kodersdorf beschloss in seiner Sitzung am 28.01.2025 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ersatzneubau EDEKA Markt, Straße der Einheit, Kodersdorf“ nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Der derzeit rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 18.07.2013 durch die Verwaltungsbehörde des Landkreises Görlitz genehmigt und durch die Gemeinde Kodersdorf am 28.10.2013 bekannt gemacht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes richteten sich zum damaligen Zeitpunkt nach den projektbezogenen Vorstellungen des Vorhabenträgers im Plangebiet.

Um eine zukunftsfähige Ausrichtung des Einkaufsmarktes weiterhin zu ermöglichen möchte der Vorhabenträger in den Ausbau und die Modernisierung investieren. In Verbindung mit der Erweiterung soll eine energetische Modernisierung des EDEKA-Marktes durchgeführt werden.

Grund für die Modernisierung ist das geänderte Konsumverhalten der Kunden. Zusätzlich soll eine Erhöhung der Barrierearmut durch die Verbreiterung der Regalabstände sowie das Verwenden von niedrigen Regalen erfolgen. Verbunden mit der Erweiterung ist eine Vergrößerung der maximalen Verkaufsfläche des Marktes von auf ca. 1.650 m<sup>2</sup> vorgesehen. Durch die Baumaßnahme kommt es zu einer Erweiterung der Bio- sowie der regionalen Sortimente. Ebenfalls wird durch die Vergrößerung des Marktes Platz für einen Imbiss geschaffen. Die Erweiterung bzw. Vergrößerung des EDEKA-Marktes ermöglicht zudem eine Optimierung der Leergutannahme sowie der Lager- und Nebenräume im Einkaufsmarkt.

Aufgrund der Vergrößerung des Einkaufsmarktes und der damit einhergehenden Vergrößerung der Grundstücksfläche kommt es ebenfalls zu einer Vergrößerung des Parkplatzes im südlichen Bereich (s.Pkt. 3.5 *Stellplätze und Nebenanlagen*).

Das Plangebiet bzw. der EDEKA-Markt stellt für die Gemeinde Kodersdorf ein wichtigen Anlaufpunkt als Grundversorger dar und soll durch die Modernisierung und Erweiterung für die Zukunft gesichert werden.

## 1.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (s. Abb. 1) mit einer Größe von ca. 11.192 m<sup>2</sup> befindet sich im Zentrum von Kodersdorf und umfasst die Flurstücke 33/2, 34/1, 34/2, 63/4, 63/5, 73 (Teilfläche), 74/2, 74/3, 74/4, 74/5 (Teilfläche), 76/3 und 76/4 (Teilfläche) der Gemarkung Kodersdorf Flur 8. Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 115 (B115) bzw. Straße der Einheit, welche die Städte Görlitz und Niesky miteinander verbindet. Nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich eine intensiv genutzte Ackerfläche des lokalen Agrarbetriebes. Südlich grenzt zum einen eine Grünfläche, welche Teile der im Plangebiet befindlichen Streuobstwiese beinhaltet sowie ein weiterer Teil der an das Plangebiet angrenzenden Ackerfläche an. Angrenzend an die südliche Grünfläche und östliche B115 befindet sich Wohn- und Mischbebauung.

Das Plangebiet lässt sich in fünf Bereiche unterteilen. Zentral befindet sich der bestehende Einkaufsmarkt mit Bäcker sowie der Kundenparkplatz. Entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Grünfläche mit Einzelgehölzen, als Straßenbegleitgrün. Im Nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich eine ca. 1.600 m<sup>2</sup> große Streuobstwiese, welche als Kompensationsmaßnahme im Zuge des Ersatzneubaus von 2013 angelegt wurde. Südwestlich des Einkaufsmarktes, innerhalb des

Geltungsbereiches befinden sich ca. 1.903 m<sup>2</sup> intensiv genutzte Ackerfläche. Die im Süden des Plangebietes liegende ca. 970 m<sup>2</sup> große Grünfläche beinhaltet zum Teil eine Streuobstwiese (gesetzlich geschütztes Biotop).



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot) innerhalb Kodersdorf, Quelle Luftbild: Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)

### 1.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Flächengröße des Plangebietes umfasst ca. 11.192 m<sup>2</sup>, die Eigentumsverhältnisse sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 1: Flurstücksübersicht des Geltungsbereiches

Flurstück	Gemarkung	Straße/Hausnummer	Eigentümer
33/2	Kodersdorf Flur 8	Straße der Einheit 34a, 02923 Kodersdorf	EDEKA Nordbayern Bau und Objekt- gesellschaft mbH Edekastraße 3, 97228 Rottendorf
34/1		Straße der Einheit 34a, 02923 Kodersdorf	
34/2		Straße der Einheit 34a, 02923 Kodersdorf	
63/4		Straße der Einheit 34a, 02923 Kodersdorf	
63/5		Straße der Einheit 34a, 02923 Kodersdorf	
73 (Teilfläche)		- Ackerfläche -	

74/2		Straße der Einheit 34a, 02923 Kodersdorf	Gemeindeverwaltung Kodersdorf Straße des Freundschaft 1, 02923 Kodersdorf
74/3		Straße der Einheit 34, 02923 Kodersdorf	EDEKA Nordbayern Bau und Objekt- gesellschaft mbH
74/4		Straße der Einheit 34a, 02923 Kodersdorf	Edekastraße 3, 97228 Rottendorf
74/5 (Teilfläche)		- Ackerfläche -	Gemeindeverwaltung Kodersdorf Straße des Freundschaft 1, 02923 Kodersdorf
76/3		Straße der Einheit 34a, 02923 Kodersdorf	EDEKA Nordbayern Bau und Objekt- gesellschaft mbH
76/4 (Teilfläche)		Straße der Einheit 34, 02923 Kodersdorf; Ackerfläche	Edekastraße 3, 97228 Rottendorf

## 2. Planungserfordernis und Verfahren nach dem Baugesetzbuch

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB erarbeitet. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren, mit Umweltprüfung aufgestellt. Das Planungsgebot ist nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, da es sich um Standorte handelt, in denen zur Herbeiführung von Baurecht eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist. Um das Planungsrecht zu erlangen wird der rechtswirksame Bebauungsplan „Ersatzneubau EDEKA-Markt in Kodersdorf, Straße der Einheit“, in Kraft getreten am 28.10.2013, durch die Aufstellung der 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ersatzneubau EDEKA-Markt, Straße der Einheit, Kodersdorf“ überplant. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zur 1. Änderung werden die bestehenden Festsetzungen berücksichtigt. Bei den überlagerten Flächen gelten nunmehr die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur „1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Ersatzneubau EDEKA-Markt, Straße der Einheit, Kodersdorf“.

Die Aufstellung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ersatzneubau EDEKA-Markt, Straße der Einheit, Kodersdorf“ wurde durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 28.01.2025 beschlossen.



Abb. 2: Überlagerungsbereich VB-Plan „Ersatzneubau Edeka-Markt“ sowie zugehöriger Kompensationsmaßnahme (gelb) und 1. Änderung VB-Plan „Ersatzneubau EDEKA-Markt“ (rot)

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. In der genehmigten 1. Änderung des FNP (Abb. 3) des Verwaltungsverbandes Weißer Schöps/Neiße (2013) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche-Planung (M) sowie als Grünfläche-Planung dargestellt. Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Fläche für Landwirtschaft. Diese wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens beansprucht und soll künftig als gemischte Baufläche-Planung (M) dargestellt werden. Damit wird der bestehenden Flächennutzung im Bereich des EDEKA-Marktes sowie der angrenzenden Wohnbebauung im rechtswirksamen FNP entsprochen.

Die Einbeziehung und Entwicklung der landwirtschaftlichen Fläche zu einer gemischten Baufläche – Planung ist entsprechend des Beschlusses vom Bundesverwaltungsgericht (vgl. BVerwG Beschluss v. 26.02.1999 – 4



CN 6/98) zulässig. Entscheidend ist dabei die Größe, der durch den Bebauungsplan einbezogenen Fläche im Verhältnis zum Gemeindegebiet bzw. des Ortsteiles in dem das Plangebiet liegt. Diese ist mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> im Vergleich zur Größe der Gemeinde Kodersdorf (ca. 43 km<sup>2</sup>) vergleichsweise gering. Aus diesem Grund sowie ist eine Änderung des FNP ist nicht notwendig.

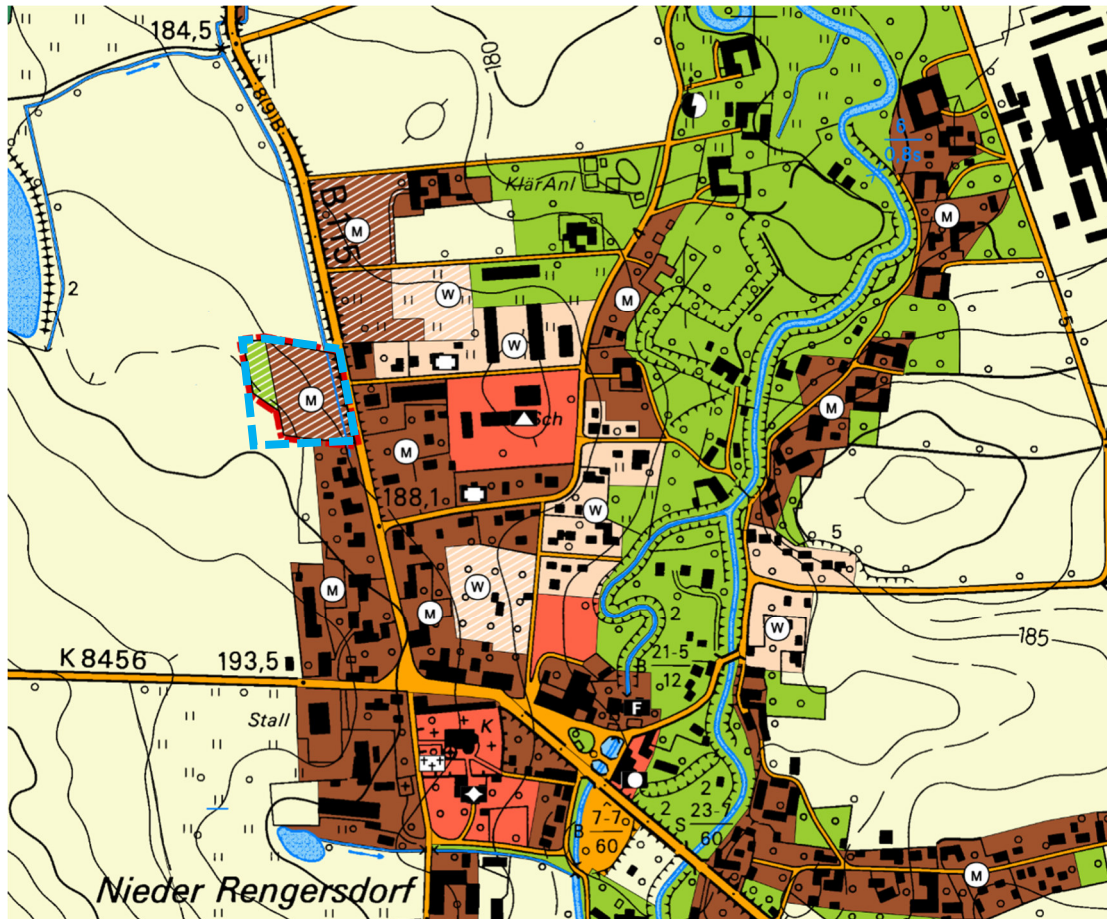


Abb. 3: Ausschnitt der rechtswirksamen 1. Änderung des FNP Verwaltungsverband Weißer Schöps/Neiße mit Geltungsbereich des VB-Planes (blau)

## 2.2 Übergeordnete Planungen

### 2.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

#### Ziel 2.3.2.1

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichneten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.

#### Z 2.3.2.4

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.



### **Z 2.3.2.5**

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen.

*Auszug zur Begründung der Ziele 2.3.2.4 & 2.3.2.5:*

*Ziel 2.3.2.4 enthält das Kongruenzgebot. Dieses ist in einem untrennbaren Zusammenhang zu dem Beeinträchtigungsverbot des Zieles 2.3.2.5 zu sehen. Während das Kongruenzgebot die Auswirkungen der großflächigen Einzelhandelseinrichtung auf den jeweiligen Verflechtungsbereich beschränkt, normiert das Beeinträchtigungsverbot ausdrücklich den Schutz des zentralörtlichen Versorgungssystems. Durch eine falsche Standortwahl oder eine falsche Größenordnung können großflächige Einzelhandelseinrichtungen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nachteilig beeinflussen. Dem soll vorgebeugt werden, indem die Auswirkungen auf den jeweiligen Versorgungsbereich beschränkt und darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen verboten werden. Hinsichtlich der Bestimmung der Mittelbereiche wird auf Karte 2 hingewiesen. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht beeinträchtigt werden.*

## **2.2.2 Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplan Oberlausitz – Niederschlesien**

Der Regionalplan Oberlausitz Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) wurde außer Kraft gesetzt und durch die Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz Niederschlesien (in Kraft getreten am 26.10.2023) ersetzt.

In den Festlegungskarten der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans wird der Vorhabenstandort flächig einem Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie einem Gebiet mit klimatisch bedingten Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zugeordnet.

Entsprechend den Handlungsschwerpunkten des Regionalplans sind folgende Grundsätze und Ziele für den Vorhabenstandort maßgebend:

### **Z 1.2.1**

Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion „Gewerbe“ sind die Gemeinden Boxberg/O.L., Elsterheide, Großpostwitz/O.L., Kodersdorf, Ottendorf-Okrilla, Spreetal und Wachau.

#### **Begründung zu Ziel Z 1.2.1**

*„[...] Durch die Festlegung als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Gewerbe“ sind in den Gemeinden Boxberg/O.L., Elsterheide, Großpostwitz/O.L., Kodersdorf, Ottendorf-Okrilla, Spreetal und Wachau aus der Sicherung bzw. der Entwicklung der gewerblichen Funktion herrührende Planungen und Maßnahmen über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinaus zulässig.“*

## **2.3 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Für die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wird gem. § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden die erheblichen Umweltauswirkungen (vgl. auch Pkt. 4) ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB untersucht.

Innerhalb der Umweltprüfung wird auch der notwendige Kompensationsbedarf hinsichtlich des Eingriffes in das Natur- und Landschaftspotenzial ermittelt.

#### ***Rechtlich verbindliche Flächen***

Das im Bebauungsplangebiet gelegene, gesetzlich geschützte Biotop „*Streuobstwiese am EDEKA Kodersdorf*“ wird berücksichtigt und bleibt durch die Planung erhalten.

In Verbindung mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme wird es zu einem Eingriff in die bestehende Kompensationsmaßnahme des rechtswirksamen Bebauungsplanes „*Ersatzneubau EDEKA-Markt in Kodersdorf, Straße der Einheit*“ kommen. Im Zuge des laufenden Planverfahren erfolgt unter Abstimmung mit dem Landkreis Görlitz ein Ersatz der entfallenden Kompensationsfläche.

#### **2.4 Sonstige Rechte im Plangebiet**

Grunddienstbarkeiten oder Baulasten mit Bedeutung für die vorliegende Bebauungsplanung sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanung nicht bekannt.

### 3. Situation, Städtebauliche Struktur und Festsetzungsbegründung

#### 3.1 Aktuelle Situation im Plangebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets befindet sich der im Jahr 2013 errichtete EDEKA-Markt sowie ein Bäcker eines regional ansässigen Bäckers. Westlich angrenzend an den Einkaufsmarkt wurde im Zuge des rechtswirksamen Bebauungsplanes eine Streuobstwiese als Kompensationsmaßnahme angelegt. Im bestehenden und rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ersatzneubau EDEKA-Markt in Kodersdorf, Straße der Einheit“ wurde ein Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment sowie einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> sowie dazugehörigen Nebenanlagen festgesetzt. Der zulässige Nonfood-Anteil innerhalb des Marktes darf max. 10 % betragen.

Die tatsächlich realisierte Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes ist mit ca. 905m<sup>2</sup> zu benennen und des Bäckers mit ca. 56 m<sup>2</sup>.

Es ist ersichtlich dass die maximal zulässige Verkaufsfläche die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzt wurde unterschritten wurde.

Entsprechend der Geländetopographie, welche von Ost nach West erst leicht und im Anschluss an den Einkaufsmarkt auf ein kleines Plateau stärker ansteigt, ermöglicht der Vorhabenstandort einen Blick in Richtung des „Heideberg“, der charakteristischen Erhebung von Kodersdorf darstellt.

#### 3.2 Konzeptionelle Beschreibung und Planungsgrundsätze

Wie bereits in Pkt. 1.1 des Begründungstextes beschrieben, beabsichtigt der Vorhabenträger den Standort zu erweitern und zu modernisieren. Mit dem Vorhaben sind folgende Maßnahmen verbunden:

- Errichtung eines Erweiterungsbaus an der westlichen Seite des Bestandsgebäudes, dadurch Vergrößerung der Verkaufsfläche (VK) um ca. 541 m<sup>2</sup>.
- Errichtung eines Gastrolokals im Anschluss an den Bäcker
- Verlagerung und Vergrößerung der Leergutannahme in einen neuen ebenerdigen Anbau südlich des Bestandsgebäudes.
- Modernisierung der technischen Anlage sowie die energetische Optimierung des Objektes zur Erfüllung der aktuellen Anforderungen zum Klimaschutz
- Verbesserung der Warenpräsentation im Hinblick auf die steigende Anzahl älterer Menschen und Familien mit Kindern (Rollstuhlfahrer, Gehhilfen, Kinderwagen)
- Neuordnung und Erhöhung der Gesamtzahl des Pkw-Stellplätze aufgrund der Erweiterungen um 20 Stück
- Errichtung von E-Ladesäulen für Elektro-Pkw's
- Neuordnung der Fahrradstellplätze und der Einkaufswagenbox
- Beibehaltung der bestehenden Ein- und Ausfahrt
- Beanspruchung der festgesetzten Kompensationsfläche im Westen des Plangebietes um ca. 345 m<sup>2</sup>.

Weiterer Bestandteil der Planung ist die Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Grünflächen (s. Kap. 4.4 grünordnerische Festsetzungen). Diese besitzen einen hohen Stellenwert, da sie wichtiger Bestandteil des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ersatzneubau EDEKA-Markt in Kodersdorf, Straße der Einheit“ sind. In Bezug zur Gesamtverkaufsfläche des Plangebietes ist festzuhalten, dass sich diese durch die Erweiterung auf eine max. Verkaufsfläche von 1.650 m<sup>2</sup> erhöht.

Die zukünftigen „Markt der Generationen“ lässt sich entsprechend den Angaben des Vorhabenträgers in den Lebensmittelmarkt, den Backshop sowie ein Gastrolokal unterteilen.

Hinsichtlich der Sortimente des Marktes kommt es aufgrund der neuen und geänderten Konsumentenverhalten zu Veränderung in der Sortimentsvielfalt. Konkret stellt sich dies durch die Erhöhung der Vielfalt bei den Bio-, Unverpackt- und Regionalprodukten sowie die Erweiterung der fachspezifischer Getränkesortimente dar.

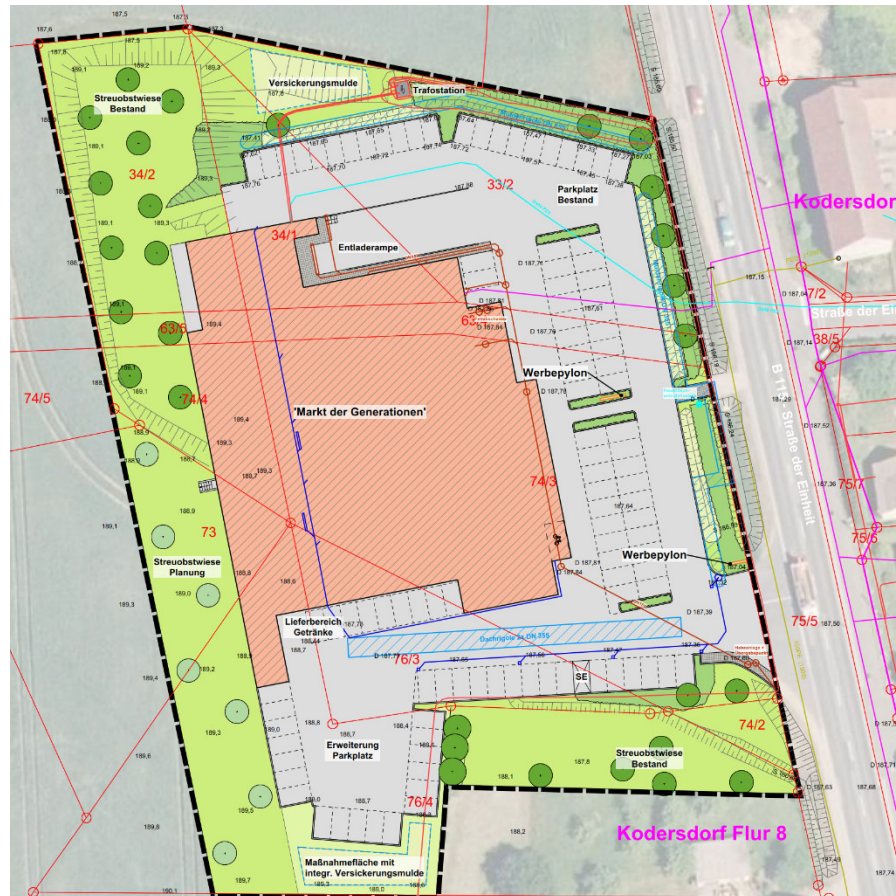


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, 2025 Richter+Kaup

### 3.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment in Form eines „Markt der Generationen“ (inklusive Bäcker und Gastrolokal) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 BauGB festgesetzt.

Für das Baugebiet werden Obergrenzen für die zulässige Gesamtverkaufsfläche sowie für die Verkaufsflächen (VK) Vollsortimente und Randsortimente festgesetzt.

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet wird auf 1.650 m<sup>2</sup> (davon max. 10 % Nonfood-Artikel) festgesetzt.

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

### 3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Innerhalb des Bebauungsplanes wird diese auf den Wert von 0,8 festgesetzt und orientiert sich am max. zulässigen Versiegelungsgrad für Sondergebiete.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlagen. Die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes wird auf **9 m** festgelegt.

Höhenbezugspunkt ist die bestehende Fertigfußbodenhöhe (OK FFB) von **187,88 m** NHN. Aufgrund technologischer Aufbauten, beispielweise Abzugshauben und sonstige Dachaufbauten, ist auf 5 % der überbaubaren Fläche des Grundstückes die Überschreitung der festgesetzten baulichen Höhe zulässig.

### 3.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze definiert.

## 3.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO (VwV SächsBO, zuletzt geändert am 1. März 2024). Die Richtzahlen legen den durchschnittlichen Bedarf für bestimmte bauliche Anlagen fest. Hierbei handelt es sich um Erfahrungswerte für den typischen Fall. Die Richtzahlen im Plangebiet dienen lediglich als Anhaltspunkt, von denen im Einzelfall und mit besonderer Begründung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs, der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs abgewichen werden kann.

Gemäß der Richtzahlentabelle der SächsBO sind im Plangebiet folgende Stellplatzzahlen zu berücksichtigen:

Tabelle 2: Erforderlicher Stellplatzbedarf nach SächsBO für den EDEKA-Markt

Nutzung	Stellplatzbedarf Pkw	Stellplatzbedarf Fahrrad
Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten	1 je 10-20 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 je 150 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Verkaufsfläche: 1.550 m <sup>2</sup>	ca. 103	ca. 10

Für die Berechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl im Plangebiet (Verwendung von 15 m<sup>2</sup> als gemittelter Wert) werden die geplanten Verkaufsflächen aus der Planungskonzeption des Vorhabenträgers entnommen. Deshalb erfolgt in der Planzeichnung zum Bebauungsplan der Eintrag der Stellplätze nur zu Übersichtszwecken. Maßgebend ist letztendlich der konkrete Bauantrag/Durchführungsvertrag.

Innerhalb des Plangebietes sind ca. 103 Stellplätze für den Einkaufsmarkt und ca. 5 Stellplätze für den Bäcker sowie das Gastrolokal (incl. Behinderten- sowie Mitarbeiterstellplätze) zu gewährleisten. In der aktuellen Planungskonzeption ist eine Erhöhung der bestehenden 94 Stellplätze auf dann 114 Stellplätzen (incl. Behinderten- und Mutter-Kind-Stellplätze) vorgesehen.

Tabelle 3: Erforderlicher Stellplatzbedarf nach SächsBO für den Bäcker und das Gastrolokal

Nutzung	Stellplatzbedarf Pkw	Stellplatzbedarf Fahrrad
Läden, Geschäftshäuser	1 je 30-40 m <sup>2</sup> je Verkaufsfläche, min. 2 je Laden	1 je 60-80 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche; min. 2 je Laden
Verkaufsfläche: 100 m <sup>2</sup>	3	2

Auf Grundlage der Sächsischen Bauordnung wurde neben den notwendigen Stellplätzen für Pkw's auch die Stellplatzzahl für Fahrräder ermittelt. In Summe sind dabei mind. 12 Stellplätze für Fahrräder im Plangebiet bereitzustellen.

### Stellplatzgestaltung

Die geplanten Stellplätze sind an die bestehenden Pkw-Stellplätze in ihren Maßen und ihrer Oberflächengestaltung anzugleichen. Ausgenommen sind hierbei Stellplätze für Menschen mit Behinderungen, diese werden mit einer Breite von 3,5 m hergestellt. Innerhalb des Plangebietes sind an geeigneter Stelle Stellplätze mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge zulässig.

### Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Dabei handelt es sich auch um untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Plangebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ebenfalls zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

### 3.5 Grunddienstbarkeiten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Grunddienstbarkeiten für Dritte.

### 3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Einhaltung der Ortsgestaltung werden Dachformen und Dachneigungen sowie die äußere Gestaltung der Gebäude festgesetzt, welche sich am vorhandenen Einkaufsmarkt orientieren.

#### 3.6.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes

Die farbliche Gestaltung der Gebäudefassade hat sich am Bestandsgebäude zu orientieren. Es sind keine auffälligen bzw. grellen Farben zu verwenden.

Es sind die Dachformen Flachdach und Pultdach (0-20°) zulässig.

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern sowie eine Dachbegrünung zulässig.

#### 3.6.2 Werbung

Werbeanlagen mit rhythmischer oder wechselnder Beleuchtung sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Auf Pylonen sind auch die Lichtausstrahlung sowie Videowände (Videowalls) unzulässig. Die Errichtung von Werbepylonen ist bis zu einer Höhe von max. 12 m (über Gelände) zulässig. An den Giebelseiten der Gebäude sind Werbeschilder zulässig.

#### 3.6.3 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Ausgrabungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird oder innerhalb der



gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einvernehmlich festgelegt wird. Diese Regelung dient dazu, dass keine unverhältnismäßigen Geländesprünge an den Grundstücksgrenzen entstehen.

### **3.7 Archäologie und Denkmalschutz**

Nach derzeitigem Stand sind keine archäologischen Kulturdenkmale im Plangebiet bekannt. Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es jedoch der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind archäologische Untersuchungen am Vorhabenstandort durchzuführen und die Kontaktdaten des zuständigen Bauleiters sind vor Beginn der Arbeiten an das Landesamt für Archäologie zu übermitteln.

Außerhalb des Plangebietes, in ca. 300 m südöstlicher Entfernung befindet sich ein unter Denkmalschutzstehendes Einzeldenkmal.

*Hinweise:*

*Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es jedoch der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die ausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hingewiesen.*

### **3.8 Altlasten/Abfall**

Nach Auskunft des LK Görlitz SG Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde sind derzeit keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes bekannt. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder verursacht werden, ist das Landratsamt des Landkreises Görlitz gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22.02.2019 durch den Bauherrn umgehend zu benachrichtigen.

### **3.9 Immissionsschutz**

#### **Bestandssituation**

Im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes wurden immissionsschutzrechtliche Auflagen hinsichtlich der Lärminderung (Lieferzeiten, bauliche Maßnahmen wie beispielsweise Dämmung / Einhausung bestehender Kühlaggregate) für die umliegende Wohnbebauung festgelegt.

Diese waren:

- Warenanlieferungen und -entladungen zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind nicht zulässig.
- Die Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen sind alternativ in „Betonsteinpflaster ohne Fase“ oder mit einer „Asphaltdeckschicht“ herzustellen.
- Der Schallleistungspegel der beiden Mündungsöffnungen der geplanten Lüftungstechnischen Anlage darf einen Wert von je LWA = 73 dB(A) nicht überschreiten.
- Der Schallleistungspegel der Zu- und Abluftöffnung des geplanten Kältemaschinenraumes darf einen Wert von je LWA = 73 dB(A) nicht überschreiten. Der Schallleistungspegel des Rückkühlers der kälte-technischen Anlage im Freibereich darf einen Wert von LWA = 73 dB(A) nicht überschreiten. Der Rückkühler ist vor der Westfassade des Gebäudes in Richtung Feld aufzustellen.
- Für den Presscontainer ist ein Typ zu wählen, der einen Wert für den Schallleistungspegel von LWA = 92 dB(A) nicht überschreitet. Vom Presscontainer dürfen keine Geräusche mit tonalen Komponenten

ausgehen. Die Benutzung des Presscontainers ist ausschließlich in der Tagzeit von 07:00 bis 20:00 Uhr zulässig.

- Die Außeneinheit der Luft-Wärmepumpe ist vor der Westfassade (im nördlichen Bereich) des Gebäudes in Richtung Feld aufzustellen. Der Betrieb der Außeneinheit ist schaltungstechnisch so auszulegen, dass ein Schallleistungspegel von LWA = 84 dB(A) tags und von LWA = 76 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Die aktuellen Öffnungszeiten der Unternehmen innerhalb des Vorhabenstandortes sind wie folgt:

- Öffnungszeiten EDEKA-Markt (Mo bis Sa): 7.00 – 20.00 Uhr
- Öffnungszeiten Bäcker (Mo bis Sa): 6.00 – 19.00 Uhr; (Sonn- und Feiertage) von 6.00 – 11.00 Uhr

### Planungssituation

Durch die geplante Erweiterung des Einkaufsmarktes wird sich die Kubatur des Gebäudes in westliche Richtung ändern. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des Parkplatzes im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen (s. Kap. 3.2). Aufgrund dieser umfangreichen Veränderungen ist das ursprüngliche Schalltechnische Gutachten nicht mehr anwendbar und muss auf Grundlage der geplanten Baumaßnahmen neu berechnet werden. Aufgrund dessen wurde das Ingenieurbüro *IDU IT + Umwelt* beauftragt ein neues schalltechnisches Gutachten (s. Anlage 2) für das Vorhaben zu erarbeiten. Um die für die umliegende Wohnbebauung nach DIN 18005 vorgegebenen schalltechnischen Richtwerte einhalten zu können, werden im Gutachten schallschutztechnische Hinweise und Vorgaben festgelegt. Für gewerbliche Unternehmen werden zur Betrachtung und Berechnung des Beurteilungspegel die TA Lärm herangezogen. Diese besitzt eine strengere Bindewirkung und ermöglicht somit einen besseren Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm.

Für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung des EDEKA-Marktes wurden:

- die Angaben des Vorhabenträgers zum bestehenden/geplanten Lieferverkehr über die Zufahrt im Osten des Plangebietes
- die Planungskonzeption des Vorhabenträgers

betrachtet.

Gemäß DIN 18005-1 sind je nach Schutzbedürftigkeit entsprechende Orientierungswerte festzulegen. Für die umliegenden Wohngebäude (Mischgebiet) gelten folgende Grenzwerte (*gemäß DIN 18005*):

- tags 60 dB(A)
- nachts je nach Nutzung und Schallquellenart 50/45 dB(A).

IO-Nr.	Bezeichnung Straße, Hausnummer	Immissionsrichtwert TA Lärm		Beurteilungspegel (V1)		Beurteilungspegel (V2)	Beurteilungspegel (V3)
		IRW <sub>tags</sub> [dB(A)]	L <sub>r,tags</sub> [dB(A)]	L <sub>r,tags</sub> [dB(A)]	L <sub>r,nachts</sub> [dB(A)]	L <sub>r,nachts</sub> [dB(A)]	L <sub>r,nachts</sub> [dB(A)]
1	Straße der Einheit 34	60	45	51,1	44,8	43,3	39,6
2	Straße der Einheit 35a	60	45	52,2	44,7	44,4	40,0
3a	Straße der Einheit 36 (Süd)	60	45	51,7	47,4	44,0	35,6
3b	Straße der Einheit 36 (Nord)	60	45	53,4	46,2	46,0	41,5
4	Straße der Einheit 37	55	40	48,3	40,5	39,1	33,2
5	Straße der Einheit 38	60	45	55,7	53,9	50,3	37,1

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

Abb. 5: Immissionsrichtwerte und Beurteilungspegel IZ an den ausgewählten Immissionsorten (schalltechnisches Gutachten IDU+Umwelt, 2024)

Bei der Berechnung des Beurteilungspegels der Immissionszusatzbelastung (IZ) sowie den Spitzenpegeln (kurzzeitige Geräuschspitzen) wurden die im Schallgutachten im Punkt 3.4 und 4.2 genannten Betriebs- und Emissionsansätze (vorgegebener Bestand und Planung) zugrunde gelegt (Beurteilungspegel V1). Beim Beurteilungspegel V2 wurden die im Gutachten unter Punkt 5.2.5 aufgeführten organisatorischen Lärminderungsmaßnahmen bei den Fahr- und Rangierbewegungen sowie die Standzeiten der Lkws in der Nachtzeit betrachtet. Beim Beurteilungspegel V3 wurde angenommen, dass kein Lkw-Lieferverkehr nachts stattfindet. Die Situation am Tage bleibt hingegen unverändert.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Eine Überschreitung durch das geplante Vorhaben ist nicht zu erwarten (vgl. Abb. 6).

IO-Nr.	Bezeichnung Straße, Hausnummer	Immissionsrichtwert TA Lärm		Spitzenpegel des Schalldruck- pegels $L_{AF}(t)$ (V1)		Spitzenpegel des Schalldruck- pegels $L_{AF}(t)$ (V2)	Spitzenpegel des Schalldruck- pegels $L_{AF}(t)$ (V3)
		$IRW_{tags}$ [dB(A)]	$L_{r,tags}$ [dB(A)]	$L_{AFmax,tags}$ [dB(A)]	$L_{AFmax,nachts}$ [dB(A)]	$L_{AFmax,nachts}$ [dB(A)]	$L_{AFmax,nachts}$ [dB(A)]
1	Straße der Einheit 34	90	65	64,9	64,6	64,5	57,0
2	Straße der Einheit 35a	90	65	72,2	72,2	72,2	57,1
3a	Straße der Einheit 36 (Süd)	90	65	68,7	68,2	68,2	60,5
3b	Straße der Einheit 36 (Nord)	90	65	73,8	73,8	73,8	58,4
4	Straße der Einheit 37	85	60	61,9	61,9	61,9	55,4
5	Straße der Einheit 38	90	65	73,0	69,4	69,4	62,2

rot hinterlegt... Immissionsrichtwert überschritten

Abb. 6: Spitzenschalldruckpegel  $L_{AFmax}$  des Schalldruckpegels  $L_{AF}(t)$  an den ausgewählten (IDU+Umwelt, 2024)

Zur Einhaltung der Grenzwerte sind nachfolgende Minderungsmaßnahmen bzw. schallschutztechnische Hinweise für die Umsetzung des Vorhabens heranzuziehen.

#### Lärminderungsmaßnahmen / Schallschutztechnische Hinweise

- Betriebszeiten des Einzelhandelsgeschäftes, der Ladengeschäfte sowie des Parkplatzes von 6.00 bis 22.00 Uhr, davon ausgenommen sind die haustechnischen Anlagen
- Öffnungszeiten des Einzelhandelsgeschäftes und der Ladengeschäfte von 7.00 bis 21.00 Uhr
- Es sind die Emissionskenngrößen (Schallleistungspegel LWA) der (haus-)technischen Anlagen
- der Tabelle 8 das schalltechnische Gutachten (s. Anlage 2 – schalltechnische Gutachten, IDU IT + Umwelt GmbH 30.04.2024) einzuhalten,
- Die Fahrgassenoberflächen des Parkplatzes sowie der zusätzlichen Verkehrsflächen sind mit einer Asphaltoberfläche oder gleichwertig glatten Oberfläche herzustellen
- Während des Zeitraum „Nachts“ (22.00 bis 6.00 Uhr) ist das akustische Signal beim Rückwärtsfahren der Lkws sowie die fahrzeugeigene Kältetechnik beim Befahren des Marktgeländes auszuschalten

Bei geplanter Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird vorsorglich die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.

Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhe sowie von Austrittsöffnungen der Schornsteine auf § 19 der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) und bei der

Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen kleiner 1 MW Feuerungswärmeleistung auf § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 verwiesen.

### **Radonschutz**

Das Plangebiet befindet sich entsprechend den Angaben des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) außerhalb radioaktiver Verdachtsflächen und es liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor.

Hinsichtlich des vorsorgenden Radonschutzes wird auf das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) verwiesen, welche die Anforderungen an den Schutz vor Radon regeln. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, für das die Radonkonzentration 21 - 40 kBq/m<sup>3</sup> beträgt (Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/strahlenschutz>).

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Auch außerhalb festgelegter Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfiehlt das LfULG generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen. In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre kann kostenlos heruntergeladen werden.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: [radonberatung@smekul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smekul.sachsen.de)

Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)

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

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

## 4. Umweltsituation

Die Belange des Umweltschutzes innerhalb des Plangebietes werden im Umweltbericht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht und der notwendige Kompensationsbedarf hinsichtlich des Eingriffes in das Natur- und Landschaftspotenzial ermittelt. Der Eingriff in das Natur- und Landschaftspotenzial wurde nach einer vor Ort durchgeführten Biotoptypenkartierung und einer anschließenden Bewertung entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) bilanziert (siehe Umweltbericht).

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Kodersdorf und ist ein wichtiger Anlaufpunkt für die wohnortnahe Versorgung. Das Plangebiet wird in nördlicher, westlicher und südwestlicher Richtung durch intensive Ackerflächen begrenzt. Im Südwesten befindet sich ein Teil der umliegenden Ackerfläche innerhalb des Plangebietes, welches durch den örtlichen Agrarbetrieb bewirtschaftet wird. Westlich angrenzend an den bestehenden Einkaufsmarkt befindet sich eine Streuobstwiese, welche in Verbindung mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan angelegt wurde. Diese besteht aus 15 heimischen Obstgehölzen (u.a. Apfel, Kirsche). Im Süden grenzt eine eingezäunte Grünfläche an, welche Teile eines gesetzlich geschützten Biotops „Streuobstwiese“ umfasst. Westlich dieses Biotopes befindet sich eine Baumreihe aus zwei Fichten (*Picea spec.*) und sechs Tannen (*Abies spec.*). An der nördlichen Grenze des Flurstückes 76/4 der Gemarkung Kodersdorf Flur 8 befindet sich eine Reihe Baumstubben von Nadelgehölzen. Das ebengenannte Flurstück weist einen dörflichen Charakter mit bäuerlichen Gartenstrukturen auf. Östlich verläuft die B115, welche Görlitz und Niesky verbindet. Daran angrenzend befindet sich die ortstypische Wohn- und Mischbebauung von Kodersdorf.

### 4.1 Immissionsschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (siehe Anlage 2) durchgeführt. Dabei wurden die durch die geplante Erweiterung auftretenden Beurteilungspegel an den Immissionsorten ermittelt. Die nach DIN 18005 einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für die schutzbedürftige Umgebung außerhalb des Geltungsbereiches konnten somit überprüft werden. Die dabei herangezogenen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und der TA-Lärm, wurden an den zuvor genannten Immissionsorten in der Umgebung nicht überschritten. Die durch die geplante Erweiterung zu erwartende Zusatzbelastung verursachen bei Einhaltung und Anwendung der schalltechnischen Hinweise (vgl. *Pkt. 3.9 Immissionsschutz*) keine Überschreitung der vorgeschriebenen schalltechnischen Orientierungswerte.

Hinsichtlich der Emission von Gerüchen, Luftschadstoffen und Licht besitzt das Plangebiet keine Anlagen, welche wesentliche Emissionen dieser Art erzeugt.

### 4.2 Wasserrechtliche Belange

Durch die geplante Erweiterung des Einkaufsmarktes werden keine festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete und keine Messstellen des staatlichen Grundwassermessnetzes berührt. Das Plangebiet befindet sich zudem in keinem Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet befindet sich jedoch in keinem Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser bzw. in einem Gebiet zur Erhaltung hoher Grundwasserneubildungsraten entsprechend des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien.

Das derzeit anfallende Niederschlagswasser im Bereich des Einkaufsmarktes wird innerhalb des Grundstückes mittels Versickerungsmulden zurückgehalten und versickert. Eine dafür notwendige Genehmigung zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers wurde durch den Landkreis erteilt.

### **Hinweise:**

Tiefbauarbeiten und Bohrungen, welche das Grundwasser anschneiden, sind spätestens 1 Monat vor Beginn der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Werden bei Erdarbeiten unvorhergesehene Grundwässer angetroffen, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen ist bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Grundwasserbenutzungen (z.B. Entnahmen, Einleitungen) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis (§§ 2 und 3 WHG) durch die zuständige Wasserbehörde. Um die Grundwasserneubildung nicht wesentlich zu beeinträchtigen und zur Vermeidung einer möglichen Hochwasserbildung ist:

- Die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren.
- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser möglichst vollständig und breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern
- Neu anzulegende gering frequentierte Stellflächen wasserdurchlässig zu gestalten

### **Oberflächenwasser**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Oberflächenwasser wird über das bestehende Muldensystem zurückgehalten und im Plangebiet versickert.

## **4.3 Naturschutz**

### **4.3.1 Schutzgebiete**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- FFH-Gebiet „Fließgewässer bei Schöpstal und Kodersdorf“ in ca. 500 m östlicher Entfernung.
- SPA-Gebiet „Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz“ in ca. 1.400m westlicher Entfernung.
- LSG „Königshainer Berge“ in ca. 1.200m südwestlicher Entfernung.
- NSG „Monumentshügel“ in ca. 2.800m nordwestlicher Entfernung.

### **4.3.2 Biotopschutz**

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotopes „Streuobstwiese am EDEKA Kodersdorf“, welches nach § 21 SächsNatschG geschützt ist. Ebenfalls befindet sich ein „Streuobstwiese“ im Westen des Plangebietes, welche als Kompensationsmaßnahme des Bebauungsplanverfahrens 2013 angelegt wurde. Entsprechend des Geopotals des Landkreises sowie des Geoinformationssystems von Sachsen, liegt für die Fläche kein Schutzstatus gem. § 21 SächsNatschG vor.

### **4.3.3 Artenschutz**

Die von der Planung berührten Bereiche weisen aufgrund ihrer anthropogenen Nutzung eine untergeordnete Bedeutung als Reproduktionshabitat für die Fauna auf. Hingegen stellt die westliche Streuobstwiese, einen potentiellen Lebensraum dar. Artspezifisch stellt die Fläche ein potentiell wertvolles Nahrungshabitat dar, was mit Umsetzung der Planung in Teilen verloren geht. Zur genauen Feststellung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit ist vor dem Umbau eine avifaunistische sowie fledermauskundliche Erfassung der vom Umbau betroffenen Gebäudestrukturen sowie der zur Beseitigung vorgesehene Gehölzstrukturen notwendig. Entsprechend dessen ergeben sich Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen, welche im Zuge der Baumaßnahme, nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB), zu realisieren sind.



### **Allgemeine Maßnahmen zum Artenschutz**

- Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit der Avifauna (Zeitraum: 1.10. bis 28.2./29.2.) des jeweiligen Jahres durchzuführen.
- Alle Baumaßnahmen, welche im Rahmen der Baufeldfreimachung durchgeführt werden, sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durch Fachpersonal zu begleiten.

### **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen zum Erhalt unbeanspruchter Strukturen sowie zur Reduzierung des Eingriffs in das Natur- und Landschaftspotenzial. Es ist erforderlich, dass innerhalb des Plangebietes Kompensationsmaßnahmen verbindlich umgesetzt werden. Ziel der Maßnahmen ist es, bestehende Strukturen aufzuwerten und zusammenhängende Grünstrukturen festzusetzen, welche den Eingriff hinsichtlich der Flora und Fauna kompensieren können.

#### **Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen die notwendigen Zuwegungen und Stellplätze, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Pro 300 m<sup>2</sup> neuversiegelter Fläche ist innerhalb der Plangebietes ein Gehölz entsprechend des „Merkblatt zu gebietsheimischen Baum- und Straucharten im Landkreis Görlitz“ (s. Anlage 4) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- bei Hochstämmen mind. 1,80 m Stammhöhe und Stammumfang von mind. 16-18 cm (gemessen in 1m Höhe)
- bei Sträuchern und Heistern ist eine Pflanzqualität von min. 2 x V., eine Pflanzhöhe von min. 100-150 cm mit 3 Trieben zu verwenden.

#### **Maßnahmen zum Artenschutz**

**M1** Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna hat die im Plangebiet erforderliche Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2./29.2. des jeweiligen Jahres zu erfolgen. Abweichungen vom Zeitraum sind nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz dem zustimmt. Auflagen und Hinweise sind vollumfänglich zu berücksichtigen. Die Maßnahme ist durch qualifiziertes Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

**M2** Zur Feststellung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit, vor Beginn der Baumaßnahme, ist eine avifaunistische sowie fledermauskundliche Erfassung der vom Umbau betroffenen Gebäudestrukturen sowie der zur Beseitigung vorgesehene Gehölzstrukturen notwendig. Daraus sich ergebende Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind in enger Absprache mit der UNB des Landkreises im Bauablauf zu realisieren.

#### **Maßnahmen zum Erhalt von Grünstrukturen**

1. Pflanzbindung

Die innerhalb des Plangebietes gekennzeichneten Grünstrukturen soweit nicht durch die Baumaßnahme beansprucht sind zu erhalten und zu pflegen.

#### **Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt**

Der naturschutzfachliche Ausgleich des ermittelten Defizits von **ca. 27.595 WE** wird durch die Umsetzung nachfolgender Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet angestrebt.

Folgenden Maßnahmen sind geplant:

**M3** Im Bereich der Flurstücke 73 (Teilfläche) der Gemarkung Kodersdorf Flur 8, ist auf einer Fläche von ca. 934 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese herzustellen, zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Es sind Obstgehölze entsprechend des *"Merkblatt zu gebietsheimischen Baum- und Straucharten im Landkreis Görlitz"* zu verwenden. Die Obstgehölze sollen mit unregelmäßigen Pflanzabständen (10-12 m) angepflanzt und dauerhaft gepflegt werden. Bei Abgang von Gehölzen sind diese zu ersetzen. Es ist folgende Pflanzqualität zu verwenden:

- Hochstämme mind. 1,80 m Stammhöhe und Stammumfang von mind. 16-18 cm (gemessen in 1m Höhe)

Für die Grünfläche ist Regiosaatgut des UG 4 „Ostdeutsches Tiefland“ zu verwenden. Die Fläche ist durch ein geeignetes Mahdregime (1-2malige Mahd zwischen dem 01.10. und dem 28.02) zu extensivieren. Das Mahdgut darf nicht auf der Fläche verbleiben.

**M4** Es ist ein ca. 260 m<sup>2</sup> großes sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte zu entwickeln. Dabei ist Regiosaatgut des UG 4 „Ostdeutsches Tiefland“ zu verwenden. Die Fläche ist durch ein geeignetes Mahdregime (1-2malige Mahd zwischen dem 01.10. und dem 28.02) zu extensivieren. Das Mahdgut darf nicht auf der Fläche verbleiben.

*Hinweis:*

*Die Maßnahmenfläche M4 wird in Kombination mit einer Versickerungsmulde zur Regenwasser Rückhaltung/Versickerung angelegt. Aufgrund dessen erfolgt eine Abwertung des Planungswertes (vgl. Anlage 5 Umweltbericht; Eingriffs-Ausgleichsbilanz) für das Zielbiotop.*

### **Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen**

Die grünordnerischen Maßnahmen (textliche Festsetzungen Pkt. 3.1 & 3.4) sind spätestens 12 Monate nach Beendigung der Bauarbeiten zu realisieren.

## 5. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes erfolgt über die B 115, welche westlich an das Plangebiet angrenzt. Diese stellt eine wichtige Verkehrsachse dar und verbindet die Görlitz und Niesky miteinander. Entsprechend der Planungskonzeption bleibt die vorhandene Zufahrt – Nr.1 (s. Abb.7) bestehen.

Die Liefersituation soll durch die geplanten Maßnahmen nicht verändert werden und erfolgt über die nördliche Entladerampe. Die innere Erschließung bleibt erhalten, einzig die Zahl und Anordnung der Stellplätze ändern sich aufgrund der geplanten Baumaßnahmen. Dabei kommt es zu einer Erhöhung der bestehenden Stellplätze um 20 Stück inkl. Behinderten- und Mutter und Kind-Stellplätze (s. Kap. 3.4 Stellplätze und Nebenanlagen). Zusätzlich möchte der Vorhabenträger an geeigneter Stelle Ladesäulen für E-Fahrzeuge schaffen, um die Elektromobilität zu fördern. Darüber hinaus gilt innerhalb des Parkplatzes Schrittgeschwindigkeit.

### Fußläufiger Verkehr

Die fußläufige Anbindung des Einkaufsmarktes erfolgt über zwei Punkten in das Plangebiet. Zum einen im Osten des Plangebietes im Bereich der Zufahrt zur Oberschule (Straße der Einheit) – Nr. 2 und im Südosten des Plangebietes über den an der B 115 verlaufende Fußweg – Nr. 3. Durch die Planung sollen beide Zuwegungen unverändert bleiben. Sollte es im Zuge der Baumaßnahmen doch zu Änderungen der Zuwegung kommen, so sind diese an den Bestand anzupassen.

### ÖPNV

Der nächstgelegene ÖPNV-Haltepunkt befindet sich außerhalb des Plangebietes, im Vorfeld der Oberschule (Straße der Einheit) und wird von den Linien 64, 68 und 77 angefahren.

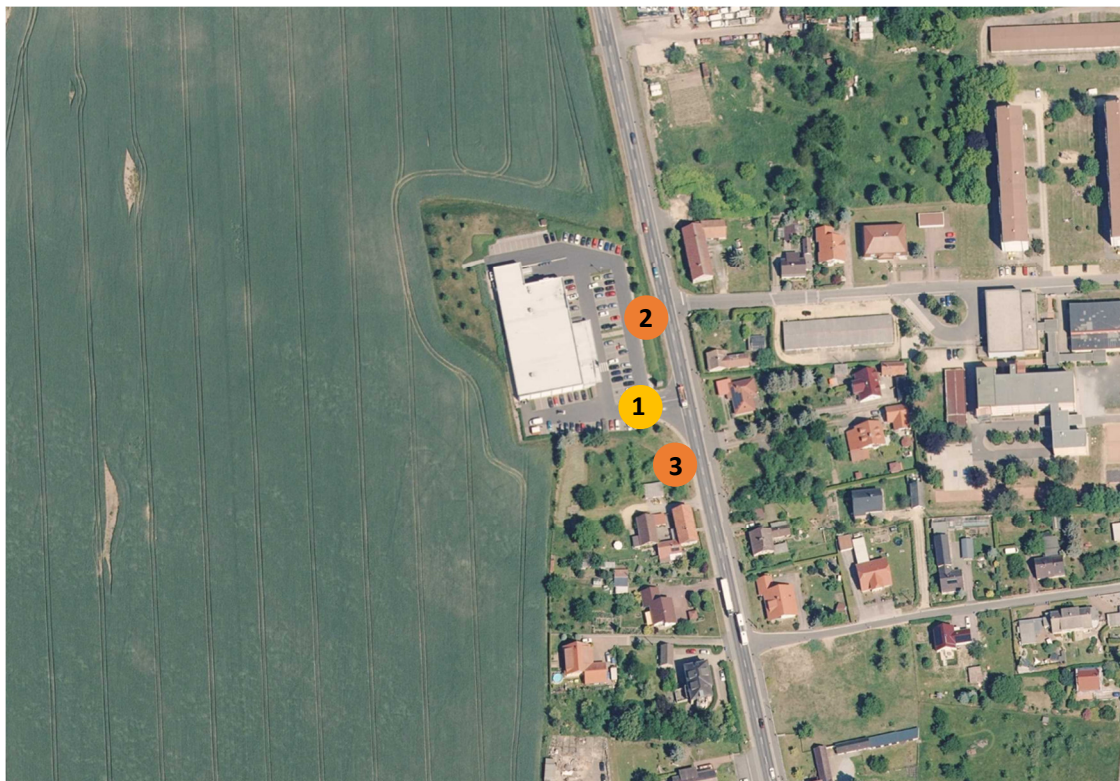


Abb. 7: Verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes

## 6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird über das bestehende Versorgungsnetz erschlossen. Im Zuge der Beteiligung der Medienträger wurde der innerhalb des Vorhabenstandortes vorhandene Leitungsbestand durch die Sachsen-Energie GmbH und des Trinkwasserzweckverbandes „Neiße-Schöps“ übermittelt. Die Darstellung des Leitungsbestandes erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan.

### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen des Trinkwasserzweckverbandes „Neiße-Schöps“. Der Anbindepunkt an das öffentliche Netz befindet sich im Vorfeld der Oberschule Kodersdorf. Das Plangebiet wird von da aus über eine DN 50 PEX versorgt. Ist durch die geplante Erweiterung eine Zunahme der zu liefernden Trinkwassermenge zu erwarten, so ist der bestehende Kundenvertrag des Eigentümers mit dem Versorger anzupassen. Kommt es zu Bauarbeiten an der privaten Versorgungsleitung trägt der Vorhabenträger hierfür die Kosten. Versorgungsträger ist der Trinkwasserzweckverbandes „Neiße-Schöps“.

### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Grundstückes des Einkaufsmarktes erfolgt über die bestehende Leitung (DN 150), welche entlang des Bestandsgebäudes verläuft und im Bereich der Zufahrt mittels Hebeanlage und Übergabeschacht in das öffentliche Netz einbindet. Sind durch die geplante Baumaßnahme Zunahmen des Schmutzwassers zu erwarten, ist ein neuer Antrag zur Einleitung des anfallenden Schmutzwassers beim Versorgungsträger zu beantragen. Für Anpassungen am Leitungsbestand trägt der Vorhabenträger die Kosten.

#### *Hinweis:*

*Es ist weiterhin ein Betriebsbuch für die nachweisliche Nutzung des vorhandenen Fettabscheiders in der Grundstücksentwässerung zu führen.*

### Regenwasser

Aktuell wird das anfallende Regenwasser auf dem Privatgrundstück des Einkaufsmarktes zur Versickerung gebracht. Dabei werden die Dachflächen des Bestandsgebäudes über das südlich gelegene unterirdische Rigolen-System versickert. Das Rigolen-System umfasst eine Fläche von ca. 52m x 3m und beinhaltet zwei DN 355 Rohre zur Versickerung. Das anfallende Oberflächenwasser der bestehenden privaten Verkehrsflächen wird hingegen über die an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze befindlichen Versickerungsmulden abgeleitet und versickert. Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung des Einkaufsmarktes sowie der Veränderungen im Außenbereich wurde durch einen Fachplaner geprüft, in welchem Umfang die bestehenden Versickerungsanlagen das anfallende Niederschlagswasser sicher ableiten können. Aufgrund der Erhöhung der Dach- und Parkfläche ist eine Überarbeitung des Versickerungskonzeptes notwendig. Das durch die Erweiterung mehr anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, soll durch zwei neue Versickerungsmulden, im Norden des Plangebietes sowie innerhalb der Maßnahmefläche M4, abgeleitet werden.

#### *Hinweis:*

- *die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde, der entsprechende Antrag ist im Zuge der Baumaßnahmen zu stellen*

## **Elektro**

Im Plangebiet befindet sich an der nördlichen Grenze ein Trafo, welcher u.a. die Stromversorgung des Plangebietes gewährleistet. Darüber hinaus verläuft von diesem eine Versorgungsleitung in Richtung Osten aus dem Plangebiet. Im Süden des Plangebietes bindet diese Leitung wieder in das Plangebiet ein und verläuft im Bereich der dort liegenden Parkplätze nach Westen in Richtung Acker um anschließend im Bereich der Baumreihe (s. Pkt. 4 Umweltsituation) nach Süden das Plangebiet zu verlassen.

Sind durch die geplante Baumaßnahme Arbeiten an den bestehenden Leitungen notwendig, ist im Vorfeld dies beim zuständigen Versorger durch einen Änderungsantrag zu beantragen. Dabei sind die baulichen Voraussetzungen und Vorgaben des Versorgungsträgers zu berücksichtigen. Für die Bauarbeiten an den Versorgungsleitungen trägt der Vorhabenträger die Kosten.

## **Gas**

Im Plangebiet befinden sich keine Gasleitungen für die Energieversorgung.

## **Telekommunikation**

Das Plangebiet wird durch eine im Bereich des Wohnhauses, Straße der Einheit 38, befindliche Telekomleitung angebunden. Die genaue Lage und Dimension sind nicht bekannt.

## **Brandschutz**

Nach dem § 3 SächsBRKG (Sächsischen Gesetz über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz) sind die Städte und Gemeinden Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und stellen eine ausreichende Löschwasserversorgung entsprechend den örtlichen Verhältnissen sicher. Für die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge zum Grundschutz können für den Vorhabenstandort entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden veranschlagt werden. Es ist zu gewährleisten, dass die geforderte Löschwassermenge am Plangebiet anliegt.

Die Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 zu gewährleisten.

## 7. Hinweise zur Bauausführung

### Versorgungsleitungen

#### Allgemein

Bei Bauarbeiten und Anpflanzungen im Bereich von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Bestand/Planung) sind die Abstandsregelungen, welche den Merkblättern des jeweiligen Versorgers zu entnehmen sind, zu beachten. Empfohlen wird die rechtzeitige Einholung notwendiger Zustimmungen/konkreter Anweisungen vor Baubeginn.

#### Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Werden diese von Baumaßnahmen berührt, ist das Unternehmen mind. 6 Monate vor Baubeginn zu informieren, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

#### Trinkwasserleitungen

Entsprechend § 13 Abs. 2 (5) der TrinkwV sind alle Wasserversorgungsanlagen, aus welchen Wasser für die Öffentlichkeit bereitgestellt wird, meldepflichtig. Nach Befüllen der Hausinstallation und vor Inbetriebnahme der Einrichtung ist eine Freigabe durch das Gesundheitsamt erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass die mikrobiologischen und chemischen Grenz- und Richtwerte der TrinkwV eingehalten werden.

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung und Instandhaltung von Trinkwasserinstallationen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Es dürfen nur Werkstoffe verwendet werden, welche bei Kontakt mit Trinkwasser dieses in keiner Weise nachteilig verändern. Grundlage für die Planung sollte der bestimmungsgemäße Betrieb der Anlage sein. Es muss darauf geachtet werden, dass es an keiner Stelle zu Stagnationen kommt. Überdimensionierungen sind sowohl bei Trinkwasserleitungen als auch bei Trinkwasserspeichern zu vermeiden. Für die Errichtung von Warmwasseranlagen sind das DVGW Arbeitsblatt W 551, W 553 und die DIN 1988-300 zu Grunde zu legen, um ein Gesundheitsrisiko durch Legionellen im Trinkwasser zu vermeiden. Probenahmestellen für die Entnahme mikrobiologischer Proben müssen desinfizierbar, vorzugsweise abflammbaar sein.

### natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand in einem Gebiet, für das keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Da in Deutschland bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden existieren, werden aus Gründen der Vorsorge dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als max. Referenzwert  $300 \text{ Bq/m}^3$ , oberhalb dessen Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Das LfULG empfiehlt bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

### Vermessung

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Absatz 2 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das



Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), zuletzt geändert durch Artikel 15 vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517), derjenige der Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auf seine Kosten zu veranlassen hat. Wer vorsätzlich oder fahrlässig unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert, entfernt oder ihre Verwendbarkeit beeinträchtigt, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1 - 3 SächsVermKatG).

### **Barrierefreies Bauen und Fachmarktgestaltung**

Die gesetzlichen Vorgaben und Planungsgrundlagen zum barrierefreien Planen und Bauen von öffentlich zugänglichen Gebäuden sind in der Sächsischen Bauordnung (SächsBO), der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO, dem Straßengesetz für den Freistaat Sachsen sowie in den jeweils eingeführten Normen und Richtlinien verankert und entsprechend zu berücksichtigen.

- Die DIN 18040 Teil 1 (öffentlich zugängliche Gebäude) ist als Technische Baubestimmung in die SächsBO eingeführt.
- Die DIN 32975:2009-12 Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung legt Anforderungen u.a. auch für öffentlich zugängliche Gebäude bzw. Einrichtungen fest, um damit die Sicherheit, Orientierung und Mobilität für Menschen mit und ohne Sehbehinderung zu verbessern.
- Für den öffentlichen Verkehrs- und Freiraum entsprechen die DIN 18040-3: 2023-01 dem aktuellen Stand der Technik.
- Die DIN 32984: 2023-04 für *Bodenindikatoren im öffentlichen Raum* ergänzt die DIN 18040-3.

Bei allen Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich ist somit die Barrierefreiheit zu beachten. Für Menschen mit motorischen Einschränkungen, Personen mit Mobilitätshilfen und Rollstühlen, Blinde und sehbehinderte Menschen, Gehörlose und hörbehinderte Menschen sowie Menschen mit sonstigen Behinderungen müssen öffentliche Gebäude in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sein. Bei der Umsetzung des Vorhabens ist vollumfänglich die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit zu beachten. Die barrierefreie Wegeführung aus dem öffentlichen Verkehrsraum muss sichergestellt werden, mit Anschluss an barrierefreie Haltestellen des ÖPNV. Auch die sensorische Barrierefreiheit ist durchgängig zu beachten (z.B. Umsetzung 2-Sinne-Prinzip, visuell kontrastierende Gestaltung, Beachtung Akustik und Schallreduzierung, Beleuchtung, Blend- und Spiegelungsfreiheit u.a.m.).

### **Spezielle Hinweise bei der weiteren Planung (Verweis auf DIN 18040-1, 3):**

- Gestaltung eines barrierefreien Sanitärraumes nach Punkt 5.3 der DIN 18040-1;
- notwendige Bewegungsflächen (Durchgänge einschließlich Durchgangsbreiten im Einkaufsmarkt, Kassen, vor Automaten usw.), Höhen, Unterfahrbarkeit etc. zum/im/aus dem Verkaufsraum beachten (u.a. auch für Rollstuhlnutzer nutzbar);
- Theken, Service-Schalter: auch hier Bedienhöhen für Menschen mit Rollstuhlnutzung beachten und für Menschen mit Hörbehinderungen Hörbarkeit sicherstellen;
- 2-Sinne-Prinzip beachten (insbesondere auch bei Notrufen);
- übersichtliche, leicht verständliche und kontrastreiche Gestaltung von Leit- und Orientierungssystemen (visuell, taktil), Schriftgrößen und Gestaltung barrierefrei, Verwendung Piktogramme;
- Kennzeichnung großer Glasflächen in Bewegungsbereichen;
- Beachtung der Anforderungen zum Schallschutz und der Raumakustik;

- ausreichend Beleuchtung und Blendfreiheit;
- Bäcker: auch hier sind Bewegungsflächen, An- bzw. Unterfahrbarkeit, Bedienhöhen, ggf. Tischhöhen etc. für eine barrierefreie Nutzbarkeit sowie die sensorische Barrierefreiheit zu beachten;
- Beschilderung und Kennzeichnung der Pkw-Stellplätze für Menschen mit Behinderung, unter Beachtung der Breite und Länge der Stellplätze, der Oberflächengestaltung, sehr geringe Längs-/Querneigung sowie ausreichende Anzahl beachten; in Nähe des barrierefreien Einganges anordnen (Anmerkung: zwei Pkw-Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sind im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 15.06.2023 eingezeichnet);
- bei Anordnung von Ladesäulen für Elektroautos: barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit sicherstellen;
- Zu beachten ist auch die gute Auffindbarkeit des Einganges zum Lebensmittelmarkt und des Bäckers für Menschen mit Sehbehinderungen (visuelle Kontraste, taktile Leitung);
- insgesamt barrierefreie Wegeführung beachten, beispielsweise auch bei Anschluss an das Stadtgebiet und den öffentlichen Personennahverkehr – hier: barrierefrei erreichbare, zugängliche und nutzbare Straßenbahn- bzw. Bushaltestellen erforderlich sowie barrierefrei nutzbare Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus);

### **Lebensmittelhygiene**

Für die Einrichtung der Lebensmittelräume, sowie für den gesamten Personalbereich sind die Anforderungen der „VO (EG) Nr. 852/2004 über Lebensmittelhygiene“ vom 29.04.2004 zu berücksichtigen. Zudem sind nachfolgende Anforderungen im Lebensmittelsegment zu erfüllen:

- Wände und Fußböden müssen leicht zu reinigen und zu desinfizierbar sein
- der Einsatz entsprechender Wand- und Fußbodenfließen wird empfohlen
- Im Thekenbereich der Fleischabteilung ist ein Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss zu installieren und entsprechend auszustatten
- Es ist auf eine hygienisch getrennte Rückführung von gebrauchtem Geschirr und Abfällen im Bäcker zu achten
- zum Reinigen von Arbeitsgeräten und Bedarfsgegenständen sind ausreichende Spülmöglichkeiten vorzusehen
- Im Bäcker ist eine funktionierende Be- und Entlüftungsanlage zu verbauen
- Zu öffnende Fenster sind im Lebensmittelbereich mit Insektengaze zu versehen
- Produktions- und Lagerbereiche, welche für den Umgang mit Lebensmitteln genutzt werden, sind so zu gestalten, dass eine gute lebensmittelhygienische Praxis für die Lebensmittel gewährleistet ist

Das Lebensmittelüberwachungs- und Veterinäramt (LÜVA) des Landkreis Görlitz ist bei der Einrichtung der Lebensmittelräume und Nebenräume, durch Zusendung der Planunterlagen zu beteiligen. Zur Einhaltung der Lebensmittelhygiene ist eine enge Abstimmung mit der Behörde und dem Vorhabenträger notwendig. Kommt es zu Änderungen bei der Aufteilung bzw. Gestaltung der Lebensmittelbereiche so ist dies mit der LÜVA abzustimmen.

### **Umwelthygiene**

Folgende Hinweise sind aus umwelthygienischer Sicht bei der Umsetzung des Planvorhabens zu berücksichtigen:

- Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser, das den mikrobiologischen und chemischen Grenz- und Richtwertanforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (TrinkwV 2001) vom 21.05.2001 in der jeweils aktuellen Fassung entspricht, ist zu sichern.

- Bei der Anlage von Warmwasseranlagen sind das DVGW Arbeitsblatt W 551, W553 sowie DIN 1988-300 zu berücksichtigen
- Eine hygienisch unbedenkliche Abwasser- und Abfallbeseitigung ist zu gewährleisten. Die Anforderungen der Normen DIN EN ISO 7730 und DIN EN 15251 sind zu berücksichtigen. Raumlufttechnische Anlagen sind nach VDI 6022 und DIN EN 13779 zu betreiben.
- Bei Bauflächen, die für schutzbedürftige Nutzungen vorgesehen sind (u.a. Wohnbauflächen), muss gesichert sein, dass keine die Gesundheit gefährdenden Kontaminationen von Boden und Untergrund (Altlasten) vorliegen.
- Hinsichtlich des vorsorgenden Radonschutzes wird auf die Unterschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m<sup>3</sup> (Strahlenschutzgesetz [StrlSchG]) verwiesen.
- Entsprechend § 123 StrlSchG sind bei Errichtung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.
- Die schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend der DIN 18005 sind einzuhalten.
- dauerhafte und/oder tieffrequente Geräusche durch Lüftungs-/Heizungsanlagen/Kühlaggregate können auch bei niedrigen Schallpegeln zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Nach Angaben des Umweltbundesamtes existiert in Deutschland kein verbindliches Verfahren für die Prognose tieffrequenter Geräusche. Bei der Einordnung des Gebäudes und Auswahl der Anlagen sollte dies entsprechend berücksichtigt werden. Tieffrequente Geräusche sollten zur Vermeidung von langwierigen Konflikten vorsorglich gemindert werden.
- Zur Senkung der Lärmemission sollten verkehrstechnische und -organisatorische Maßnahmen Berücksichtigung finden.
- Bei der Gebäudeplanung sind eine ausreichende Tageslichtbeleuchtung und Besonnungsdauer in Innenräumen gemäß DIN 5034 und DIN EN 17037 nachzuweisen.
- Es ist zu beachten, dass bei geringem Abstand (< 10m) von großkronigen Bäumen zu Fenstern von Wohn- und Aufenthaltsräumen ggf. Probleme hinsichtlich einer unzureichenden Tageslichtbeleuchtung auftreten können.
- Wegen des positiven Effektes auf das Mikroklima sind ausreichend Grünflächen innerhalb und im Umfeld der Wohnbauflächen vorzusehen.
- In Bezug auf den Klimawandel ist durch städtebauliche Maßnahmen auf eine Reduzierung thermischer Belastungen hinzuwirken z.B. urbane Durchgrünung, Einrichtung von großzügigen Schattenplätzen, Reduzierung des Versiegelungsgrades von offenen und öffentlichen Plätzen, Freihalten von Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsgebieten. Das Zentrum KlimaAnpassung bietet Informationen und Beratungen zu Klimaanpassungsmaßnahmen und Förderprogrammen unter <https://zentrum-klima-anpassung.de/> an.
- Zur Minderung der allergenen Belastung sollte im öffentlichen Raum auf Neupflanzungen von Baum- und Pflanzenarten mit hohem allergenen Potential, z.B. Birke, Erle, Esche, Hasel, verzichtet werden.

### **Baugrund /Geologie**

Werden im Bebauungsplangebiet standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchgeführt oder für notwendig erachtet, sind die Ergebnisse gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) zur Verfügung zu stellen.

### Mitteilungspflichten bei geologischen Untersuchungen

Gemäß dem Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeoIDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG nach § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal EL-BA.SAX (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.

### **Abfallentsorgung**

1. Um die Zuwegung der Entsorgungsfahrzeuge gewährleisten zu können müssen Fahrbahnen ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m, mit Begegnungsverkehr 4,75 m und eine Durchfahrthöhe von mind. 4 m, zzgl. Sicherheitsabstand aufweisen, sodass dreiachsige Abfallfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t und einer Länge von 10 m, diese gefahrlos befahren können (an Ein- u. Ausfahrten zusätzlich Schleppradien beachten). Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m.
2. Entsprechend § 16 DA BGV - DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ darf Abfall nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Rückstoßen für den Ladevorgang nötig ist. Bei Sackgassen gilt ein grundsätzliches Fahrverbot, bzw. muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
3. Sollte eine Wendeanlage nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) nicht realisierbar sein, sind von den Grundstückseigentümern die Abfallsammelbehälter an der nächsten für das Fahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitzustellen.
4. Sollte eine Rückwärtsfahrt unvermeidbar sein, erfordert dies zusätzliche Maßnahmen. Z.B. muss beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges ein Sicherheitsabstand zu ortsfesten Einrichtungen oder abgestellten Fahrzeugen von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrtstrecke, welche nicht länger als 150 m ist, gewährleistet sein. Dies gilt besonders für die geplanten Verkehrsflächen (Zufahrten und Stellflächen von Kfz und sonstige Freiflächen) zu beachten.
5. Evtl. Sammelbehälterstandplätze sollten so angelegt werden, dass sie in das Bild der Anlagen passen und für den Abtransport problemlos zu erreichen sind (stufenfrei, befestigt trittsichere Standplätze). Der Transportweg soll kein Gefälle haben und muss ausreichend beleuchtet sein.
6. Bei Bepflanzungen der Straßenränder ist eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge zu beachten. Dies gilt auch für sonst. Hindernisse und bauliche Einrichtungen wie Verkehrsschilder, Schaltschranke, Lichtmasten etc..
7. Bei evtl. Straßensperrungen oder dauerhaften Schließungen ist mit der zuständigen Entsorgungsfirma

Entsorgungsgesellschaft Görlitz - Löbau- Zittau mbH  
Streitfelder Straße 2  
02708 Lawalde  
Tel: 035 85 4169 0

rechtzeitig, jedoch mindestens 14 Tage vor der Maßnahme, die Entsorgung betroffener Haushalte zu regeln. Es ist unbedingt dem Entsorger und dem Regiebetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Görlitz Beginn und Ende der Baumaßnahme und der gesperrten Straßenabschnitte bekannt zu geben. Sollten

im Zusammenhang mit dieser Baumaßnahme keine regelnden Absprachen seitens des Bauträgers mit den o. g. Entsorger bzw. dem Landkreis erfolgen, werden zusätzlich Entsorgungskosten auf den Bau-träger umgelegt.

8. Die für den Landkreis Görlitz geltenden Satzungen für die Abfallentsorgung sind grundsätzlich in die Entscheidungsfindung einzubeziehen.

## 8. Flächenbilanz

*Tabelle 4: Flächenübersicht im Plangebiet*

<b>Fläche des Bebauungsplanes</b>	<b>Gesamtfläche (m<sup>2</sup>)</b>
„Markt der Generationen“	8.127 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	3.058 m <sup>2</sup>
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom)	7 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>11.192 m<sup>2</sup></b>



## 9. Durchführungsvertrag

Innerhalb des ausgewiesenen Baugebietes sind nur Vorhaben gemäß § 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Kodersdorf und dem Vorhabenträger festgelegt wurden. Der Vertrag nimmt zusammenfassend folgende Regelungen auf:

Durchführung des Vorhabens innerhalb eines festgelegten Zeitraums

- bei Verwirklichung des Vorhabens sind alle Maßnahmen gemäß den Auflagen, Hinweise und Anregungen aus dem Bauleitplanverfahren zu erfüllen
- der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen
- der Vorhabenträger wird alle Maßnahmen zur Erschließung seines Grundstückes durchführen und wird notwendige bau-, wasserrechtliche und sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vor Baubeginn nachweisen