

GEMEINDE KODERSDORF
LANDKREIS GÖRLITZ

UMWELTBERICHT

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

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

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

**Umweltbericht gemäß
Anlage 1 des Baugesetzbuches (BauGB)**

bearbeitet durch:
RICHTER + KAUP
Ingenieure | Planer | Landschaftsarchitekten
Berliner Straße 21, 02826 Görlitz

Görlitz, 04.02.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	1
1A)	PLANUNGSZIELE, LAGE DES VORHABENSTANDORTES	1
1B)	EINSCHLÄGIGE FACHGESETZE / FACHPLÄNE ZUM UMWELTSCHUTZ UND BERÜCKSICHTIGUNG DESSEN ZIELE IM BEBAUUNGSPLAN	2
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	3
2A)	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES	3
2AA)	BIOTOPE, SCHUTZGEBIETE & POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	3
2AAA)	BIOTOPE	3
2AAB)	SCHUTZGEBIETE / SCHUTZOBJEKTE	6
2AAC)	WALD IM SINNE DES SÄCHSISCHEN WALDGESETZES (SÄCHSWALDG)	7
2AAD)	POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	7
2AB)	FAUNA	8
2AC)	BODEN & FLÄCHE	8
2AD)	WASSER	9
2AE)	LUFT & KLIMA	11
2AF)	ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ	12
2AG)	SCHUTZGUT MENSCH	13
2AH)	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	13
2AI)	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	13
2B)	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	13
2BA)	BIOTOPE, SCHUTZGEBIETE & POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	14
2BAA)	BIOTOPE	14
2BAB)	SCHUTZGEBIETE / SCHUTZOBJEKTE	14
2BAC)	WALD IM SINNE DES SÄCHSWALDG	15
2BAD)	POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	15
2BB)	FAUNA	15
2BC)	BODEN & FLÄCHE	15
2BD)	WASSER	15
2BE)	LUFT & KLIMA	16
2BF)	ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ	16
2BG)	SCHUTZGUT MENSCH	17
2BH)	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	17
2C)	GEPLANTE AUSGLEICHS-, VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN	17
2CA)	BIOTOPE, SCHUTZGEBIETE & POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	18
2CAA)	BIOTOPE	18
2CAB)	SCHUTZGEBIETE / SCHUTZOBJEKTE	18
2CAC)	WALD IM SINNE DES SÄCHSWALDG	18
2CAD)	POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	18
2CB)	FAUNA	19
2CC)	BODEN & FLÄCHE	19
2CD)	WASSER	20
2CE)	LUFT & KLIMA	20
2CF)	ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ	20
2CG)	SCHUTZGUT MENSCH	21

2CH)	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	21
2D)	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	22
2E)	BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	22
2EA)	BIOTOPE, SCHUTZGEBIETE & POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	22
2EAA)	BIOTOPE	22
2EAB)	SCHUTZGEBIETE / SCHUTZOBJEKTE	22
2EAC)	WALD IM SINNE DES SÄCHSWALDG	22
2EAD)	POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	23
2EB)	FAUNA	23
2EC)	BODEN & FLÄCHE	23
2ED)	WASSER	23
2EE)	LUFT & KLIMA	23
2EF)	ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ	24
2EG)	SCHUTZGUT MENSCH	24
2EH)	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	24
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	25
3A)	MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHER VERFAHREN / SCHWIERIGKEITEN	25
3B)	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	25
3C)	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	25
3D)	QUELLEN, DIE FÜR DIE BEWERTUNG HERANGEZOGEN WURDEN	26

ANLAGENVERZEICHNIS

- ANLAGE 1 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG (STAND 04.02.2025)**
- ANLAGE 2 ÜBERSICHTSPLAN BIOTOPE BESTAND**

1. Einleitung

1a) Planungsziele, Lage des Vorhabenstandortes

Ziele

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 auf ca. 1.650 m² 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 Erweiterung des Einkaufsmarktes kommt es ebenfalls zu einer Vergrößerung des Parkplatzes im südlichen Bereich des Geltungsbereiches.

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

Lage und Größe des Vorhabenstandortes

Das gesamte Plangebiet der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ersatzneubau EDEKA-Markt, Straße der Einheit, Kodersdorf“ umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha und befindet sich innerhalb der Gemeinde Kodersdorf an der Bundesstraße 115 (B115). Begrenzt wird der Vorhabenstandort nördlich sowie westlich durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Strukturen. Südlich grenzt eine Grünfläche mit einer Streuobstwiese an. Östlich des Plangebietes findet sich die Bundesstraße 115 und weiterführend Wohn- und Mischbebauung.

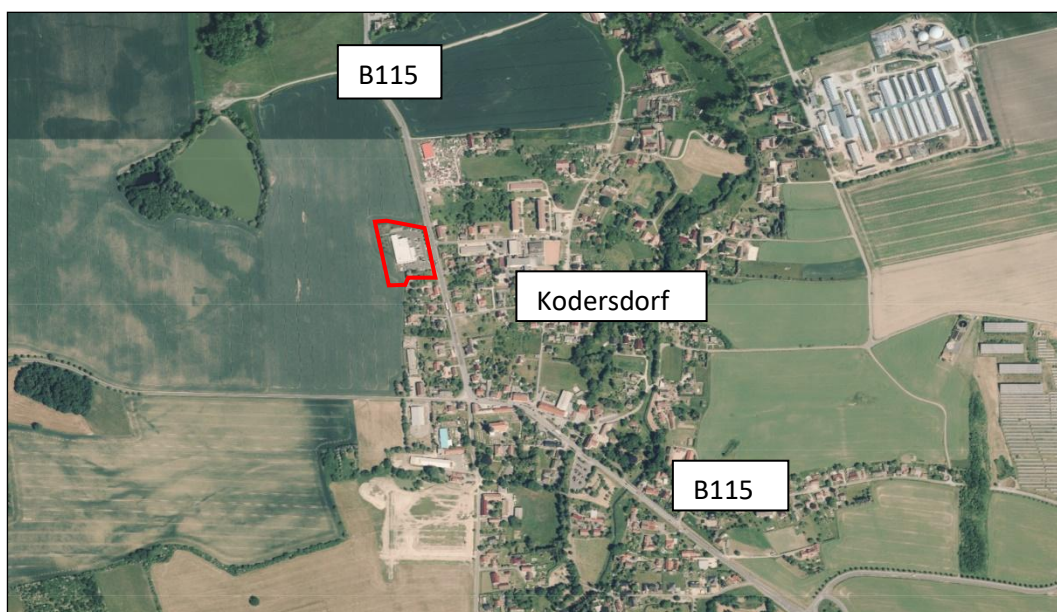


Abbildung 1: Lage des Projektgebietes, (Quelle: Geoportal Sachsen), Stand Januar 2025

1b) einschlägige Fachgesetze / Fachpläne zum Umweltschutz und Berücksichtigung dessen Ziele im Bebauungsplan

Verwendete Fachgesetze und Fachpläne

1. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323) geändert worden ist
2. Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
3. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist
4. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 der Verordnung vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
5. Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist
6. Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist
8. Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist
9. Strahlenschutzverordnung vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036; 2021 I S. 5261), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
11. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist
12. Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) – Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 -LEP2013) vom 14. August 2013
13. Zweite Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, in Kraft getreten am 26.10.2023 (Öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger Nr. 43 des Sächsischen Amtsblattes vom 26. September 2023)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Darstellung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt abweichend der Anlage 1 Nr. 2a) zum Baugesetzbuch. Die Gliederung wird in die Kapitel „Biotop, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation“, „Fauna“, „Boden & Fläche“, „Wasser“, „Luft & Klima“, „Archäologie & Denkmalschutz“, „Schutzgut Mensch“, „Landschaftsbild“ sowie „Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“ unterteilt. Insofern relevante Festlegungen in übergeordneten Planungen für das Plangebiet vorliegen, werden diese dargestellt und beschrieben.

2aa) Biotop, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation

2aaa) Biotop

Für die Beurteilung der im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen erfolgte 2025 unter Verwendung der aktuellen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) eine Begehung des Plangebietes mit der Kartierung der bestehenden Biotop. Zudem wurden zur Feststellung der Waldbiotopie die Daten des Freistaates Sachsen (geoportal.sachsen.de) herangezogen. Dabei wurde ersichtlich, dass sich im Plangebiet keine Strukturen befinden, welche als Waldflächen im Sinne der SächsWaldG eingestuft werden.

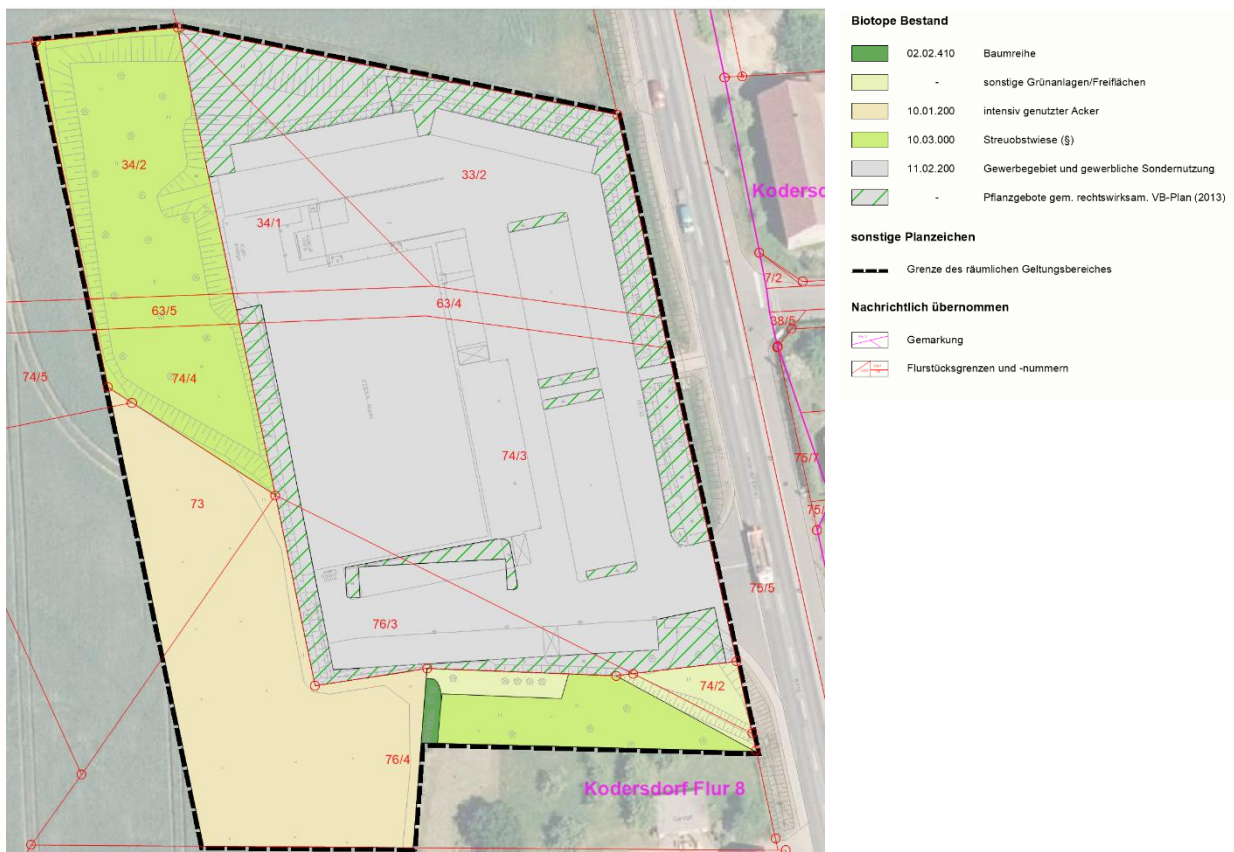


Abbildung 2: Bestandsbiotopie im Plangebiet, (vgl. Anlage 2- Übersichtplan Biotopie Bestand; Quelle Geoportal Sachsenatlas)

Beschreibung der erfassten Biotope

Baumreihe (Flächenumfang: ca. 28 m²)

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine aus Fichten (*Picea spec.*) und Tannen (*Abies spec.*) bestehende Baumreihe. Das Alter der Gehölze wird auf ca. 20 bis 30 Jahre geschätzt.



sonstige Grünanlagen/Freiflächen (Flächenumfang: ca. 240 m²)

Im südlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an die Baumreihe, befindet sich eine sonstige Grünanlage/Freifläche, welche zur südlich angrenzenden Wohnbebauung gehört. Es erfolgt eine natürliche anthropogene Nutzung der Gartenfläche. Vorzufindende Arten sind verschiedene Kleearten (*Trifolium spec.*) sowie Habichtskraut (*Hieracium spec.*) und verschiedene Gräser.



Streuobstwiese (Flächenumfang: ca. 2.002 m²)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Streuobstwiesen. Die westlich gelegene Streuobstwiese wurde im Zusammenhang mit der Planung des bestehenden EDEKA-Marktes als Kompensationsmaßnahme angelegt. Hierbei wurde auf einer Fläche von ca. 1.600 m² verschiedene Obstgehölze angepflanzt und gepflegt. Die Gehölze besitzen ein Alter von ca. 15 Jahren.



Im Süden des Plangebietes, angrenzend an die bestehende Baumreihe, befindet sich eine weitere Streuobstwiese. Diese besitzt die Besonderheit, da diese ein gesetzlich geschütztes Biotop „Streuobstwiese am EDEKA Kodersdorf“ ist, welches nach § 21 SächsNatschG unter Schutz steht. Das Alter der Gehölze wird auf ca. 30 bis 40 Jahre geschätzt. Die Rasenfläche weist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung eine natürliche anthropogene Nutzung auf. Vereinzelt lassen sich ruderale Strukturen feststellen.



intensiv genutzter Acker (Flächenumfang: ca. 2.004 m²)

Um das Plangebiet befindet sich Ackerfläch des ortsansässigen Agrarbetriebes. Im Südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Teil der Ackerfläche hinein. Die Ackerfläche wird konventionell Bewirtschaftet.



Gewerbegebiet und gewerblich genutzte Sondernutzung (Flächenumfang: ca. 5.291 m²)

Das Biototyp stellt den Hauptteil des Plangebietes dar und gibt dem Areal seine Charakteristik. Die Fläche umfasst neben dem Einkaufsmarkt auch den Parkplatz, die Verkehrsflächen sowie den Lieferbereich im Norden des Plangebietes. Die Verkehrsflächen sind überwiegend mit Asphalt vollversiegelt bzw. mit Betonpflaster versehen.



Gewerbegebiet und gewerblich genutzte Sondernutzung – Pflanzgebote (Flächenumfang: ca. 1.626 m²)

Aufgrund der Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan (Pflanzgebote) erfolgt eine Differenzierung des Biotopes in „Gewerbegebiet und gewerblich genutzte Sondernutzung-Pflanzgebot“. Festgesetzt wurde eine Straßenbegleitende Baumreihe mit Bodendeckern aus heimischen Gehölzarten. Des Weiteren wurden zwischen den Stellplätzen sowie um die Gewerbefläche Grünstrukturen aus Bodendeckern bzw. heimischen Gehölzen angelegt. Die Grünflächen wurde intensiv gepflegt und weißt ein geschlossene Struktur auf.



2aab) Schutzgebiete / Schutzobjekte

Unter Auswertung der Daten der Biotopkartierung sowie der digitalen Daten des Geoportales des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, des Landkreises Görlitz (hier Biotope, Natura 2000 und Schutzgebiete, Stand Januar 2025) sowie des Freistaates Sachsen befinden sich im Plangebiet



Abbildung 3: Lage des Plangebietes (rot) zum SPA-Gebiet „Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz“ und FFH-Gebiet „Fließgewässer bei Schöpstal und Kodersdorf“, Quelle Grafik: Geoportal Sachsenatlas (<https://geoportal.-sachsen.de>)

keine rechtlich festgesetzten Schutzgebiete jedoch ein rechtlich festgesetztes gesetzlich geschütztes Biotop (Streuobstwiese am Edeka Kodersdorf, Biotopnummer 14626-017353-024).

Die nächstliegenden, rechtlich festgesetzten Schutzgebiete sind:

1. SPA-Gebiet „Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz“ - Entfernung ca. 1.400 m (im Westen)
2. FFH-Gebiet „Fließgewässer bei Schöpstal und Kodersdorf“ - Entfernung ca. 420 m (im Osten)

Die Schutzzwecke und Erhaltungsziele der beiden Schutzgebiete können unter: <https://www.natura2000.sachsen.de/index.html> entnommen werden.

2aac) Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG)

Unter Auswertung der digitalen Daten des Freistaates Sachsen (hier Wald- und Forstflächen, Stand Januar 2025) befinden sich im Plangebiet keine Waldflächen im Sinne des SächsWaldG.

2aad) potentiell natürliche Vegetation

Unter Auswertung der digitalen Daten des Freistaates Sachsen (hier potentiell natürliche Vegetation, Stand Juli 2024) würde sich die potentiell natürliche Vegetation des Plangebietes als ein „Pfeifengras-(Kiefern-)Birken-Stieleichenwald im Übergang zu Erlen-Stieleichenwald“ darstellen.

2ab) Fauna

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffs und der bestehenden anthropogenen Störungen wird auf eine Erfassung von Arten nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz (E-Mail vom 19.12.2024) verzichtet.

„Zur Feststellung einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit hat eine avifaunistische sowie fledermauskundliche Erfassung der vom Umbau betroffenen Gebäudestrukturen sowie der zur Beseitigung vorgesehenen Gehölzstrukturen zu erfolgen. Entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind auf Grundlage der Erfassungen vorzuschlagen und im Bauablauf zu ergreifen.“

2ac) Boden & Fläche

Zur Angabe der im Bereich des Vorhabenstandortes vorkommenden Böden wurden die digitalen Daten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (hier Boden und Fläche, Stand Januar 2025) sowie des Freistaates Sachsen (hier Boden, Stand Januar 2025) ausgewertet. Folgende Aussagen können getroffen werden:

Boden

Der Vorhabenstandort wird gemäß der Bodenübersichtskarte des Freistaates Sachsen durch zwei Leitbodenformen charakterisiert.

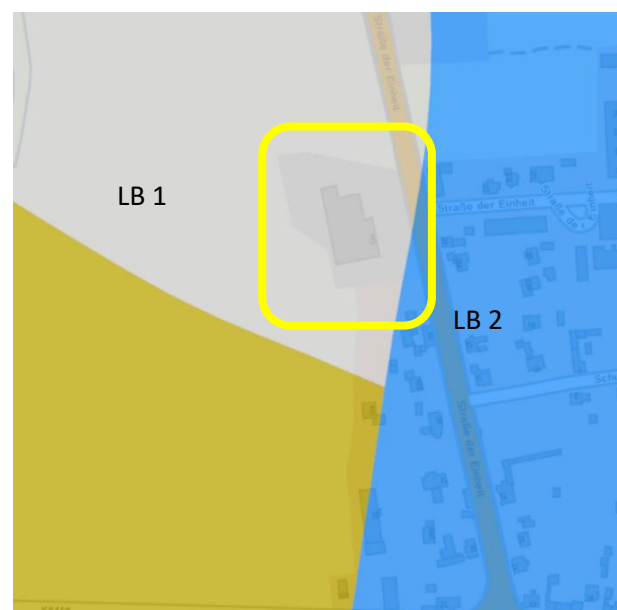


Abbildung 4: Böden im und angrenzend des Plangebietes,
Quelle Grafik: <https://www.umwelt.sachsen.de>

1. Leitbodenform (LB1)

- Leitbodenform: Pseudogley (Leitbodentyp), Parabraunerde, Parabraunerde-Pseudogley (Begleitbodentypen), entstanden aus periglaziärem Schluff, z.T. Lehm aus Lösslehm über periglaziärem Kiesschuttlehm aus Geschiebelehm oder über Kiessand aus Schmelzwassersand oder über Flussschotter oder über Festgestein
- Substrateinheit: Periglaziärer Schluff, z.T. Lehm aus Lösslehm über periglaziärem Kiesschuttlehm aus Geschiebelehm oder über Kiessand aus Schmelzwassersand oder über Flussschotter oder

über Festgestein Leitbodenassoziation: Ah/C Böden aus anthropogenem Skelett führendem Sand über tiefem Skelett führendem Sand

- Vernässungsstufe: stark vernässt
- Nutzbare Feldkapazität: mittel
- PH-Wertstufe: schwach sauer bis sauer

2. Leitbodenform (LB2)

- Leitbodenform: Vega, Auengley (Leitbodentypen), Auengley, Anmoorgley, Moore (Begleitbodentypen) entstanden aus Auenlehm, Auensand, Auenton über fluviatilem Sand, Kies, Gerölle
- Substrateinheit: Auenlehm, Auensand, Auenton über fluviatilem Sand, Kies, Gerölle
- Vernässungsstufe: sehr schwach vernässt, äußerst stark vernässt
- nutzbare Feldkapazität: mittel bis hoch
- PH-Wertstufe: schwach sauer bis sauer

Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit im Plangebiet ist mit gering bis mittel angegeben.

Besondere Standorteigenschaften

Die Böden im Plangebiet besitzen ein mittleres bis hohes Nährstoffvorkommen.

Filter und Puffer für Schadstoffe

Die Böden im Plangebiet weisen eine geringe Filter- bzw. Pufferleistung gegenüber Schadstoffen auf.

Altlasten

Auf Nachfrage beim Umweltamt des Landkreises Görlitz liegen aktuell keine Erkenntnisse für das Vorkommen von Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Plangebietes vor.

2ad) Wasser

Zur Darstellung der Bestandssituation des Wasserhaushaltes im Plangebiet sowie in dessen Umfeld, wurden die digitalen Daten der Geoportale des Landkreises Görlitz (Wasser- und Wasserschutzgebiete, Stand Januar 2025), des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (hier Wasser und Wasserwirtschaft, Stand Januar 2025) sowie des Freistaates Sachsen (hier Wasser, Stand Januar 2025) herangezogen und ausgewertet. Folgende Aussagen können dabei getroffen werden:

Grundwasser

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich keine Grundwassermessstelle (GWM). Die nächstliegende Grundwassermessstelle (47556004) befindet sich im Bereich der Säricherer Straße 7 (ca. 1.550m nördlicher Entfernung). Am letzten Messzeitpunkt am 10.06.2024 betrug der Grundwasserstand 173,46 m ü. NN.



Abbildung 5: Lage der Grundwassermessstelle zum Plangebiet (rot), Quelle Grafik: <https://www.umwelt.sachsen.de>

Oberflächengewässer

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich entsprechend den Angaben des LfULG ein Gewässer II. Ordnung (Gew.Nr. 5824631192). Hierbei handelt es sich um einen naturfernen, ständig wasserführenden begradigten Graben (Abb. 6, gelb umrandet), welcher entlang der B115 verläuft und nach Norden in Richtung Weißen Schöps fließt.



Abbildung 6: Gewässer im und angrenzend des Plangebietes (schwarz), Quelle Grafik: <https://www.umwelt.sachsen.de>

Schutzgebiete

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet außerhalb festgelegter Schutzzonen von Trinkwasserschutzgebieten.

Aktuelle Entwässerungssituation des anfallenden Niederschlagswassers

Aktuell wird das anfallende Regenwasser auf dem Privatgrundstück des Einkaufsmarktes zur Versickerung gebracht. Dabei werden die Dachflächen 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 privaten Verkehrsflächen wird hingegen über die an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze befindlichen Versickerungsmulden abgeleitet und versickert.

2ae) Luft & Klima

Zur Angabe der klimatischen Situation im Bereich des Vorhabenstandortes werden die Referenzreihen des Deutschen Wetterdienstes (Wetterwarte Görlitz) herangezogen.

Folgende Aussagen können getroffen werden:

Das Plangebiet wird innerhalb des Ostdeutschen Binnenklimas dem Oberspree-Bezirk zugeordnet.¹

Die Jahresschwankungen der Monatsmitteltemperaturen gehören zu den größten Deutschlands. So liegen die jährlichen Temperaturschwankungen um 18 K. Warme Sommer mit längeren Schönwetterperioden und relativ kalte Winter zeichnen dieses Gebiet aus.

Die Niederschläge sind mit Werten um 650 mm für das Gebiet des Ostdeutschen Binnenlandklimas auffallend hoch. Der niederschlagreichste Monat ist der August.

Wetterwarte Görlitz

Tabelle 2: Durchschnittswerte der Messreihe 1961 – 1990 des DWD (Wetterwarte Görlitz)

	Jahresmittel	Monatsmittel Januar	Monatsmittel Juli
Temperaturmittel (gemessen 2 m über Erdboden)	8,2 °C	-1,5 °C Jahresschwankung der Lufttemperatur 18,8 K.	17,3 °C
Mittlere Niederschlagsmenge	657 mm	47 mm	70 mm
Mittlere Sonnenscheindauer	1.649 Std.	56 Std.	222 Std.
Mittlere Dauer des Bedeckungsgrades	6,7 Zehntel	7,5 Zehntel	6,2 Zehntel

¹nach Pelz 1954

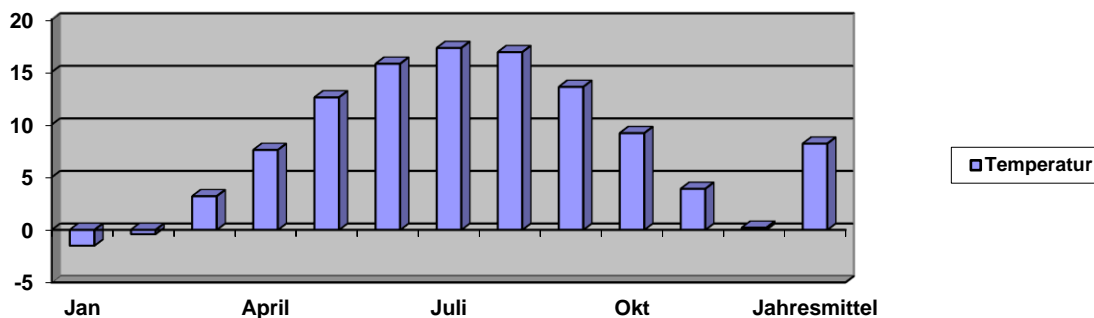


Abbildung 7: Übersicht Jahrestemperatur der Wetterstation Görlitz

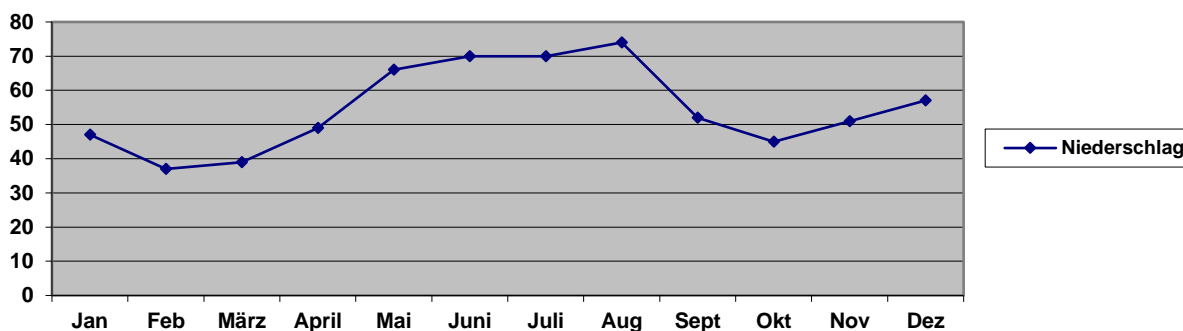


Abbildung 8: Übersicht Jahresniederschlagsverteilung der Wetterstation Görlitz

Lokalklimatische Einordnung des Vorhabenstandortes

Lokalklimatisch kann das gesamte Plangebiet aufgrund der vorhandenen Nutzung als gewerblicher Standort, dem Gewerbe-Klimatop zugeordnet werden. Die Agrarstrukturen im Norden und Westen des Plangebietes haben im Zusammenspiel mit den südlich gelegenen Grün-Und Gehölzstrukturen, einen klimatischen Einfluss auf das Plangebiet.

Beim Stadtrand-Klimatop ist die nächtliche Abkühlung von der angrenzenden Umgebung abhängig. Lokale Winde und Kaltluftströmungen werden durch die umgebenden Strukturen beeinflusst. Regionalwinde können stark gebremst werden.

2af) Archäologie und Denkmalschutz

Die denkmalpflegerischen Belange im Bereich des Vorhabenstandortes werden unter Einbeziehung der digitalen Daten des Landamtes für Denkmalpflege (hier Denkmalliste, Stand Januar 2025) betrachtet.

Archäologie

Entsprechend der Auskunft des Landesamtes für Archäologie (LfA) befinden sich keine archäologischen Relevanzbereiche innerhalb des Vorhabenstandortes.

Denkmalschutz

Innerhalb des Vorhabenstandortes befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. bauliche Anlagen.

2ag) Schutzgut Mensch

Bestehende Immissionssituation

Nach derzeitigem Kenntnisstand wirken auf das Plangebiet Immissionen ein, welche durch Geräusche der angrenzenden Nutzungen (Straßenverkehr, Landwirtschaft) verursacht werden. Da im Bereich des Vorhabenstandortes keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sowie ein bestehender Einkaufsmarkt, kann eine detaillierte Betrachtung entfallen.

Strahlenschutz

Das Plangebiet befindet sich entsprechend den Angaben des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (hier Radonpotential in Sachsen, Stand Juli 2024) in einem Gebiet, in dem Radonkonzentrationen von $\leq 20 \text{ kBq/m}^3$ in der Bodenluft vorliegen.

Bestehende Emissionssituation

Vom Vorhabenstandort wirken aktuell Emissionen auf benachbarte Grundstücke ein, welche durch den Betrieb des Einkaufsmarktes entstehen. Temporär treten Emissionen durch die Pflege der Grünflächen auf.

2ah) Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild angrenzend zum Vorhabenstandortes wird im nördlichen bis südwestlichen Bereich durch landwirtschaftliche Ackerflächen bestimmt. Im Östlichen Bereich verläuft die B115 und im Südlichen Bereich schließt die Wohnbebauung von Kodersdorf an. Der Vorhabenstandortes an sich wird im Wesentlichen durch den bestehenden Einkaufsmarkt mit Parkplatz geprägt, in dessen Randbereichen sich Gehölzanpflanzungen befindet. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese, welche im Zuge des Marktbaus 2013 angelegt wurde. Diese stellt jedoch noch kein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 21 SächsNatschG dar. Der im Süden des Plangebietes befindliche Teil einer angrenzenden Streuobstwiese erfüllt jedoch diesen Tatbestand und ist als gesetzlich schütztes Biotop entsprechend der digitalen Daten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Januar 2025) einzustufen.

2ai) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Insofern die Planung nicht umgesetzt wird, kann folgendes Szenario für die Entwicklung des Umweltzustandes im Bereich des Vorhabenstandortes skizziert werden:

- Die bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Einkaufsmarkt mit Parkplatz und grünen Randstrukturen) würden erhalten bleiben.
- Die Streuobstwiesen würden erhalten bleiben und könnten sich weiterentwickeln.

2b) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Darstellung der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung erfolgt abweichend der Anlage 1 Nr. 2b) zum Baugesetzbuch. Die Gliederung wird in die Kapitel „Biotope,

Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation“, „Fauna“, „Boden & Fläche“, „Wasser“, „Luft & Klima“, „Archäologie & Denkmalschutz“, „Schutzgut Mensch“ sowie „Kumulierung von Vorhaben benachbarter Plangebiete“ unterteilt.

2ba) Biotope, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation

2baa) Biotope

Entsprechend des Planvorhabens und der damit verbundenen Nutzungen werden sich die Biotopstrukturen entsprechend der Zuordnung gemäß der Roten Liste Sachsens – Biotoptypen (2010) zukünftig wie folgt darstellen:

1. **Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzung** - Flächenumfang ca. 5.291 m²
2. **Gewerbegebiet und gewerbl. Sondernutzung; Pflanzgebote** - Flächenumfang ca. 1.626 m²
3. **intensiv genutzter Acker** - Flächenumfang ca. 2.004 m²
4. **Streuobstwiese** - Flächenumfang ca. 2.002 m²
5. **sonstige Grünanlagen/Freiflächen** - Flächenumfang ca. 240 m²
6. **Baumreihe** - Flächenumfang ca. 28 m²

Im Vergleich zur Bestandssituation kann konstatiert werden, dass sich der Charakter des Vorhabenstandortes (Biotopausstattung) grundlegend verändern wird. Verbunden mit der Planung ist u.a. der direkte Verlust von:

1. ca. 2.004 m² **intensive Ackerfläche**
2. ca. 406 m² **Streuobstwiese**
3. ca. 353 m² **Gewerbegebiet und gewerbl. Sondernutzung - Pflanzgebote**

Eine Wiederherstellung bzw. die Kompensation von Biotopen innerhalb des Vorhabenstandortes ist vollständig möglich. Hierbei handelt es sich um:

- Entwicklung einer **Streuobstwiese** mit einem Flächenumfang von ca. 934 m².
- Anlage eines **sonstigen extensiv genutzten Grünlandes frischer Standorte** mit einem Flächenumfang von ca. 260 m².

2bab) Schutzgebiete / Schutzobjekte

Schutzgebiete

Die möglichen Beeinträchtigungspotentiale für die nächstliegenden Natura-2000 Gebiete und deren Erhaltungsziele erfolgt überschlägig. Als Beurteilungsgrundlage werden die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Standortdatenbögen des jeweiligen Schutzgebietes herangezogen.

SPA-Gebiet „Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz“

Eine direkte Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke auf Gebietsebene kann aufgrund der großen Entfernung von mehr als 1.000 m ausgeschlossen werden.

FFH-Gebiet „Fließgewässer bei Schöpstal und Kodersdorf“

Eine direkte Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke kann aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens sowie der östlich gelegenen Wohnbebauung von Kodersdorf als wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

Schutzobjekte

Durch die Planung ist nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop berührt. Die südlich gelegene „Streuobstwiese am Edeka Kodersdorf“ (Biotop-Nr. 14626-017353-024) liegt innerhalb des Plangebietes, wird durch die geplanten Maßnahmen jedoch nicht beansprucht.

2bac) Wald im Sinne des SächsWaldG

Im Plangebiet bzw. durch die Planung werden keine Waldflächen im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes beansprucht.

2bad) potentiell natürliche Vegetation

- ohne Betrachtung -

2bb) Fauna

Wie bereits in Pkt. 2ab) Fauna dargestellt, erfolgte nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde keine Erfassung vorkommender Arten für das Plangebiet. Jedoch sind im Vorfeld der Baumaßnahmen avifaunistische sowie fledermauskundliche Erfassungen der vom Umbau betroffenen Gebäudestrukturen sowie der zu entfernende Gehölze vorzunehmen. Daraus resultierende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind mit der Fachbehörde (UNB) abzustimmen und im Bauablauf umzusetzen.

2bc) Boden & Fläche

Boden

Aufgrund der Planungscharakteristik kann gegenüber der Bestandssituation konstatiert werden, dass sich der Versiegelungsgrad (Teil- und Vollversiegelung) im Bereich des Vorhabenstandortes um ca. 1.022 m² erhöht. Dem inbegriffen ist die Erweiterung des Marktes sowie die Vergrößerung des Parkplatzes. Betroffen durch die Planung sind Böden mit einer geringen bis mittleren Bodenfruchtbarkeit.

Altlasten

- ohne Betrachtung, da nach aktuellem Kenntnisstand der Vorhabenstandort nicht als Altlast erfasst ist -

2bd) Wasser

Grundwasser

Unter Berücksichtigung der Erhöhung des Versiegelungsgrades durch die Markterweiterung um ca. 1.022 m² ist davon auszugehen, dass sich der Grundwasserhaushalt lokal verschlechtert. Das anfallende Niederschlagswasser soll wie bereits im Bestand vollständig im Plangebiet zur Versickerung

gebracht werden kann. Konkrete Berechnungen und Maßnahmen von Fachplanern liegen derzeit noch nicht vor und werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

Oberflächengewässer

- ohne Betrachtung, da keine Gewässer innerhalb des Vorhabenstandort erfasst sind –

Schutzgebiete

Überschwemmungsgebiete

- ohne Betrachtung, da sich der Vorhabenstandort außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete befindet -

Trinkwasserschutzgebiete

- ohne Betrachtung, da sich der Vorhabenstandort außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete befindet -

2be) Luft & Klima

Die beabsichtigte Bebauung und damit verbundene Entfernungen von Vegetationsstrukturen und landwirtschaftlichen Flächen führen zum Verlust von pot. Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen sowie zu einer dauerhaften Veränderung des lokalen Klimas. Die lokalklimatische Einordnung des Plangebietes als „Gewerbe-Klimatop“ bleibt durch die zukünftige Erweiterung des Marktes sowie der Parkflächen bestehen. Diese charakterisiert sich durch Wärmeinseleffekte, eine geringe Luftfeuchtigkeit sowie erhebliche Windfeldstörungen. Zusätzlich sind vor allem ausgedehnte Zufahrtsstraßen und Stellplatzflächen sowie erhöhte Emissionen zu nennen. Ob durch den Verlust von Kaltluftentstehungsfläche ist eine klimatische Beeinflussung der angrenzenden Wohnbebauung eintritt, ist quantitativ nicht ermittelbar.

2bf) Archäologie und Denkmalschutz

Archäologie

Entsprechend der Planungskonzeption sind keine bekannten archäologischen Relevanzbereiche direkt betroffen. Inwiefern archäologische Kulturdenkmale durch die Bebauungsplanung betroffen sind, kann derzeit nicht beurteilt werden, da keine gesicherten Erkenntnisse zu Vorkommen bekannt sind. 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 können.

Diesbezüglich ist vor Baubeginn zwischen dem Archäologischen Landesamt und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung über Grabungsarbeiten und die Kostenbeteiligung verbindlich abzuschließen. Dabei wird der künftige Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).

Denkmalschutz

- ohne Betrachtung, da durch das Vorhaben keine Denkmale (bauliche Anlagen) direkt betroffen sind bzw. beeinträchtigt werden -

2bg) Schutzgut Mensch

Entsprechend der geplanten Ausweisung als „*Markt der Generationen*“ und einer damit verbundenen unwesentlichen Verkehrserhöhung im Bereich der „*Straße der Einheit*“, ist keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Bebauung anzunehmen (vgl. schalltechnisches Gutachten; IDU+Umwelt 2024). Für das Entwicklungsziel, werden die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes auf die angrenzende Wohnbebauung angewendet:

Mischgebiet - Tag/Nacht: 60/45 dB(A)

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.

Strahlenschutz

Aufgrund der lokalen Gegebenheiten und der Eigenschaften der geplanten Bebauung sind erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft unwahrscheinlich.

2bh) Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Umsetzung der Planung treten folgende Veränderungen auf, welche Einfluss auf das Landschaftsbild haben.

Diese sind:

1. Verlust einer offenen intensiven Ackerfläche
2. Verlust von Teilen einer Streuobstwiese
3. Errichtung eines landschaftsbildprägenden Gebäudes mit einer zulässigen Gesamthöhe von bis zu 12 m

→ Eine weitläufige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann ausgeschlossen werden. Die durch die Planung entstehenden Veränderungen stellen für das Landschaftsbild keine höherwertige Bedeutung dar. Zudem wird durch die Festsetzung der maximalen baulichen Höhe von 12 m eine negative Beeinträchtigung weitestgehend ausgeschlossen.

2bi) Kumulierung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aktuell läuft in der Gemeinde Kodersdorf das Verfahren zum Bebauungsplan „*Gewerbegebiet an der Industriestraße*“ in ca. 1.000 m südöstlicher Entfernung. Eine kumulierende Wirkung der beiden Planvorhaben kann nicht ausgeschlossen werden, aufgrund der räumlichen Nähe zueinander. Es ist aber aufgrund der unterschiedlichen Planungsziele bzw. spezifischen Nutzungen, Gewerbestandort und Einkaufsmarkt nicht von einer gegenseitigen negativen Beeinträchtigung auszugehen.

2c) Geplante Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Darstellung geplanter Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt abweichend der Anlage 1 Nr. 2c) zum Baugesetzbuch. Die geplanten Maßnahmen werden in den Kapiteln „*Biotop, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation*“, „*Fauna*“, „*Boden & Fläche*“, „*Wasser*“, „*Luft & Klima*“, „*Archäologie & Denkmalschutz*“, „*Schutzgut Mensch*“ sowie „*Schutzgut Landschaftsbild*“ beschrieben.

2ca) Biotop, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation

2caa) Biotop

Im Rahmen der Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (siehe Anlage 1 zum Umweltbericht) entsprechend der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen erarbeitet. Ziel ist es, den Eingriff innerhalb des Vorhabenstandortes zu minimieren und auf Teilflächen qualitativ höherwertige Biotop gegenüber der Bestandssituation zu entwickeln. Aufgrund der Planungscharakteristik ist ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet möglich. Folgende Maßnahmen werden zur Minimierung des Eingriffs innerhalb des Plangebietes umgesetzt:

1. Umwandlung von Intensivacker (bewertet mit 5 WE) in eine extensive Streuobstwiese (bewertet mit 22 WE) – **M3**
→ Flächenumfang: ca. 934 m²
2. Umwandlung von Intensivacker (bewertet mit 5 WE) in ein sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte (bewertet mit 22 WE) – **M4**
→ Flächenumfang: ca. 260 m²
3. Festlegung zur Anpflanzung von Gehölzen in Abhängigkeit der beabsichtigten Neuversiegelung
→ je 300 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist ein standortgerechtes Gehölz anzupflanzen und zu unterhalten

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, wurden die grünordnerischen Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen Pkt. 3.1 bis 3.4 festgelegt. Dabei wird u.a. die Anpflanzungen je Neuversiegelung, Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese und eines sonstigen extensiv genutzten Grünlandes frischer Standorte geregelt.

Durch diese Maßnahmen kann das ermittelte **Kompensationsdefizit von ca. 27.595 WE** ausgeglichen werden.

2cab) Schutzgebiete / Schutzobjekte

Schutzgebiete

- keine -

Schutzobjekte

Im Süden des Plangebietes befindet sich im Flurstück 76/3, der Gemarkung Kodersdorf Flur 8 eine Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotopes „*Streuobstwiese am EDEKA Kodersdorf*“, welches nach § 21 *SächsNatschG* geschützt ist. Durch die Baumaßnahmen wird das Biotop nicht beansprucht.

2cac) Wald im Sinne des SächsWaldG

- ohne Betrachtung, da durch das Vorhaben keine Waldflächen beansprucht werden -

2cad) potentiell natürliche Vegetation

- ohne Betrachtung, da durch das Vorhaben keine Waldflächen beansprucht werden -

2cb) Fauna

Zum Schutz der potentiell im Plangebiet vorkommenden Fauna ist eine avifaunistische sowie fledermauskundliche Erfassung der vom Umbau der betroffenen Gebäudestrukturen sowie der zur Beseitigung vorgesehene Gehölzstrukturen notwendig. Entsprechend der festgestellten Arten sind Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, welche im Zuge der Baumaßnahme zu realisieren sind. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden Maßnahmen zur Vermeidung in Form von Bauzeitenregelung und ökologische Bauüberwachung (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 3.4 – M1 und M2) festgelegt. Hintergrund hierfür sind die geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet, wodurch ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann.

2cc) Boden & Fläche

Boden

Um die Versiegelung innerhalb des Baugebietes einzuschränken, wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 begrenzt. Zur Sicherung des Bodens sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Der Oberboden im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist zu sichern und anschließend einer Wiederverwertung zuzuführen ist.
- Aushub aus unterschiedlichen Bodenschichten ist in trapezförmigen max. 2 m hohen Mieten zwischenzulagern. Es ist dabei die Verdichtung, Vernässung und Erosion der Miete zu vermeiden.

Altlasten

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da sich im Plangebiet keine Altlast bzw. altlastenverdächtige Fläche befinden.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung der Planung folgende Hinweise zu berücksichtigen sind:

- Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz - Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.
- Alle im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zuzuführen. Abfälle sind gemäß des KrWG vorrangig zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend des KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind Nachweise unter Beachtung der KrWG und NachwV zu führen. Bei der Sammlung, Aufbereitung und Beseitigung der anfallenden festen, flüssigen und gasförmigen Abfall- und Verwertungsstoffe sind die Vorschriften, Grundsätze und Normative einzuhalten.

2cd) Wasser

Grundwasser

Zum Schutz des Grundwassers wird eine maximale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser im Plangebiet angestrebt. Entsprechend den Bodenverhältnissen (vgl. Baugrunduntersuchung; Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG, 2024) ist die Versickerung des Niederschlagswassers weiterhin möglich, sodass das anfallende Niederschlagswasser in gedrosselter Form über die bestehende Rigole bzw. Mulde der Vorflut zugeführt werden kann. Die notwendige Erweiterung des Entwässerungskonzeptes wird durch einen Fachplaner vorgenommen und wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die textlichen Festsetzungen Pkt. 1.4, 1.5, 1.9 und 4.5 dienen zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sowie zum verbindlichen Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser.

Oberflächengewässer

In Verbindung mit der Planungskonzeption ist kein Eingriff in den östlich angrenzenden Graben (Gewässer II. Ordnung) vorgesehen.

Schutzgebiete

- ohne Betrachtung -

2ce) Luft & Klima

Direkte Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Klimas werden nicht festgelegt. Durch die künftige Bebauung und damit Erhöhung der Versiegelung sind negative Auswirkungen in Form einer Erhöhung von Aufheiz- und Wärmespeicherflächen anzunehmen. Durch die Sicherung der bestehenden Grünflächen sowie die Anlage einer Streuobstwiese und sonstigen Hecke können die negativen Auswirkungen minimiert werden.

2cf) Archäologie und Denkmalschutz

Archäologie

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist das Landesamt für Archäologie (LfA) vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) frühzeitig vorher zu informieren. Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und vor weiterer Zerstörung zu sichern, sofern nicht das zuständige LfA mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, v.u.a.) sind sofort dem LfA zu melden.

Denkmalschutz (Baudenkmale)

- ohne Betrachtung, da durch das Vorhaben keine Denkmale (bauliche Anlagen) direkt betroffen sind bzw. beeinträchtigt werden -

2cg) Schutzgut Mensch

Lärmschutz

Entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens, welches im Rahmen des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstliegenden, schutzbedürftigen Bebauungen (Tag/Nacht: 60/45 dB(A)) sind die festgelegten Lärminderungsmaßnahmen sowie schallschutztechnischen Hinweise einzuhalten (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 4.6).

Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) und der novellierten Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon.

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat 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.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV). Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

2ch) Schutzgut Landschaftsbild

Durch das Planungskonzept kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (vgl. Pkt. 2bh). Aufgrund dessen sind keine direkten Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes festgelegt. Die textlichen Festsetzungen Pkt. 3.1 bis 3.4 tragen zum Erhalt und Weiterentwicklung des lokalen Landschaftsbildes bei und wirken reduzierend auf den Eingriff. Hierbei handelt es sich um die Sicherung und Entwicklung von zwei extensiven Streuobstwiesen sowie einer

sonstigen Heckenstruktur. Darüber hinaus sollen die im Plangebiet befindlichen Grünstrukturen entsprechend des Bebauungsplanverfahrens von 2013 erhalten bleiben.

2d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Vorentwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes wurden keine anderen Planungsmöglichkeiten geprüft, da der Vorhabenträger über keine weiteren geeigneten Flächen verfügt. Konzeptionell ist die Reduzierung des Eingriffspotentials innerhalb des Bebauungsplangebietes möglich, wenn die Flächenkonfigurationen verändert werden. Als Folge dessen verringern sich die nutzbare Baufläche, was sich bei der potenziellen Verkaufsfläche nachteilig auswirkt.

2e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Darstellung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgt abweichend der Anlage 1 Nr. 2e) zum Baugesetzbuch und wird in den Kapiteln „Biotop, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation“, „Fauna“, „Boden & Fläche“, „Wasser“, „Luft & Klima“, „Archäologie & Denkmalschutz“, „Schutzgut Mensch“ sowie „Schutzgut Landschaftsbild“ beschrieben. Die Maßnahmen zur Verhinderung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen, welche durch die Umsetzung des Planvorhabens verursacht werden, sind dem Pkt. 2c) zu entnehmen.

2ea) Biotop, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation

2eaa) Biotop

Mit der Planung sind erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Biotop“ zu erwarten. Insbesondere tritt der direkte Verlust von ca. 2.004 m² intensive Ackerfläche, ca. 406 m² Streuobstwiese, ca. 353 m² Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzung – Pflanzgebot ein.

Durch die Kompensation des Eingriffes innerhalb des Plangebietes kommt es zu einem Verlust von ca. 934 m² intensive Ackerfläche in eine Streuobstwiese, ca. 260 m² intensive Ackerfläche in sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte.

2eab) Schutzgebiete / Schutzobjekte

Schutzgebiete

Mit der Umsetzung der Planung treten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete (vgl. Pkt. 2aab) ein.

Schutzobjekte

Aus der Planung resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop „Streuobstwiese am EDEKA Kodersdorf“.

2eac) Wald im Sinne des SächsWaldG

Mit der Umsetzung der Planung treten keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf Schutzgut „Wald“ (vgl. Pkt. 2aac) ein.

2ead) potentiell natürliche Vegetation

- ohne Betrachtung -

2eb) Fauna

Aufgrund der Standortcharakteristik als Einkaufsmarkt stellt das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Fauna dar.

→ Im Vorfeld der Umbaumaßnahmen ist eine avifaunistische sowie fledermauskundliche Erfassung der vom Umbau betroffenen Gebäudestrukturen sowie der zur Beseitigung vorgesehene Gehölzstrukturen notwendig. Sich daraus ergebende Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind im Zuge der Baumaßnahme, nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB), zu realisieren.

2ec) Boden & Fläche

Boden

Aus der Planung resultieren erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Boden“, da sich in Summe der Versiegelungsgrad (Teil- und Vollversiegelung) im Bereich des Vorhabenstandortes um ca. 1.022 m² durch die Erweiterung des Einkaufsmarktes sowie des Parkplatzes erhöht.

Altlasten

- ohne Betrachtung, da der Vorhabenstandort nicht als Altlast erfasst ist -

2ed) Wasser

Grundwasser

Aus der Planung resultieren nachteilige Umweltauswirkungen da sich in Summe der Vollversiegelungsgrad im Bereich des Vorhabenstandortes um ca. 1.022 m² durch die Erweiterung des Marktes sowie der Verkehrsflächen erhöht. Das anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Eine abschließende Beurteilung und Konzeptionierung zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser wird derzeit durch einen Fachplaner geprüft.

Oberflächengewässer

- ohne Betrachtung, da sich innerhalb Vorhabenstandortes keine Oberflächengewässer befinden -

Schutzgebiete

Nachteilige Umweltauswirkungen lassen sich aus der Planung nicht ableiten, da keine Erhöhung der natürlichen Abflussmenge aus dem Plangebiet beabsichtigt ist.

2ee) Luft & Klima

Aus der Planung resultieren keine erheblichen negativen Veränderungen für des lokale Klima. Ein Verlust von pot. Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen ist nicht auszuschließen. Inwiefern nachteilige

Veränderungen der klimatischen Verhältnisse im Bereich der umliegenden Wohnbebauung eintreten, lässt sich quantitativ nicht ermitteln.

2ef) Archäologie und Denkmalschutz

Archäologie

Aus der Planung resultieren keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Archäologie“. Zur Vermeidung möglicher nachteiliger Auswirkungen sind die in Pkt. 2cf beschriebenen Maßnahmen umzusetzen.

Denkmalschutz (Baudenkmale)

- ohne Betrachtung, da sich innerhalb Vorhabenstandortes keine baulichen Denkmale befinden -

2eg) Schutzgut Mensch

Aus der Planung resultieren keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“. Zur Vermeidung möglicher nachteiliger Auswirkungen sind die in Pkt. 2cg beschriebenen Maßnahmen umzusetzen.

2eh) Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Planung treten keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ auf. Der flächige Verlust von landschaftsbildprägenden Strukturen (intensive Ackerfläche) ist für eine nachteilige Umweltauswirkung zu gering und stellt keine Verschlechterung des Schutzgut „Landschaftsbild“ dar.

- Die textlichen Festsetzungen Pkt. 3.1 bis 3.4 wirken reduzierend auf den Eingriff und senken das Beeinträchtigungspotential auf das Schutzgut. Der Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Grünstrukturen sichert das derzeitige Ortsbild für das Plangebiet.

3. Zusätzliche Angaben

3a) Merkmale der verwendeten technischer Verfahren / Schwierigkeiten

Für die Umweltprüfung wurden folgende technische Verfahren angewandt:

1. Die Ermittlung der Beeinträchtigungspotentiale auf das Schutzgut „Biotop“ erfolgte durch die Gegenüberstellung des Ist- und Planzustandes. Hierbei wurde die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaates Sachsen verwendet.
2. Die Ermittlung der Beeinträchtigungspotentiale auf das Schutzgut „Fauna“ ist durch eine faunistische Erfassung vor den vom Umbau betroffenen Gebäudestrukturen durchgeführt. Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde sind Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen für vorgefundenen Arten zu realisieren.
3. Die Ermittlung der Beeinträchtigungspotentiale auf die Schutzgüter „Boden & Fläche“, „Wasser“ und „Landschaftsbild“ wird durch die Beurteilung von Fachdaten (vgl. Pkt. 3d) durchgeführt. Die Betrachtung zielt immer darauf ab, dass bauliche Maßnahmen nach dem Stand der Technik sowie unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeführt werden.
4. Für die Ermittlung der Beeinträchtigungspotentiale auf das Schutzgut „Archäologie / Denkmale“ wurde der Bestand an Baudenkmalen innerhalb des Baugebietes geprüft. Da keine Baudenkmalen innerhalb des Baugebietes vorhanden sind, ist eine detaillierte Betrachtung des Schutzgutes nicht erforderlich. In Bezug zu archäologischen Kulturdenkmalen ist festzuhalten, dass aktuell nicht bekannt, ob sich der Vorhabenstandort in einem archäologischen Relevanzbereich befindet. Insofern sich Erkenntnisse ergeben, werden die Hinweise in der weiteren Planung berücksichtigt.
5. Die Ermittlung der Beeinträchtigungspotentiale auf das Schutzgut „Mensch“ erfolgte unter Berücksichtigung des Planvorhabens sowie unter Auswertung der vorhandenen Daten zum Radonvorkommen.

3b) geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen wurde vorerst festgelegt, dass:

- vor Beginn geplanter Gehölzentfernungen und Baufeldfreimachungen / Geländemodellierungen auf ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet zu prüfen – in Abhängigkeit von Vorkommen sind Maßnahmen zu deren Schutz (Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren) mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen

3c) allgemein verständliche Zusammenfassung

Die EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH beabsichtigt in der Ortschaft Kodersdorf, seinen bestehenden Einkaufsmarkt energetisch zu sanieren sowie zu erweitern. Um die Beeinträchtigungspotentiale auf die Schutzgüter „Biotop, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation“, „Fauna“, „Boden & Fläche“, „Wasser“, „Luft & Klima“, „Archäologie & Denkmalschutz“, „Schutzgut Mensch“ sowie „Schutzgut Landschaftsbild“ zu ermitteln, wurden die in Pkt. 1b) genannten

Fachgesetze / Fachplanungen sowie die zur Verfügung stehenden Daten (siehe Pkt. 3d)) ausgewertet bzw. herangezogen. Im Ergebnis wurde festgehalten, das mit Umsetzung der Planung u.a. Belange des Bodenschutzes sowie des Natur- und Artenschutzes berührt sind. Im Vorentwurfsstadium zum Bebauungsplan konnte folgendes noch nicht abschließend geklärt werden:

1. Umfang erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna
2. Umfang erforderlicher Regenwasserrückhalteanlagen für die Ableitung des Niederschlagswassers im Straßenraum

3d) Quellen, die für die Bewertung herangezogen wurden

1. Flächenbegehung im Rahmen der Biotopkartierung / Erfassung artspezifischer Lebensräume durch das Planungsbüro Richter+Kaup (Stand: 01/2025)
2. digitale Daten des Landkreises Görlitz (Quelle: <https://gis-lkgr.de>)
3. digitale Daten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Quelle: <https://www.lfulg.sachsen.de>)
4. digitale Daten des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (Quellen: <https://www.wald.sachsen.de>, <https://www.umwelt.sachsen.de>)
5. digitale Daten des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsens (Quelle: <https://geoportal.sachsen.de>)
6. digitale Daten des Landesamtes für Denkmalpflege (Quelle: <https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de>)
7. digitale Daten der Landesdirektion Sachsen (Quelle: <https://rapis.sachsen.de>)