Gemeinde Krauschwitz

Landkreis Görlitz

BEBAUUNGSPLAN „ERRICHTUNG VERBRAUCHERMARKT KRAUSCHWITZ“

Kommune:

Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L.
Geschwister-Scholl-Straße 100
02957 Krauschwitz

Begründung zum Bebauungsplan

bearbeitet durch:
Richter + Kaup
Ingenieure I Planer I Landschaftsarchitekten
Berliner Straße 21
02826 Görlitz

Görlitz, den 19.09.2025

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „ERRICHTUNG VERBRAUCHERMARKT KRAUSCHWITZ“ DER GEMEINDE KRAUSCHWITZ

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN 5

1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 5
1.2 STANDORT UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 6

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH 8

2.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 11
2.2 ENTWICKLUNGEN AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 13
2.3 REGIONALES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT – „PERSPEKTIVEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG IN DEN GEMEINDEN KRAUSCHWITZ, BAD MUSKAU, GABLENZ UND WEIßKEIßEL“ 14
2.4 AUSWIRKUNGSANALYSE ZU EINEM ANSIEDLUNGSVORHABEN - „DIE BAUTZNER STRAßE IN KRAUSCHWITZ ALS EINZELHANDELSSTANDORT“ 17
2.5 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE 19
2.6 SONSTIGE, BESTEHENDE RECHTE IM PLANGEBIET 20

3. SITUATION / STÄDTEBAULICHER PLANUNGSANSATZ / FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG 20

3.1 AKTUELLE SITUATION IM PLANGEBIET 20
3.2 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE 21
3.3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 22
3.3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 22
3.3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 22
3.3.3 BAUWEISE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 22
3.3.4 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN 23
3.3.5 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN 23
3.3.6 DEZENTRALE ABWASSER- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG 23
3.4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 23
3.4.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN 23
3.4.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE 23
3.4.3 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE 24
3.4.4 EINFRIEDUNGEN 24
3.4.5 GELÄNDEGESTALTUNG 24
3.4.6 SICHTFLÄCHEN 24
3.5 PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE 24
3.5.1 ARCHÄOLOGIE & DENKMALE 24
3.5.2 BODENSCHUTZ 26
3.5.3 VERSORGUNGSLEITUNGEN 26
3.5.4 BARRIEREFREIES BAUEN 26
3.5.5 GEOLOGISCHE UNTERSUCHUNGEN 27
3.5.6 VERMESSUNG 28
3.5.7 ABFALLENTSORGUNG 28
3.5.8 UMWELTHYGIENE 29

3.5.9 Errichtung von Werbeanlagen *30*
3.5.10 Geotechnische Baubegleitung *30*
3.5.11 Kampfmittel *30*

4. UMWELTSITUATION 31

4.1 Umweltbericht 31
4.2 immissionsschutzrechtliche Belange 31
4.2.1 Lärm – Schallschutz 31
4.2.2 Radonschutz 32
4.3 wasserrechtliche Belange 32
4.4 Naturschutz 33
4.4.1 Schutzgebiete 33
4.4.2 gesetzlich geschütztes Biotop 34
4.4.3 Artenschutz 35
4.4.4 Schutz von Bäumen vor Beschädigungen 35
4.5 bodenschutzrechtliche Belange 36
4.6 grünordnerische Festsetzungen 36

5. ERSCHLIEßUNG 38

5.1 Verkehr 38
5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen 42

6. FLÄCHENBILANZ 47

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 **Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung) mit den Anlagen**

- **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Bebauungsplan "Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz" (Stand: 19.09.2025)**
- **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Kompensationsmaßnahme M3 Bebauungsplan "Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz" - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Stand: 19.09.2025)**
- **Lageplan Biotope Bestand (Stand: 19.09.2025)**
- **Lageplan Biotope Planung (Stand: 19.09.2025)**

Anlage 2 **„Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in den Gemeinden Krauschwitz, Bad Muskau, Gablenz und Weißkeißel“ - Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stand: 04.11.2024)**

Anlage 3 **„Die Bautzener Straße in Krauschwitz als Einzelhandelsstandort“ - Auswirkungsanalyse zu einem Ansiedlungsvorhaben (Stand: 02.10.2024)**

Anlage 4 **„Errichtung eines Verbrauchermarktes in Krauschwitz“ – Verkehrsgutachten (Stand: 03.01.2023)**

ANLAGE 5 **BAUGRUNDGUTACHTEN MIT ABFALLTECHNISCHER ERSTBEWERTUNG „NEUBAU EINES LEBENSMITTELMARKTES 02957 KRAUSCHWITZ, BAUTZENER STRAßE“ (STAND: 23.05.2023)**

ANLAGE 6 **SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE „ERRICHTUNG VERBRAUCHERMARKT KRAUSCHWITZ“ (STAND: 30.06.2025)**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ERRICHTUNG VERBRAUCHERMARKT KRAUSCHWITZ“ DER GEMEINDE KRAUSCHWITZ

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Krauschwitz beschloss in seiner Sitzung am 26.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“.
Planungsziel ist die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 BauNVO, damit die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (Vollsortimenter) mit einer max. Verkaufsfläche von 1.600 m² realisiert werden kann.
Das Vorhaben soll der Verbesserung des aktuellen Angebotsdefizites der Gemeinden Krauschwitz, Gablenz, Weißkeisel und Bad Muskau dienen und die verbrauchernahe Grundversorgung wohnungsnah stärken. Verbunden ist hiermit auch eine Steigerung der Attraktivität der Gemeinde Krauschwitz als Wohn- und Lebensort.

Hintergrund der Planung
In den Gemeinden Krauschwitz, Gablenz, Weißkeißel und Bad Muskau, einem ländlich geprägten Grenzgebiet, leben rund 10.000 Menschen, die verbrauchernah versorgt werden wollen. Die derzeitigen Versorgungsangebote beschränken sich lediglich auf Discountmärkte. Ein Vollsortimenter, der sich durch ein breiteres und tieferes Sortiment auszeichnet, ist nicht ansässig. Der nächstgelegene Vollsortimenter (Kaufland) befindet sich am südöstlichen Ortsausgang von Weißwasser und ist von den nordwestlich von Weißwasser gelegenen Kommunen nicht gut erreichbar.
Um die verbrauchernahe Versorgung aller betreffenden Gemeinden aufzuwerten bzw. zukunftsfähig absichern zu können, den Zeit- und Wegeaufwand für den Besuch eines Vollsortimenters zu reduzieren, die verbrauchernahe Versorgung auch im Sinne des Ressourcenschutzes sowie vor dem Hintergrund des demographischen Wandels zu verbessern, haben sich die Gemeinden mit dem Ziel zusammengeschlossen[1], einen Standort für einen Vollsortimenter zu entwickeln, der von allen vier Gemeinden aus bequem erreicht werden kann. Keine der Gemeinden weist für sich genommen ein für die Ansiedlung eines Vollsortimenters ausreichend großes Einwohner- und Kaufkraftpotenzial auf.
Der Vorhabenstandort in Krauschwitz wurde als einer aus allen Gemeinden gut erreichbaren Standort identifiziert.
Den Gemeinden war zum Zeitpunkt der Standortwahl bewusst, dass dieser lediglich eine teilintegrierte Lage in der Ortschaft Krauschwitz aufweist, die Gemeinde Krauschwitz jedoch nicht als Grundzentrum ausgewiesen und damit auch keine bauplanungsrechtliche Ermächtigung auslösbar ist.

[1] Ergebnis des Zusammenschlusses ist das Regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzept – „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in den Gemeinden Krauschwitz, Bad Muskau, Gablenz und Weißkeißel“, welches durch die Gemeinde- und Stadträte der Gemeinden beschlossen wurde

Vor dem Hintergrund dieser stark vom Strukturwandel betroffenen ländlichen Region ist jedoch die Bereitstellung attraktiver Nahversorgungsangebote erforderlich, um nicht nur Unternehmen und Arbeitsplätze in die Region zu ziehen, sondern auch deren Attraktivität als Wohnort zu erhöhen, um darüber dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken.
Die Gemeinde Krauschwitz selbst ist im Regionalplan als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Strukturwandel“ ausgewiesen. In der Begründung hierzu heißt es, dass in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion „Strukturwandel“ die Sicherung und Entwicklung dieser Funktion in mit Einklang stehenden Planungen und Maßnahmen über den Rahmen der Eigenentwicklung dieser Gemeinden hinaus zulässig und erwünscht ist. Dementsprechend wird durch die Gemeinde Krauschwitz das Ziel 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplans Sachsen aus dem Jahr 2013 herangezogen.

Grundlagen der Planung
Grundlage für die beabsichtigte Einzelhandelsentwicklung in den Gemeinden Krauschwitz, Gablenz, Weißkeißel und Bad Muskau ist das durch die Gemeinden Krauschwitz, Gablenz, Weißkeißel und Bad Muskau beschlossene Regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzept – „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in den Gemeinden Krauschwitz, Bad Muskau, Gablenz und Weißkeißel“ (Anlage 2 zur Begründung, zusammengefasste Inhalte siehe Pkt. 2.3 der Begründung), welches zugleich das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Krauschwitz aus dem 2017, welches im Zusammenhang mit der Errichtung des Netto-Marktes an der Görlitzer Straße 1 durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) hinsichtlich der Verlagerung und Erweiterung Netto in Krauschwitz erarbeitet wurde, ersetzt.

Die Auswirkungen der Planung, insbesondere für die Gemeinden selbst sowie für die benachbarten Gemeinden, wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu einem Ansiedlungsvorhaben - „Die Bautzner Straße in Krauschwitz als Einzelhandelsstandort“ (Anlage 3 zur Begründung, zusammengefasste Inhalte siehe Pkt. 2.4 der Begründung) dargelegt.

folgende Planungsziele werden angestrebt

- Festsetzung des Plangebietes gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.600 m², wobei der Non-Food-Anteil der Sortimente beschränkt wird
- Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, um eine effektive Auslastung des Plangebietes zu erreichen und die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter so gering wie möglich zu halten
- Festsetzungen zur Art, zum Umfang und zur Positionierung naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (außerhalb des Bebauungsplangebietes)
- Festsetzungen der Art und des Umfangs der Verkehrsflächen
- Berücksichtigung planungs- und umweltrelevanter Hinweise – u.a. Archäologie, Bodenschutz, Regenwasserrückhaltung

1.2 Standort und Beschreibung des Plangebietes

Das gesamte Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“ umfasst eine Fläche von ca. 1,05 ha und befindet sich im Nordwesten von Krauschwitz.

Der Geltungsbereich schließt folgende Flurstücke der Gemarkung Krauschwitz Flur 1 ein:

- 175/9 (Teilfläche), 183/8, 184/1, 185/7 (Teilfläche), 185/8 (Teilfläche), 185/9 (Teilfläche) und 185/10 (Teilfläche)

Das Gebiet selbst wird durch die B115 im Osten, der B156 im Süden sowie dem „Grünen Weg“ im Norden/Nordwesten begrenzt. An den Straßen angrenzend ist Wohnbebauung in überwiegend aufgelockerter Bauweise vorzufinden.

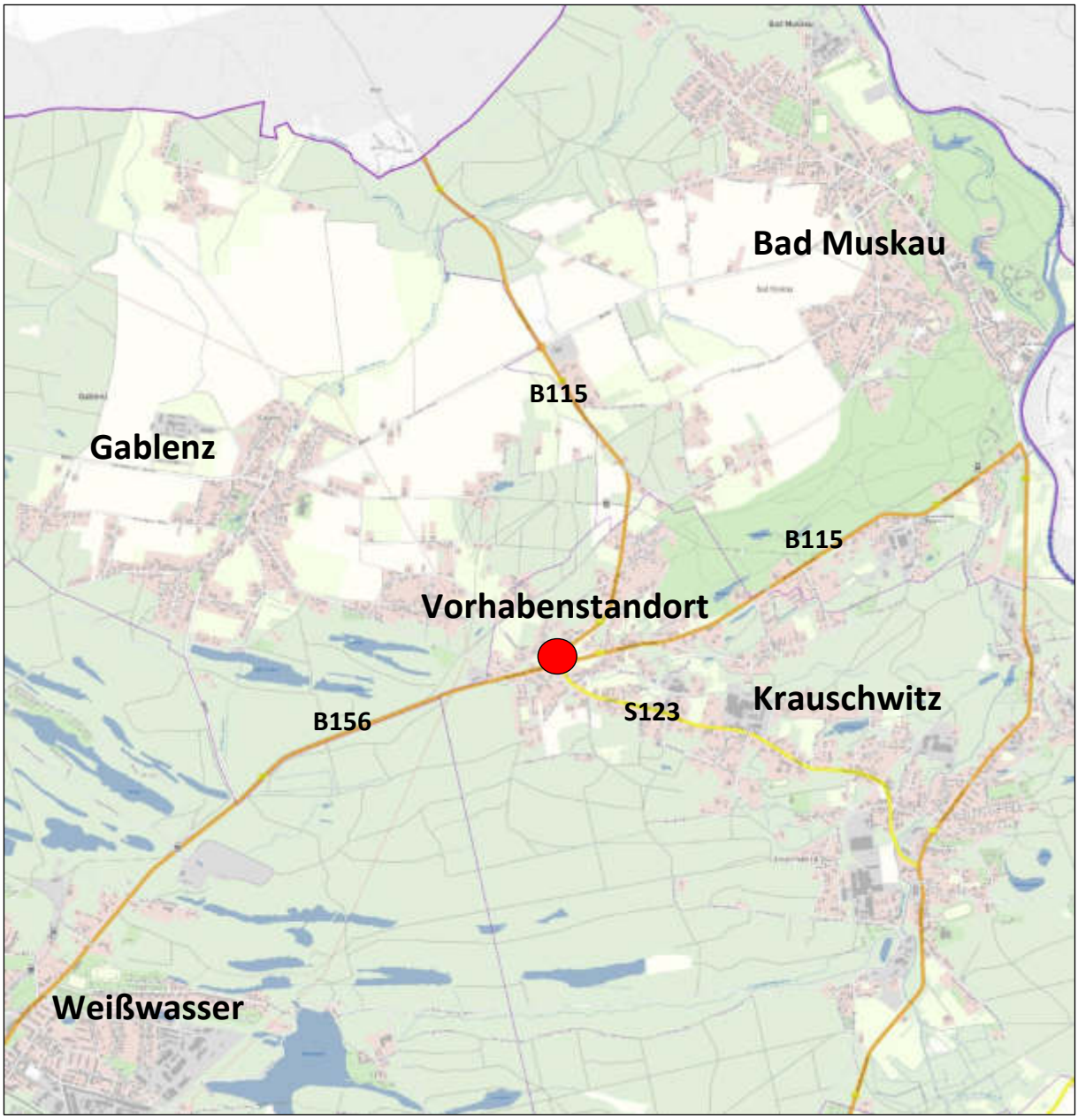

Abbildung 1: Lage des Projektgebietes, Quelle Grafik: https://geoportal.sachsen.de

Aktuelle Nutzung der Flächen

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes werden aktuell extensiv als Grünland bewirtschaftet[2]. Im Geoportal des Landkreises Görlitz ist die Fläche als Feldblock mit der Bezeichnung GL-210-90347 gelistet.

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Es wird ein Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB aufgestellt. Das Planungsgebot ist nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, da es sich um einen Standort im Außenbereich handelt, bei dem zur Herbeiführung von Baurecht eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist.

Am 26.11.2024 fasste der Gemeinderat der Gemeinde Krauschwitz den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“. Dieser wurde am 14.12.2024 im Amtsblatt der Gemeinde (12/2024) bekannt gemacht.

Hierzu wurde folgender Geltungsbereich (Abb. 2) in der Anlage zum Aufstellungsbeschluss dargestellt:

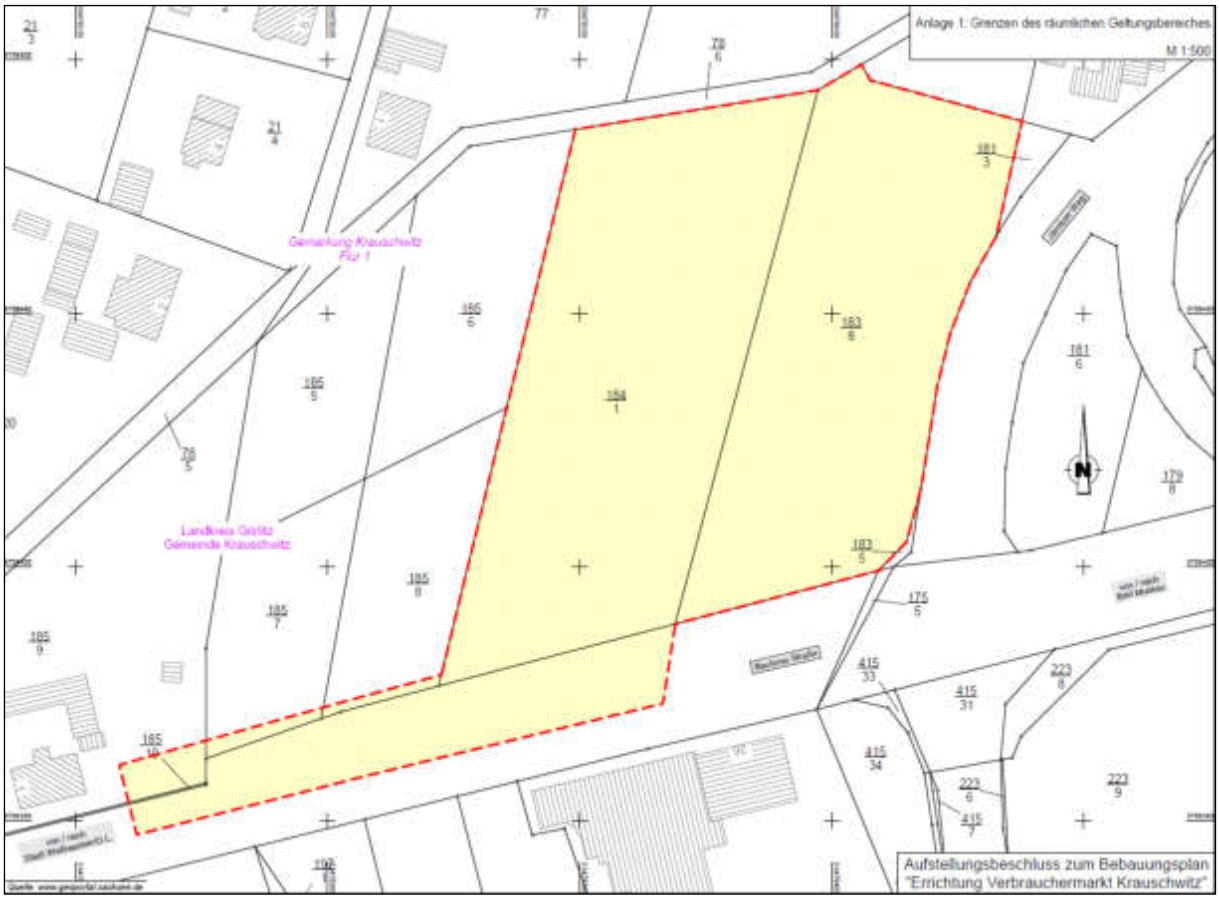

Abbildung 2: Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss

Hinweis zum Aufstellungsbeschluss

Im Aufstellungsbeschluss sowie in dessen Bekanntmachung im Amtsblatt wurde das Flurstück 185/9 (Teilfläche) der Gemarkung Krauschwitz Flur 1, welches sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, nicht benannt. Innerhalb des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses wird klargestellt, dass sich eine Teilfläche des Flurstückes 185/9 der Gemarkung Krauschwitz Flur 1 innerhalb des Geltungsbereiches befindet.

[2] Gemäß dem Geoportal des Freistaates Sachsens (Quelle: https://geoportal.sachsen.de/) handelt es sich um mesoph. Grünland, Fettwiesen und -weiden, Bergwiesen (extensiv)

Übersicht Bebauungsplanverfahren:

Aufstellungsbeschluss Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	26.11.2024 14.12.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB	21.02.2025
Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB	17.03.2025 – 17.04.2025
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB	
Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	

Tabelle 1: Übersicht der Verfahrensschritte zum Bebauungsplan

Berücksichtigung der Hinweise und Forderungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 BauGB wurden Forderungen und Hinweise bezüglich raumordnerischer, umweltrelevanter und verkehrstechnischer Belange mitgeteilt. Nicht allen hervorgebrachten Einwänden wird seitens der Gemeinde gefolgt.

raumordnerischer Belange

U.a. die Landesdirektion Sachsen, der Regionale Planungsverband Oberlausitz -Niederschlesien, der Landkreis Görlitz oder die IHK haben sich kritisch gegenüber der Ansiedlung eines Vollsortimenters in der Gemeinde Krauschwitz geäußert, da die Planung unter Anwendung der im LEP Sachsen 2013 enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum Einzelhandel u.a. Verstöße gegen das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Integrationsgebot nach sich zieht.

Die Gemeinde Krauschwitz nimmt, auch stellvertretend für die Gemeinden Gablenz, Weißkeisel und Bad Muskau, die Bedenken zur Kenntnis, kann der kritischen Argumentation jedoch nur in Teilen folgen.

Ziel der Planung ist der Wille der Gemeinden Krauschwitz, Gablenz, Weißkeißel und Bad Muskau (diese Gemeinden haben das Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen), das Versorgungsangebot unter Berücksichtigung des demographischen und strukturellen Wandels in der Region zu verbessern, da keine der Gemeinden im Einzugsgebiet für sich genommen ein für die Ansiedlung eines Vollsortimenters ausreichend großes Einwohner- und Kaufkraftpotenzial aufweist.

Dementsprechend wird an der Festsetzung eines Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“, trotz Atypik des Vorhabens, als planerisches Mittel festgehalten, damit die Gemeinde die Art und Größe (Verkaufsflächenobergrenze) der Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück steuern kann, um negative Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen zu minimieren bzw. zu unterbinden.

umweltrelevante Belange

Das Umweltamt des Landkreises Görlitz, der BUND LV Sachsen e.V., das Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) bzw. das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) haben Forderungen und Hinweise zu wasser-, naturschutz- und immissionsschutzrechtlichen Belangen hervorgebracht. Diese werden weitestgehend berücksichtigt. U.a.

- wird für das überplante gesetzlich geschützte Biotop „magere Frischwiese“ eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG gestellt (erfolgt vor Satzungsbeschluss)
- wird die Wiederherstellung der berührten Fläche des gesetzlich geschützten Biotops sowie erforderliche Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs im gleichen Naturraum wie die Eingriffsfläche des Bebauungsplanes erfolgen
- werden Bäume, welche im Rahmen der Erschließung entfernt werden, entlang der Staatsstraße im Flurstück 175/8 der Gemarkung Krauschwitz 1 artgleich ersetzt
- wird ein Schallgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden
- wird das Baugrundgutachten auf dessen Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser geprüft
- werden die Maßnahmen zum Artenschutz überarbeitet, da bei der Begehung der zukünftigen Baugebietsfläche keine Reptilien dokumentiert wurden

verkehrstechnische Belange

Das LASuV, die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Görlitz sowie die Polizeidirektion Görlitz haben Bedenken zur verkehrlichen Erschließung des Vorhabenstandortes geäußert. Das LASuV sieht keine Bedenken, wenn die vorhandenen Beeinträchtigungen der Sichtfelder optimiert werden und keine Verschlechterung der Sichtbedingungen (z.B. durch entsprechende die Sicht behindernde Bebauung, Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen und dergl. von mehr als 80 cm über Fahrbahnhöhe) eintritt. Die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Görlitz bzw. die Polizeidirektion Görlitz bewerten die geplante Erschließung als kritisch, was auf die Übersichtlichkeit am Standort bzw. auf die Anzahl der Unfälle zurückzuführen ist.

Der Verkehrsplaner hat die Bedenken geprüft und folgendes zur Erschließung angemerkt:

1. Die Möglichkeit von Unfällen und Konflikten ist bei verkehrlichen Verknüpfungspunkten ein allgemeines Risiko. Der betrachtete Abschnitt der B 156 liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt („innerhalb der OD-Grenzen“). Nach § 5 Abs. 4 des BFstrG heißt es: „Eine Ortsdurchfahrt ist der Teil einer Bundesstraße, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke oder der mehrfachen Verknüpfung des Ortsstraßennetzes dient.“ Im Umkehrschluss hat die B 156 hier auch den örtlichen Erschließungserfordernissen zu dienen und sind die allgemeinen verkehrlichen Risiken damit zu akzeptieren. Die Anordnung des vorgelagerten Linksabbiegestreifens wird als sicherste Möglichkeit für die Anbindung der Zufahrt angesehen, dass allgemeine Risiko wurde an dieser Stelle also minimiert. Der Verzicht auf den Linksabbiegestreifen wird nicht empfohlen, da dies uneindeutige und damit unsichere Verkehrsverhältnisse zur Folge hätte.

2. Bezüglich einer 2. Ausfahrt auf die B156 wurde darauf hingewiesen, dass die bestehenden Planungen eine Ausfahrt auf die B 115 nur ca. 20 m von der Lichtsignalanlage entfernt zulassen würde. Hier können erhebliche Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes und der Verkehrssicherheit im Zusammenhang mit der Lichtsignalanlage auftreten. Dementsprechend kann diesem Vorschlag nicht gefolgt werden. Eine Entflechtung des Verkehrs ist darüber hinaus nicht erforderlich: Wie im Verkehrsgutachten unter Kapitel 5.2 gezeigt, ist die Qualität des Verkehrsablaufes an der geplanten Zufahrt mit der besten Qualitätsstufe A (sehr guter Verkehrsablauf) bewertet.

Fazit:

- Durch die Bereitstellung eines Linksabbiegestreifens und mit dem Nachweis ausreichender Sichtverhältnisse gemäß den Anregungen des LASuV liegen keine sachlichen Gründe vor, die Lage der Zufahrt an der geplanten Stelle zu ändern.

2.1 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan (LEP)

Krauschwitz i.d. O.L. wird im Landesentwicklungsplan (LEP) dem ländlichen Raum zugeordnet. Entsprechend des LEP gelten folgende Ziele und Grundsätze (Auszüge), unter Berücksichtigung der Gemeindefunktion“ Strukturwandel“ von Krauschwitz (gemäß der Darstellung in der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans), für die kommunale sowie standortbezogene Entwicklung:

G 1.2.2

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen:

- die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte gefestigt,
- die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert,
- die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden.

G 1.2.3

Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die:

- die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung, Stärkung und zeitgemäße Fortentwicklung einer vielfältig strukturierten Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und der damit verbundenen Arbeitsplätze schaffen,
- die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern,
- zur Stärkung der Funktionen als Freizeit- und Erholungsraum beitragen,
- die regionale Handlungsfähigkeit und Verantwortung stärken und die Eigeninitiative und das lokale Engagement der Bevölkerung befördern.

Z 2.2.1.6
Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Z 2.3.2.1
Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden 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 2.3.2.2
Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.

Z 2.3.2.3
Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen 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 substanziell beeinträchtigen.

G 2.3.2.6
Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.

Z 2.3.2.7
Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und Grundsatz G 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.

Zweite Gesamtfortschreibung (in Kraft getreten am 26.10.2023)

In den kartographischen Darstellungen der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien wird der Vorhabenstandort einem Gebiet mit aktiver Braunkohleförderung und -verarbeitung als prägende wirtschaftliche Basis (Erläuterungskarte „Teilräume mit besonderen Herausforderungen der weiteren Entwicklung“), einem sorbischen Siedlungsgebiet (Erläuterungskarte „Sorbisches Siedlungsgebiet“) sowie einem Gebiet zur Erhaltung von Räumen mit hoher/sehr hoher Bedeutung des Landschaftsbildes (Karte A4-1 „Integriertes Entwicklungskonzept“) zugeordnet.

Gemäß dem Ziel Z 1.2.7 besitzt die Gemeinde Krauschwitz die besondere Gemeindefunktion „Strukturwandel“.

Bezüglich der Einzelhandelsentwicklung wurde im Regionalplan (Zitat) folgendes festgehalten:

„Der LEP 2013 weist im Kapitel 2.3 Handel eine erhebliche Regelungsdichte durch überwiegend abschließende Festlegungen (Ziele der Raumordnung) auf. Weitergehende raumordnerische Festlegungen zur Zulässigkeit/Unzulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen sind für die Planungsregion unter dieser Rahmenbedingung nicht notwendig. Es wird an dieser Stelle darauf verwiesen, dass in Verbindung mit der Festlegung von Versorgungs- und Siedlungskernen für Zentrale Orte im Regionalplan (vgl. Ziel 1.3.2) die Zulässigkeit der von den Zielen 2.3.2.1 und 2.3.2.2 des LEP 2013 angesprochenen Einzelhandelseinrichtungen auf diese Ortsteile begrenzt wird.

Z 3.3.1
Die Innenstädte und Stadtteilzentren des OZSV Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda und der Mittelzentren sind entsprechend ihres zentralörtlichen Verflechtungsbereiches mit den Instrumenten der Bauleitplanung und Stadtentwicklung als Standorte des Einzelhandels und der Dienstleistungen auszubauen. Dabei ist auf die Sicherung und Belebung des innenstadtnahen kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.

G 3.3.2
Durch die Zentralen Orte sollen zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der verbrauchernahen Versorgung Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzepte erarbeitet werden.“

2.2 Entwicklungen aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im rechtskräftigen FNP der Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L. vom 02.07.2005 wird das zukünftige Baugebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Um die Entwicklungsabsichten der Gemeinde im Bereich des Vorhabenstandortes im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen, wird der FNP im Parallelverfahren zur Bebauungsplanung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Beschluss hierzu wird in der Gemeinderatssitzung zum Entwurf- und Auslegungsbeschlusses des Bebauungsplanes gefasst. Im zu ändernden FNP der Gemeinde Krauschwitz wird das zukünftige Baugebiet als „Sonderbaufläche“ dargestellt.

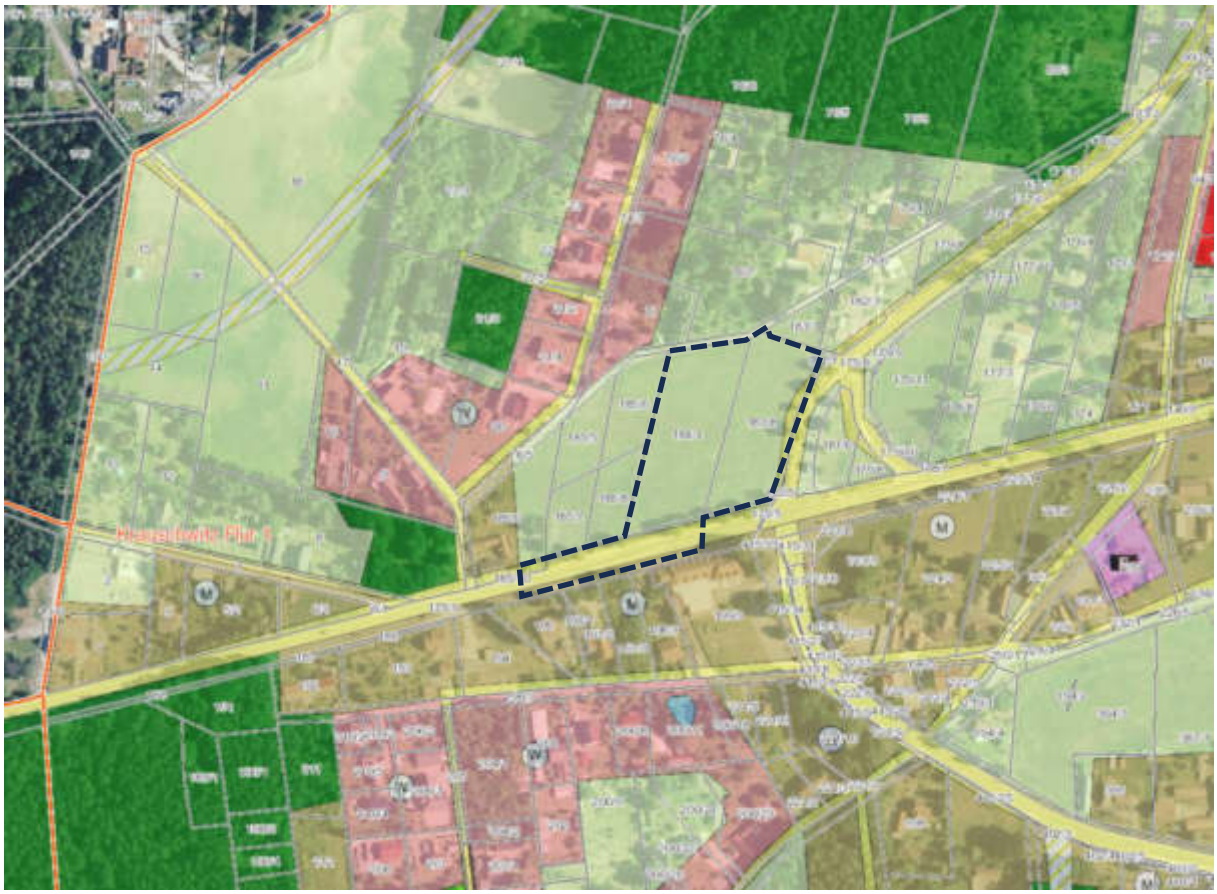

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Krauschwitz, Quelle: https://rapis.ipm-gis.de/client/

2.3 Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept – „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in den Gemeinden Krauschwitz, Bad Muskau, Gablenz und Weißkeißel“

Um die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung für die Gemeinden Krauschwitz, Bad Muskau, Gablenz und Weißkeißel aufzuzeigen wurde, unter Berücksichtigung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, ein Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch das Unternehmen Dr. Lademann & Partner erstellt (Stand: 04.11.2024).

Innerhalb des Konzeptes erfolgte die Analyse der / des:

- Lage der Gemeinden und deren verkehrliche Erreichbarkeit
- Prüfung der Rahmenbedingungen und Bewertung der Versorgungslage
- Betrachtung raumordnerischer Vorgaben
- lokalen Nachfragesituation
- Angebotssituation des örtlichen Einzelhandels (Verkaufsflächen- und Branchenstruktur, Raumstruktur des Einzelhandels, Betriebsgrößenstruktur, Umsatzsituation des örtlichen Einzelhandels, einzelhandelsrelevantes Planvorhaben)
- Versorgungslage (Verkaufsflächendichten im Untersuchungsraum, Bedeutung der Ortskerne im örtlichen Einzelhandelsgefüge, örtliche Nahversorgungssituation, Zentralitätsanalyse für den örtlichen Einzelhandel, zusammenfassende Stärken- und Schwächen-Analyse für den örtlichen Einzelhandel)
- Einzelhandelsentwicklungskonzeptes
- Zentrenkonzeptes
- kommunalspezifischen und verbundweiten Entwicklungsempfehlungen
- Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandelskonzept

Zusammengefasst wurde folgendes für die Entwicklung des Einzelhandels, unter Berücksichtigung der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, herausgestellt:

- Für den Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs, der durch eine hohe Distanzempfindlichkeit seitens der Verbraucher gekennzeichnet ist, ergibt sich aufgrund der moderaten Wettbewerbssituation die Chance, die örtlich vorhandene Nachfrage zu gewissen Teilen im Untersuchungsraum selbst zu binden. Grundvoraussetzung hierfür ist jedoch ein attraktives und breiter aufgestelltes Angebot in Wohnortnähe.
- Hinsichtlich der Ermittlung des Expansionsrahmens für den örtlichen Einzelhandel wurde nur auf die Nachfragebasis innerhalb des Untersuchungsraums (Kommunen Bad Muskau, Krauschwitz, Gablenz und Weißkeißel) abgestellt, womit die hergeleiteten Entwicklungspotenziale auf lokal tragfähigen Annahmen fußen.
- Im abgegrenzten Marktgebiet leben aktuell insgesamt etwa 9.900 Personen, wovon die größten Anteile auf die Stadt Bad Muskau (rd. 3.800 Einwohner) und die Gemeinde Krauschwitz (rd. 3.300 Einwohner) entfallen. Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs wird sich die Bevölkerungsplattform im Marktgebiet perspektivisch weiter verringern. Die Bevölkerungsrückgänge können durch den erwartbaren Anstieg der Konsumausgaben auch nicht überkompensiert werden, weshalb das Nachfragepotenzial bis zum Jahr 2030 auf rd. 65,3 Mio. € absinken wird. Ferner ist der Anstieg der Pro-Kopf-Ausgabesätze zu gewissen Teilen inflationsgetrieben und ist daher nicht mit erheblichen zusätzlichen Verkaufsflächenpotenzialen gleichzusetzen. Zudem wird ein beträchtlicher Teil der Nachfrage in den Online-Handel (vor allem in den Nonfood-Segmenten) abfließen, der perspektivisch noch weiter zunehmen wird und die Entwicklungsperspektiven des über den periodischen Bedarf hinausgehenden Einzelhandels zusätzlich einschränkt.
- Aktuell beträgt das Gesamtverkaufsflächenangebot im Untersuchungsraum rd. 5.800 qm. Auch hier nehmen die Stadt Bad Muskau (rd. 3.100 qm) sowie die Gemeinde Krauschwitz (rd. 2.600 qm) den maßgeblichen Anteil ein, während die Gemeinden Gablenz und Weißkeißel (jeweils rd. 50 bis 100 qm) eine deutlich untergeordnete Rolle in der Angebotssituation spielen. Der Großteil des Angebots entfällt (funktionsgerecht) auf den kurzfristigen Bedarf (rd. 3.800 qm). Die Sortimente des mittelfristigen (rd. 1.200 qm) und langfristigen Bedarfs (rd. 800 qm) werden in deutlich geringerem Umfang vorgehalten.
- Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität deuten aufgrund der überschaubaren Angebotsstrukturen gegenwärtig auf signifikante Kaufkraftabflüsse über alle Bedarfsbereiche hinweg an Einkaufsalternativen außerhalb des Untersuchungsraums hin. Nur bezogen auf den periodischen Bedarf beträgt die Einzelhandelszentralität aktuell rd. 50 %. Knapp die Hälfte der Kaufkraft im Untersuchungsraum für Waren des periodischen Bedarfs fließt an andere Standorte ab, woraus sich eine quantitative als auch räumliche Versorgungslücke ableiten lässt. Im aperiodischen Bedarf ist diese noch wesentlich ausgeprägter, ist aufgrund der fehlenden zentralörtlichen Funktion aber nicht zu beanstanden. Mit Blick auf die raumordnerische Zielsetzung, die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum zu sichern und für Chancengleichheit zu sorgen, sind die Versorgungslücken vor allem im periodischen Bedarf insbesondere vor dem Hintergrund des tiefgreifenden Strukturwandels der Region zu beanstanden.
- Unter qualitativen Gesichtspunkten lässt sich ein erhebliches Angebotsdefizit in der Nahversorgungsstruktur mit Blick auf einen vollsortimentierter Anbieter erkennen, da die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe (ab 400 qm Gesamtverkaufsfläche) ausschließlich Lebensmitteldiscounter sind. Zwar offerieren diese ein gewisses Grundangebot an Waren des kurzfristigen Bedarfs, allerdings wirkt sich die mangelnde Betriebstypenvielfalt restriktiv auf die Attraktivität der örtlichen Handelsstrukturen aus. Die bestehenden qualitativen Angebotsdefizite begünstigen u.a. die

ohnehin schon durch die quantitativen Defizite induzierten Kaufkraftabflüsse zusätzlich und schränken die Nahversorgungsqualität im Untersuchungsraum ein. Um einer qualifizierten verbrauchernahen Versorgungsstruktur mit möglichst geringem Wegeaufwand für alle Bevölkerungsgruppen bezüglich des periodischen Bedarfs gerecht werden zu können, besteht somit noch ein moderates Ausbaupotenzial im periodischen Bedarf.

- Der ermittele Entwicklungsrahmen für den Einzelhandel im Stadt- und Gemeindeverbund bis zum Jahr 2030 bewegt sich zwischen rd. 1.600 und rd. 1.800 qm zusätzlicher Verkaufsfläche (im periodischen Bedarf bzw. für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel, Tiernahrung). Diese Entwicklungsspielräume sollten dafür genutzt werden, quantitative bzw. räumliche als auch qualitative Versorgungslücken zu schließen, um damit die örtlichen Nahversorgungsstrukturen zu stärken und nachhaltig zu sichern, und letztlich eine qualifizierte verbrauchernahe Versorgungsstruktur innerhalb des Untersuchungsraums gewährleisten zu können.
- Räumlich gesehen, sind die verschiedenen Ortskernlagen sowie die weiteren ausgewiesenen Einzelhandelslagen mit Relevanz für die Nahversorgung (Nahversorgungslagen, Sonderstandort zur Grundversorgung) bei Ansiedlungs- und Modernisierungsvorhaben zu priorisieren, um deren Bedeutung im örtlichen Einzelhandelsgefüge zu sichern bzw. zu erhöhen und eine (weitere) Zersplitterung der Versorgungsstruktur zu vermeiden. Infolge der beschränkten Flächenpotenziale in den Ortskernen, fällt der Fokus für potenzielle Neuansiedlungen auf einen Standort in einer verkehrlich von allen Kommunen aus gut zu erreichender Lage mit ausreichendem Flächenpotenzial für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 qm Gesamtverkaufsfläche).
- Das künftige Standort- und Zentrenmodell sieht die beiden Ortskerne in Bad Muskau und Krauschwitz als zentrale Versorgungsbereiche vor. An diesen städtebaulich-integrierten und verbrauchernah gelegenen Standorten konzentriert sich ein Großteil der zu sichernden (bzw. weiterzuentwickelnden) Einzelhandels- als auch Versorgungsstrukturen in Form von handelsergänzenden Komplementärnutzungen (u.a. Gastronomie, öffentl. und soz. Einrichtungen, Dienstleistungen, gesundheitl. Einrichtungen).
- Aufgrund der bereits vorhandenen Lebensmitteldiscounter bzw. derer Relevanz innerhalb der örtlichen Versorgungsstruktur werden die beiden Standortlagen an der Berliner Chaussee (Netto) und an der Gablenzer Straße (Penny) in Bad Muskau jeweils als Nahversorgungslage ausgewiesen. Hier mangelt es jeweils an einem räumlich-funktionalen Bezug zum Bad Muskauer Ortskern, der eine Zuordnung zu diesem nicht zulässt. Andererseits erfüllen die stärker verkehrsorientierten Standorte die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht, sodass auch die Ausweisung als Nahversorgungszentrum nicht in Betracht kommen kann. Zwar sollte das dort bestehende Angebot gesichert werden, da den Standorten eine wichtige Funktion hinsichtlich der Grundversorgung der Bevölkerung zukommt. Ein signifikanter Angebotsausbau an diesen Standorten sollte in Anbetracht der begrenzten Entwicklungspotenziale jedoch nicht forciert werden. Maßvolle Erweiterungen im Bestand bzw. der bereits ansässigen Betriebe können unter sorgfältiger Abwägung jedoch sinnvoll sein. Darüber hinaus wird eine Freifläche an der Bautzener Straße (B 156) in der Gemeinde Krauschwitz als Sonderstandort zur Grundversorgung ausgewiesen. Der im Untersuchungsraum zentral gelegene Standort ist von allen vier Kommunen gut zu erreichen, was vor dem Hintergrund des Pkw als Hauptfortbewegungsmittel im ländlichen Raum für den Einkauf von bedeutender Relevanz ist, und bietet sich aufgrund des ausreichenden Flächenpotenzials zur Ansiedlung von großflächigem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel an.
- Die im Wesentlichen aus der Analyse der Versorgungslage abgeleiteten kommunalspezifischen Handlungsempfehlungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:
    - ✓ Für die beiden Gemeinden Gablenz und Weißkeißel lässt sich kein grundsätzlicher versorgungsstruktureller Handlungsbedarf ableiten. Beide Gemeinden sind bereits heute auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen der umliegenden Orte orientiert (Bad Muskau,

Krauschwitz, Weißwasser/O.L.). Aufgrund der jeweilig sehr geringen Einwohner- bzw. Nachfrageplattform lassen sich auch keine signifikanten Einzelhandelsangebote in den beiden Gemeinden tragfähig etablieren. Vielmehr sind die Nahversorgungsangebote in Bad Muskau und Krauschwitz zu sichern und moderat auszubauen, um darüber auch die verbrauchernahe Versorgung in Gablenz und Weißkeißel zu sichern.

- ✓ Die Stadt Bad Muskau verfügt über das derzeit größte nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenangebot aller Kommunen und ist aus quantitativer Sicht bereits relativ gut versorgt. Für die beiden Nahversorgungslagen Berliner Chaussee (Netto) und Gablenzer Straße (Penny) könnte eine maßvolle Erweiterung im Bestand bzw. Modernisierung in Betracht gezogen werden, um die Einzelhandelslagen auch künftig markt- und konkurrenzfähig absichern zu können. Der ZVB Ortskern Bad Muskau verfügt gegenwärtig über ein verhältnismäßig geringes Angebot im periodischen Bedarf, wodurch dessen Sogkraft und Versorgungsfunktion eingeschränkt wird. Infolge der begrenzten Flächenpotenziale im Ortskern lassen sich jedoch strukturprägende bzw. gar großflächige Formate/Betriebsformen kaum realisieren. Die bestehenden Leerstandsflächen werden sich daher nur durch Kleinformate (mit besonderem Fokus auf Touristen) aus den Segmenten Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister und Handwerk nachnutzen lassen – je nach Lage, kommt u.U. auch ein Umbau in Wohnungen in Frage.
- ✓ In der Gemeinde Krauschwitz besteht mit dem ZVB Ortskern Krauschwitz ein leistungsfähiger zentraler Versorgungsbereich, der einen großflächigen Lebensmitteldiscounter beinhaltet. Akuter Handlungsbedarf besteht somit nicht für den Krauschwitzer Ortskern. Mit der Realisierung des geplanten Vollsortimenters an der Bautzner Straße (Sonderstandort zur Grundversorgung) würde die Nahversorgungsstruktur innerhalb der Gemeinde bzw. im gesamten Untersuchungsraum sowohl quantitativ als auch qualitativ erheblich ausgebaut werden können. Es könnte sowohl dem identifizierten Angebotsdefizit im Hinblick auf einen Vollsortimenter entgegengewirkt werden als auch eine Verbesserung der räumlichen Abdeckung der Nahversorgung erreicht werden. Das beschriebene Planvorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Dimensionierung zudem in den ermittelten Expansionsrahmen ein. Es würde einen wesentlichen Beitrag zur Qualifizierung der verbrauchernahen Versorgung im ländlichen Raum leisten, ohne raumordnerische Verwerfungen auszulösen, da auch künftig noch immer ein signifikanter Teil der Kaufkraft den umliegenden Zentralen Orten zufließt. Letztendlich wird das Ansiedlungsvorhaben zu einer erheblichen Aufwertung der lokalen Versorgungsstrukturen führen, was sich positiv auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Region auswirkt, und damit einen Beitrag dazu leistet, der Einwohnerabwanderung vor dem Hintergrund des laufenden Strukturwandels entgegenzutreten.

2.4 Auswirkungsanalyse zu einem Ansiedlungsvorhaben - „Die Bautzner Straße in Krauschwitz als Einzelhandelsstandort“

Zur Bewertung der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.600 m² Verkaufsfläche an der Bautzner Straße in Krauschwitz wurde durch das Unternehmen Dr. Lademann & Partner (Stand: 02.10.2024). eine Auswirkungsanalyse erstellt.

Innerhalb der Auswirkungsanalyse wurden raumordnerische Aspekte, die verkehrliche Anbindung, die Vorhabenkonzeption, die Rahmendaten des Makrostandortes, das Einzugsgebiet und dessen Nachfragepotential, die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum sowie die Vorhabenwirkungen und dessen Bewertung betrachtet.

Zusammenfassend wurde folgendes festgehalten:

- Krauschwitz ist seitens der Landes- und Regionalplanung keine zentralörtliche Versorgungsfunktion zugewiesen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Ortschaften ohne zentralörtliche Funktion grundsätzlich nicht zulässig. Dem gegenüberstehend können großflächige Betriebe im Einzelfall und unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen dennoch zulässig sein. Dies gilt allerdings nur, wenn die „Vermutungsregel“ des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden kann, welche davon ausgeht, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche > 800 qm) mehr als nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können.
- Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel im Untersuchungsraum unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung. Da das Vorhaben über die Aufstellung eines B-Plans erfolgen soll, sind für die Bewertung des Vorhabens auch die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Sachsen bzw. der Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab war damit §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem LEP Sachsen 2013 und der 2. Fortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien. Dabei war im Rahmen eines „Atypik-Nachweises“ zu untersuchen, ob eine atypische Fallkonstellation im Hinblick auf den § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegt und das Vorhaben entsprechend auch in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion genehmigungsfähig ist bzw. sich einer Steuerung über die Ziele der Raumordnung entzieht.
- Der Vorhabenstandort an der Bautzener Straße ist im interkommunalen Einzelhandelskonzept als „Sonderstandort zur Grundversorgung an der Bautzener Straße“ ausgewiesen und befindet sich im westlichen Siedlungsgebiet von Krauschwitz in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden Kommunen Gablenz im Westen und Bad Muskau im Nordosten. Gelegen im Kreuzungsbereich der beiden Hauptverkehrsachsen B 115 und B 156 verzeichnet das Vorhabenareal eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aus den umliegenden Kommunen. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabenmarkts (EDEKA-Verbrauchermarkt) erstreckt sich über weite Teile der Gemeinden Krauschwitz, Gablenz und Weißkeißel sowie über das Stadtgebiet von Bad Muskau und umfasst zudem die Kommune Jämlitz-Klein Düben. Innerhalb dieses Bereichs leben gegenwärtig knapp 10.000 Personen, die ein nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial von rd. 35,1 Mio. € vereinen. Aufgrund der negativ prognostizierten Einwohnerentwicklung ist sowohl von einem leichten Rückgang der Bevölkerungs- als auch der Nachfrageplattform auszugehen. Innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets wird aktuell auf einer Verkaufsfläche von rd. 3.800 qm ein nahversorgungsrelevanter Umsatz von rd. 17,4 Mio. € erwirtschaftet. Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität deuten darauf hin, dass aktuell ein signifikanter Teil der Kaufkraft im periodischen Bedarf an Standorte außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets abfließt, zumal es innerhalb des gesamten Einzugsgebietes aktuell keinen Vollsortimenter gibt. Diese fließen allen voran in das angrenzende Mittelzentrum Weißwasser/O.L. ab. Maßgeblich hierfür sind die räumliche Nähe sowie die Nahversorgungsstruktur bzw. das nahversorgungsrelevante Angebot im Mittelzentrum.
- Im Rahmen der rekursiven Schwellenwertanalyse wurde eine Dimensionierung von bis zu 1.600 qm Gesamtverkaufsfläche für den geplanten EDEKA-Markt als verträglich ermittelt. Unter der Annahme eines Worst-Case-Ansatzes würde der Verbrauchermarkt künftig einen Umsatz von rd. 7,3 Mio. € generieren, wovon rd. 6,8 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich entfallen. Die Wirkungsprognose ergab dabei eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 10 % innerhalb des Einzugsgebiets. Die höchsten Auswirkungen wurden mit rd. 14 % für den ZVB Ortskern in Krauschwitz (v.a. Netto-Lebensmitteldiscounter) berechnet. Die Umsatzrückgänge werden damit zwar deutlich spürbar sein – eine Betriebsaufgabe von Netto ist jedoch dennoch unwahrscheinlich, da Netto aktuell über eine starke Marktposition verfügt und zudem zeitgemäß und

leistungsstark aufgestellt ist. Dem gegenüberstehend verzeichnen die übrigen Standortlagen im Einzugsgebiet – allen voran die Einzelhandelslagen in Bad Muskau - allesamt Quoten unterhalb von 10 %. Bezüglich der untersuchten Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets berechnen sich infolge der Umlenkung derzeit bestehender Kaufkraftzuflüsse aus Krauschwitz etc. überschlägige Umsatzumverteilungsquoten zwischen 5 und 9 %, wobei mit rd. 9 % die höchsten Auswirkungen für den Sonderstandort Sachsendamm bzw. den dort ansässigen Kaufland-Verbrauchermarkt zu erwarten sind. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten für die übrigen untersuchten Standortlagen fallen hingegen deutlich geringer aus und bewegen sich bei 5 bis 6 %.

- Vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben, in dessen Folge es zu einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder der verbrauchernahen Versorgung kommen könnte, sind in Bezug auf die untersuchten Standortlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der dispersen Siedlungsstrukturen im Untersuchungsraum liegen mehrere wesentliche Anhaltspunkte dafür vor, dass es sich bei dem Vorhaben um eine atypische Fallgestaltung aufgrund einer besonderen städtebaulichen Situation handelt und die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden kann. Dafür sprechen insbesondere der Nahversorgungscharakter des Vorhabens zur Versorgung eines gegenwärtig unterversorgten Einzugsbereichs, die räumliche Lage in verkehrlich günstiger Erreichbarkeit mit wesentlichen Wohnanteilen sowie der Beitrag, den der Markt künftig für die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im gesamten Einzugsgebiet leisten wird. Dabei wird das Vorhaben v.a. einen wesentlichen Beitrag zur qualitativen Aufwertung der örtlichen Nahversorgungsstrukturen leisten und diese nachhaltig absichern. Gleichwohl sich der Vorhabenstandort in verkehrlich sehr gut zu erreichender Lage an zwei Hauptverkehrsachsen (B 115 und B 156) in Krauschwitz befindet und der Pkw als Hauptfortbewegungsmittel zum Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs im ländlichen Raum darstellt, dient das Vorhaben auch der Nahversorgung der umliegenden Wohnbereiche des westlichen Siedlungsgebiets von Krauschwitz sowie der Gemeinde Gablenz als auch Teilen des südlichen Siedlungsgebiets von Bad Muskau. So leben etwa 2.230 Personen im Nahbereich rund um den Vorhabenstandort (2.500m-Isodistanz). Darüber hinaus steht das Vorhaben im Einklang mit dem interkommunalen Einzelhandelskonzept für die Kommunen Krauschwitz, Gablenz, Weißkeißel und Bad Muskau aus dem Jahr 2024. Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass ein bis zu 1.600 qm großer EDEKA-Verbrauchermarkt verträglich umsetzbar wäre und unter Beachtung der atypischen Fallkonstellation auch nicht im Konflikt zu den Zielen der Raumordnung stünde.

2.5 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.

Wesentliche Grundlagen für die Angaben im Umweltbericht des Bebauungsplanes sind folgende Quellen:

- Geoportal des Freistaats Sachsen: https://geoportal.sachsen.de
- Geoportal des Landkreises Görlitz: https://www.gis-lkgr.de
- Geoportal des LfULG: https://luis.sachsen.de
- Stellungnahme des Umweltamtes des Landkreises Görlitz vom 20.3.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes
- Schallimmissionsprognose (erstellt durch Akustik und Schallschutz Rosenheinrich – ASR)

- Ergebnisse der Flächenbegehungen im Mai und Juni 2025 zur Erfassung potentiell vorkommender Reptilien im Plangebiet (Richter+Kaup)

2.6 sonstige, bestehende Rechte im Plangebiet

Straßenrecht - Baubeschränkungsbereiche der B115 und B156

Bei der Errichtung baulicher Anlagen entlang der Bundesfernstraßen sind die Vorgaben des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten.

Grunddienstbarkeiten

Für das Flurstück 184/1 der Gemarkung Krauschwitz Flur 1 ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftliche Anlage - Trinkwasserleitungen nebst Sonder- und Nebenanlagen) für den Wasserzweckverband „Mittlere Neiße-Schöps“ eingetragen.

3. SITUATION / STÄDTEBAULICHER PLANUNGSANSATZ / FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG

3.1 Aktuelle Situation im Plangebiet

Die aktuelle Situation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kann wie folgt beschrieben werden:

1. Ein Großteil der Fläche stellt eine homogene Grünlandfläche (Abb. 4 Nr. 1) dar, welche extensiv genutzt wird. Die Fläche wird im Osten von der B115 (mit begleitender Baumreihe), im Süden von der B156 (mit begleitender Baumreihe) und im Norden vom Grünen Weg begrenzt.
2. Im südlichen Bereich befindet sich eine Teilfläche der B156 (Abb. 4 Nr. 2) mit angebautem Gehweg und Bushaltestelle sowie eine Baumreihe (Abb. 4 Nr. 3).

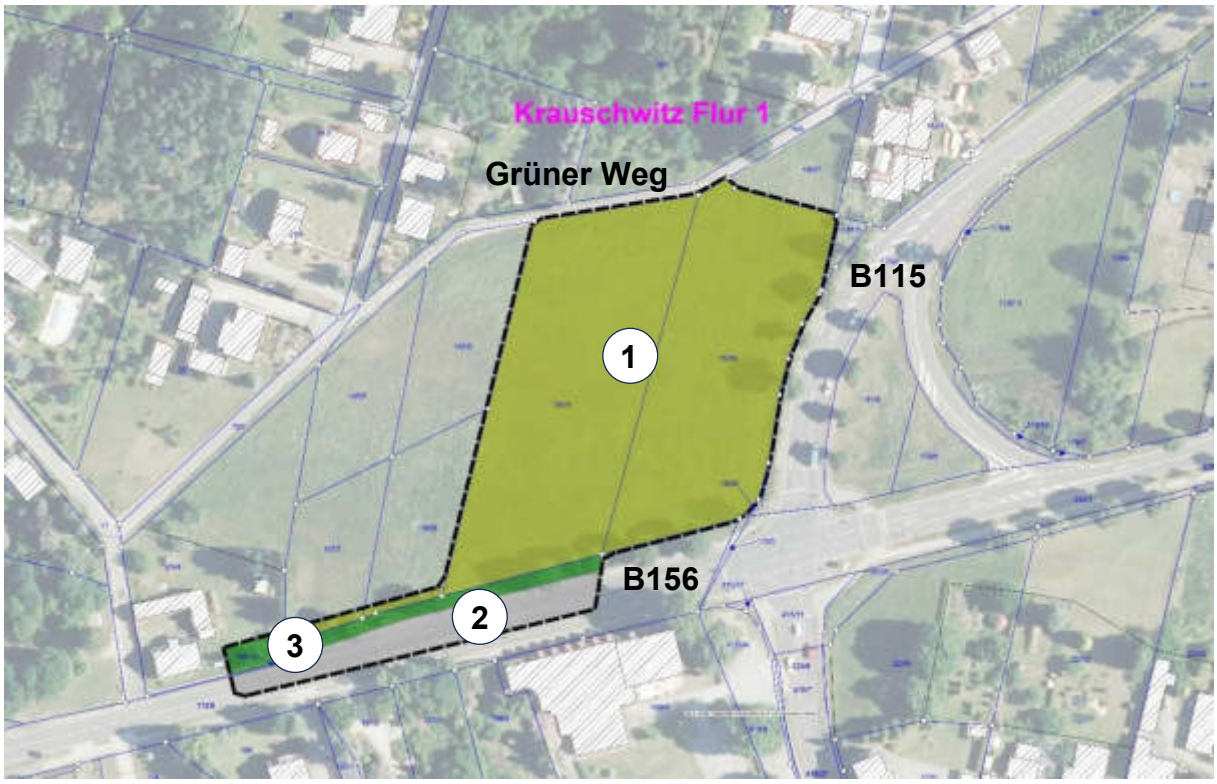

Abbildung 4: Nutzungen innerhalb Projektgebietes, Quelle Luftbild: https://geoportal.sachsen.de

3.2 Konzeptionelle Beschreibung und Planungsgrundsätze

Wie bereits in Pkt. 1.1 der Begründung beschrieben, ist in der Gemeinde Krauschwitz die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 1.600 m² Verkaufsfläche zur Aufwertung bzw. Verbesserung der Nahversorgungsstruktur der Gemeinden Krauschwitz, Bad Muskau, Gablenz und Weißkeißel sowie zur Steigerung der Attraktivität der Gemeinde Krauschwitz als Wohn- und Lebensort beabsichtigt.
Die Betrachtung des möglichen Standortes, des Bedarfs, der Realisierbarkeit der verkehrstechnischen Anbindung an die B 156 sowie möglicher Auswirkungen auf benachbarte Versorgungszentren erfolgte im Rahmen der Erarbeitung eines regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinden Krauschwitz, Bad Muskau, Gablenz und Weißkeißel, einer Auswirkungsanalyse zum Vorhaben sowie in einem Verkehrsgutachten, welche als Anlagen der Begründung beigefügt sind. Unter Beachtung der ermittelten Ergebnisse, welche im Kontext zu den gemeindlichen Entwicklungsabsichten stehen, erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes „Errichtung Verbrauchermarkt Krauschwitz“. Entsprechend des Planvorhabens wird das Baugebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, wobei die max. zulässige Verkaufsfläche begrenzt wird. Die Beschreibung der geplanten verkehrstechnischen Erschließung erfolgt ausschließlich in der Begründung.
Die Betrachtung umweltrelevanter Belange sowie die Möglichkeiten der Erschließung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Errichtung eines Verbrauchermarktes im Bereich des Baugebietes möglich ist, da:

- ✓ berührte raumordnerische Belange durch die Atypik des Planvorhabens nicht zutreffend und anwendbar sind,
- ✓ zur verkehrstechnischen Erschließung durch den Straßenbaulastträger keine Einwände bestehen, wenn dessen Hinweise berücksichtigt werden,
- ✓ der schutzgutbezogene Eingriff in die Umwelt (u.a. Beanspruchung gesetzlich geschütztes Biotop) kompensiert wird,
- ✓ die Erschließung des Vorhabenstandortes gesichert ist,

Entsprechend den Ergebnissen zur Ermittlung des Eingriffs in die Umwelt sowie unter Berücksichtigung der Angaben der Medienträger zur Erschließung des Vorhabenstandortes ist:

- ➢ eine Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft nur außerhalb des Bebauungsplangebietes möglich – unberührte Grünflächen im Bebauungsplangebiet werden als Flächen zum Erhalt festgesetzt,
- ➢ die Abwasserentsorgung im Bebauungsplangebiet nur dezentral möglich – es ist beispielsweise eine Kleinkläranlage zu errichten, wobei das gereinigte Abwasser innerhalb des Bebauungsplangebietes zu versickern ist,
- ➢ das anfallende Regenwasser im Bebauungsplangebiet über Versickerungsanlagen zu versickern, da überschüssiges Regenwasser nicht in die Vorflut abgeleitet werden kann,

3.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Gebiet dient der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit max. 1.600 m² Verkaufsfläche einschließlich der erforderlichen Zuwegung zum Baugrundstück. Dementsprechend wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 der BauNVO festgesetzt.

Gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse zur Verträglichkeit des Vorhabens wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 1.600 m² begrenzt. Der Anteil der Non-Food-Sortimente, ohne Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, darf hierbei maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche betragen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch die zulässige Gesamthöhe der Gebäude (baulichen Anlagen) bestimmt.

<u>zulässige Grundflächenzahl</u>
Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Für das sonstige Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 festgelegt. Die verbleibende Fläche ist als Grünfläche anzulegen.

<u>Anzahl der zulässigen Vollgeschosse / zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Gebäude)</u>
Im Baugebiet wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf eins begrenzt. Die max. zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf max. 10,0 m betragen.

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen in m ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt HP mit einer Höhe von 152,74 m. Die Höhenangabe des festgesetzten Höhenpunktes erfolgt entsprechend dem Höhenreferenzsystem DHHN2016. Für technologische Aufbauten sind auf max. 5 % der überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstückes Überschreitungen der baulichen Höhe zulässig.

3.3.3 Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksfläche

<u>Bauweise</u>
Innerhalb des Plangebietes wird keine Bauweise festgesetzt.

<u>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</u>
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme notwendiger Stellplätze und Zufahrten gärtnerisch als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

→ Entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,8 sind im festgesetzten Baugebiet ca. 0,16 ha zweckmäßig zu begrünen.

→ Festgesetzt wird zudem, dass je 500 m² versiegelter Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, der Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen ist.

3.3.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sind innerhalb des Baugebietes (sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“) zu errichten.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im gesamten Baugebiet (sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“) unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes zulässig.

3.3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Zur Sicherung der Führung von Versorgungsleitungen im Plangebiet wird für das Flurstück 184/1 der Gemarkung Krauschwitz Flur 1 ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftliche Anlage - Trinkwasserleitungen nebst Sonder- und Nebenanlagen) für den Wasserzweckverband „Mittlere Neiße-Schöps“ festgesetzt.

3.3.6 dezentrale Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Innerhalb des Baugebietes ist:

- die gesamte anfallende Niederschlagsmenge auf dem jeweiligen Baugrundstück mit geeigneten, technischen Anlagen auf der eigenen Grundstücksfläche dezentral zurückzuhalten
- die Versickerung muss innerhalb des Baugebietes bzw. in der Grünfläche M1.2 erfolgen
- die Abwasserbeseitigung mit geeigneten, technischen Anlagen (Kleinkläranlage) zu realisieren und das biologisch gereinigte Abwasser auf der eigenen Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen,

3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. SächsBO festgesetzt.

3.4.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen

Es sind im Plangebiet die Dachformen und Dachneigungen für die Gebäude entsprechend der Nutzungsschablone zulässig:

Baugebiet	Dachform	Dachneigung	Farbe der Dachhaut
SO	Satteldach, Pultdach, Flachdach	0° - 30°	keine Vorgaben

Tabelle 2: Dachgestaltung der Gebäude in den festgesetzten Industriegebieten

3.4.2 Äußere Gestaltung der Gebäude

Fassadenflächen sind zu 25 % mit Kletterpflanzen zu begrünen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind technische Anlagen und Gebäude, in welcher aufgrund der produktionsspezifischen Bedingungen oder aus verfahrens- sowie prozesstechnischen Gründen eine Fassadenbegrünung nicht möglich ist.

Werbeanlagen mit rhythmischer oder wechselnder Beleuchtung sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Von den Werbeanlagen ausgehende Blendwirkungen auf den Verkehr der B 156 sind auszuschließen. Auf Pylonen sind auch die Lichtausstrahlung sowie Videowände (Videowalls) unzulässig. Die Höhe der Pylone darf max. 10 m betragen.

3.4.3 Gestaltung der Stellplätze

Neu zu errichtende Stellplätze im Plangebiet sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster oder Schotterrasen zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.

→ Ziel ist die Versickerung des gesamten, anfallenden Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes.

3.4.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind Anlagen an oder auf der Grundstücksgrenze, um ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und es damit nach außen abzugrenzen. Solche Einfriedungen sind im Plangebiet bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Entlang öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen.

3.4.5 Geländegestaltung

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Regulierung der Geländehöhen zulässig. Diese sind so zu gestalten, dass innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine einvernehmliche Geländehöhe festgelegt wird.

3.4.6 Sichtflächen

In den Sichtflächen des Zufahrtsbereiches des Einkaufsmarktes dürfen Nutzungen und Bepflanzungen die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Das gilt auch für die Einfriedungen, sofern diese vor den Sichtflächen errichtet werden.

3.5 planungsrelevante Hinweise

3.5.1 Archäologie & Denkmale

Archäologie

Gemäß der Darstellung im Geoportal des Landkreises Görlitz befindet sich das Plangebiet z.T. in einem Gebiet, in dem archäologische Denkmale erfasst sind (siehe Abb. 5). Unter Berücksichtigung des § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) bedarf es 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.

Vor Baubeginn ist 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).

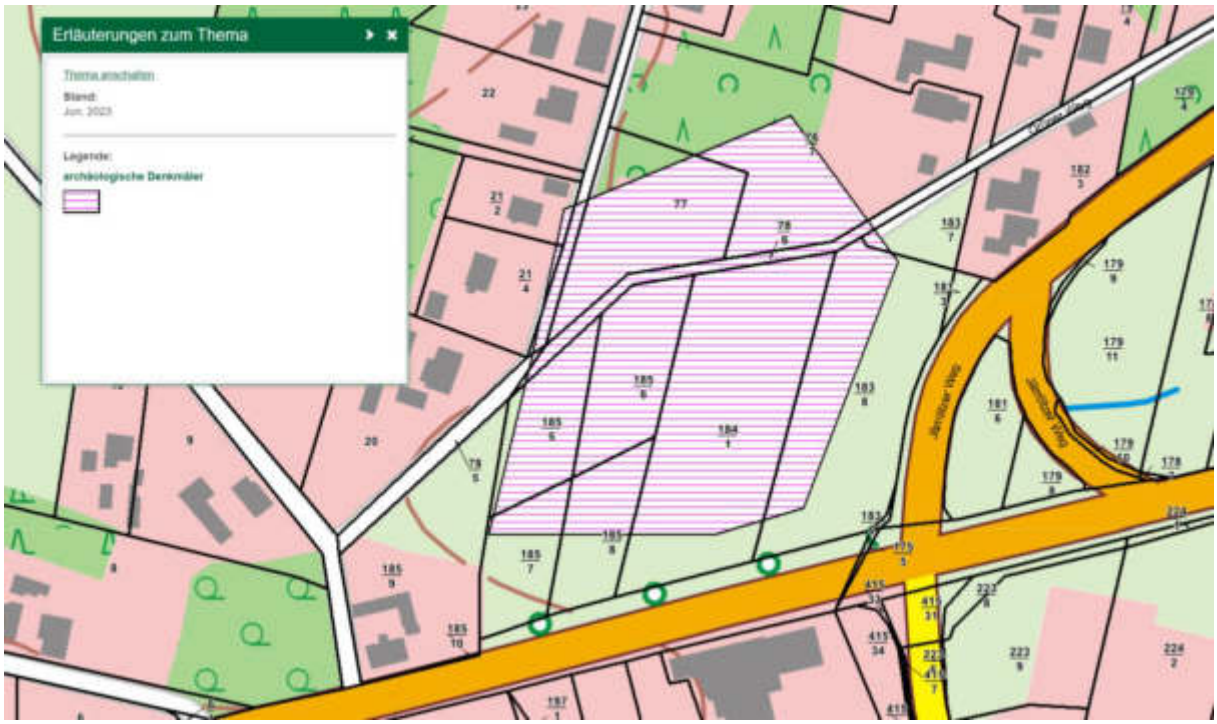

Abbildung 5: archäologische Denkmäler innerhalb Projektgebietes, Quelle Luftbild: https://www.gis-lkgr.de

Denkmale

In der Umgebung des Vorhabens befinden sich Kulturdenkmale in Form von Einzeldenkmalen (siehe Abb. 6). Hierbei handelt sich um ein Wohnhaus mit Nebengebäude (Feldweg 1) sowie um einen Gasthof (Bautzener Straße 26).

Bei Umsetzung des Planvorhabens sind ggf. denkmalrechtliche Belange nach § 12 SächsDSchG zu berücksichtigen.

Abbildung 6: Einzeldenkmäler in der Umgebung des Projektgebietes, Quelle Grafik: https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de

3.5.2 Bodenschutz

Der Kulturboden ist nach § 202 BauGB und DIN 18915 Teil 1-3 vor Baubeginn in seiner gesamten Mächtigkeit abzuschieben, zwischen zu lagern und nach Bauabschluss auf alle Vegetationsflächen in gleicher Stärke wieder aufzutragen.
Erdaushub ist getrennt in Oberboden (Kultur- oder Mutterboden) und Unterboden zu erfassen, zu lagern und nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen.
Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.
Im Rahmen der Baumaßnahmen bzw. Tiefbauarbeiten bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem Landratsamt des Landkreises Görlitz (Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) unverzüglich anzuzeigen. Ggf. anfallender kontaminierter Boden bzw. Bauschutt ist/sind durch den/die Verpflichteten gemäß Bundesbodenschutzgesetz bzw. SächsKrWBodSchG fachgerecht zu entsorgen.
Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des SächsKrWBodSchG einer Verwertung zuzuführen. Alle weiteren verwertbaren Abfälle sind entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten, d.h. getrennt zu erfassen und in den Stoffkreislauf (z.B. Bauschuttrecycling) zurückzuführen bzw. in zulässigen Anlagen zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend des KrWG in einer nach dem KrWG genehmigten Anlage gemeinwohlverträglich zu entsorgen. In Abhängigkeit der Abfallart, der Menge und der Entsorgungsart sind Nachweise unter Beachtung des KrWG zu führen.

<u>zu beachtender Hinweis</u>
Am 01. August 2023 trat die Mantelverordnung (MantelV), die sowohl die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), die den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen im Tiefbau regelt, als auch die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die Deponieverordnung (DepV) und die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) umfasst, in Kraft.

3.5.3 Versorgungsleitungen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes (innerhalb der Flurstücke 183/8 und 184/1 der Gemarkung Krauschwitz Flur 1) sowie im Bereich des „Grünen Weges“ verlaufen verschiedene Elektroleitungen sowie eine Trinkwasserleitung.
Bei Bauarbeiten im Bereich des Leitungsbestandes sind die Abstandsregelungen des jeweiligen Versorgers zu beachten. Werden Umverlegungen erforderlich, sind diese mit dem jeweiligen Versorger im Vorfeld abzustimmen.

3.5.4 Barrierefreies Bauen

Bei allen Planungen und Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich ist die Barrierefreiheit zu beachten und im Sinne der gleichberechtigten Teilhabe von Menschen mit den verschiedensten Behinderungen konsequent umzusetzen. Für Menschen- mit motorischen Einschränkungen, Personen mit Mobilitätshilfen und Rollstühlen, blinde und sehbehinderte Menschen, gehörlose und hörbehinderte Menschen sowie

Menschen mit sonstigen Behinderungen müssen öffentlicher Verkehrs- und Freiraum, öffentlich zugängliche Gebäude und Wohnungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sein.
Es gilt das Übereinkommen der Vereinten Nationen über Rechte von Menschen mit Behinderungen, das Grundgesetz, das Behindertengleichstellungsgesetz und das Sächsische Integrationsgesetz. Der vom Kreistag des Landkreises Görlitz im Februar 2010 beschlossene Rahmenplan „Integrierte Sozialplanung“ enthält als ein Ziel Inklusion als durchgängiges Leitprinzip.
Die gesetzlichen Vorgaben und Planungsgrundlagen zum barrierefreien Planen und Bauen von öffentlichem Verkehrs- und Freiraum (Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze), von öffentlich zugänglichen Gebäuden (z.B. Gaststätte) und von Wohnungen 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.
Anmerkungen: Die DIN 18040 Teil1 (öffentlich zugängliche Gebäude) und Teil 2 (Wohnungen) sind als Technische Baubestimmungen in die SächsBO eingeführt. Für den öffentlichen Verkehrs- und Freiraum entspricht die DIN 18040-3: 2014-12 dem Stand der Technik.
Weiterhin sind unter anderem die DIN 32984: 2020-12 Bodenindikatoren im öffentlichen Verkehrsraum und die DIN 32975: 2009-12 Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung zu beachten.
Bei allen Planungen und Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich ist die Barrierefreiheit zu beachten und im Sinne der gleichberechtigten Teilhabe von Menschen mit den verschiedensten Behinderungen konsequent umzusetzen. Für Menschen mit motorischen Einschränkungen, Personen mit Mobilitätshilfen und Rollstühlen, blinde und sehbehinderte Menschen, gehörlose und hörbehinderte Menschen sowie Menschen mit sonstigen Behinderungen müssen öffentlicher Verkehrs- und Freiraum, öffentlich zugängliche Gebäude und Wohnungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sein.
Gültigkeit besitzt auch die Arbeitsstättenrichtlinie. Zu beachten ist das Recht von Menschen mit Behinderungen zur Teilhabe am Arbeitsleben.

3.5.5 Geologische Untersuchungen

1. Werden im Bebauungsplangebiet Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen für Versickerungsanlagen) durchgeführt, sind die Ergebnisse gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem LfULG zur Verfügung zu stellen.
2. Gemäß dem Geologiedatengesetz (GeolDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (zuständige Behörde). Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.
3. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung- SächsHohlrVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

3.5.6 Vermessung

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen. Zum Schutz dieser Vermessungs- und Grenzmarken sind Eigentümern, Behörden und Dritten im besonderen Maße gesetzliche Pflichten auferlegt.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.
Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden.
Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen können untergehen und Abmarkungen können wegfallen, wenn aus mehreren, zusammenhängenden Flurstücken eines Grundstückes ein neues, flächenmäßig größeres Flurstück durch Verschmelzung gebildet wird. (Hinweis: Eintragungen im Grundbuch dürfen der Verschmelzung nicht entgegenstehen. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich. Die Verschmelzung ist kostenfrei.
Im Baugenehmigungsverfahren sollten die Bauherren darauf hingewiesen werden, dass bei einem Abriss, einem Neubau oder einer wesentlichen Veränderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung eines Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen ist.

3.5.7 Abfallentsorgung

Bei der Planung sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung von Haus- und Sperrmüll sowie der Wertstoffe nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. Die Zugänglichkeil der Entsorgungsfahrzeuge ist zu gewährleisten.
   - Entsprechend den Forderungen der Berufsgenossenschaft "Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen (BGI 5104)" ist im Begegnungsverkehr eine Breite von mindestens 4,75 m sicherzustellen und die Fahrzeugbreite bei Schleppkurven entsprechend zu berücksichtigen
   - Ohne Begegnungsverkehr ist grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m zu berücksichtigen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m.
   - Fahrbahnen müssen grundsätzlich eine Durchfahrtshöhe von mindestens 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. Folgerungen für Erschließungsanlagen: Eine Haftung durch Schäden von Entsorgungsfahrzeugen ist auszuschließen.
2. Ein Rückwärtsfahren zur Entsorgung der Abfälle ist verboten (DGUV Regel 114-601).
   - Entsprechend 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.
   - Sollte eine Rückwärtsfahrt unvermeidbar sein, erfordert dies zusätzliche Maß-nahmen, z.B. muss beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges ein Sicherheitsabstand zu ortsfesten

Einrichtungen oder abgestellten Fahrzeugen von mind. 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke, welche nicht länger als 150 m ist, gewähr-leistet sein.

3. Bei Bepflanzungen der Straßenränder ist eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge zu beachten. Dies gilt auch für sonstige Hindernisse und bauliche Einrichtungen wie Verkehrsschilder, Schaltschränke, Lichtmasten etc.
4. Bei evtl. Straßensperrungen oder dauerhaften Schließungen ist mit der zuständigen Entsorgungsfirma Niederschlesische Entsorgungsgesellschaft mbH, Heinrich-Heine-Straße 75 A, 02943 Weißwasser/O.L., Tel. 03576 212900, rechtzeitig, jedoch mind. 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 Bauträger umgelegt.
5. Bei Gewerbe:
   Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen (gewerbliche Abfälle) haben nach § 17 Abs. 1 Satz 2 KrWG diese Beseitigungsabfälle dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) zu überlassen, sofern sie diese nicht in eigenen Anlagen beseitigen. Beseitigungsabfälle, die im Landkreis Görlitz anfallen, sind dem Landkreis Görlitz bzw. dem Regionalen Abfallverband OL-NS anzudienen. Welche Abfallarten der Überlassungs-pflicht an den örE unterliegen und welchen Anlagen die überlassungspflichtigen Abfälle anzudienen sind, regeln die Satzung des Landkreises Görlitz und die Verbandssatzung des Regionalen Abfallverbandes Oberlausitz-Niederschlesien (RAVON).

3.5.8 Umwelthygiene

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

1. 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.
2. Eine hygienisch unbedenkliche Abwasser- und Abfallbeseitigung ist zu gewährleisten.
3. Bei Bauflächen, die für schutzbedürftige Nutzungen vorgesehen sind, muss gesichert sein, dass keine die Gesundheit gefährdenden Kontaminationen von Boden und Untergrund (Altlasten) vorliegen.
4. Hinsichtlich des vorsorgenden Radonschutzes wird auf die Unterschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ (Strahlenschutzgesetz [StrlSchG) verwiesen.
5. 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.
6. Die schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend der DIN 18005 sind einzuhalten.
7. Zur Senkung der Lärmemission sollten verkehrstechnische und -organisatorische Maßnahmen Berücksichtigung finden.
8. Bei der Gebäudeplanung sind eine ausreichende Tageslichtbeleuchtung und Besonnungsdauer in Innenräumen gemäß DIN 5034 und DIN EN 17037 nachzuweisen.

9. 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.
10. Wegen des positiven Effektes auf das Mikroklima sind ausreichend Grünflächen innerhalb und im Umfeld der Baufläche vorzusehen.
11. 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-klimaanpassung.de/ an.
12. 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.

3.5.9 Errichtung von Werbeanlagen

Folgende Hinweise sind bei der Errichtung von Werbeanlagen zu berücksichtigen:

- Werbeanlagen sind ausreichend standsicher zur errichten bzw. fest an der Hausfassade zu befestigen. Eine Gefährdung des Verkehrs durch umherfliegende Teile ist auszuschließen.
- Die einschlägigen Beleuchtungsvorschriften sind einzuhalten.

3.5.10 Geotechnische Baubegleitung

Bei der Realisierung der Baumaßnahme wird eine geotechnische Baubegleitung I Bauüberwachung gemäß DIN EN 1997-1 (z. B. Überprüfung der erkundeten Baugrundverhältnisse, ggf. Optimierung erdbau-/gründungstechnischer Maßnahmen) durch ein fachkundiges Ingenieur- I Planungsbüro (Sachverständige für Geotechnik) empfohlen.

3.5.11 Kampfmittel

Das Bauvorhaben liegt im ehemaligen Kampfgebiet. In der Ortslage Krauschwitz sind konkrete Kampfmittelfunde bzw. Laufgräben bekannt- tlw. nur ca. 230 Meter entfernt.

Das Auffinden von Kampfmitteln und Munition kann während des gesamten Bauvorhabens nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Maßnahmen der Gefahrenvorsorge (auf eigene Kosten) durch ein gewerbliches Kampfmittelräumungsunternehmen zu veranlassen.
Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 0351 8501-6700) direkt entgegen. Die Arbeiten müssen bis zur Klärung der Sachlage eingestellt werden.

4. UMWELTSITUATION

4.1 Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes innerhalb des Plangebietes werden im Umweltbericht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht. Der notwendige Kompensationsbedarf hinsichtlich des Eingriffes in das Natur- und Landschaftspotenzial wurde entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) ermittelt. Mit Umsetzung der in den Pkt. 4.6 der Begründung beschriebenen Maßnahmen kann der Eingriff vermindert werden. Die Kompensation des ermittelten Eingriffs erfolgt auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes im Gemeindegebiet von Gablenz.

4.2 immissionsschutzrechtliche Belange

4.2.1 Lärm – Schallschutz

Für den Bebauungsplan wurde entsprechend der Empfehlung der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Görlitz eine Schallimmissionsprognose (siehe Anlage 6) erarbeitet. Innerhalb des Gutachtens wurden die Auswirkungen des Betriebes eines Verbrauchermarktes auf angrenzende Immissionsorte ermittelt und erforderliche Schutzmaßnahmen ermittelt. Die detaillierten Ergebnisse sind diesem zu entnehmen. Da eine uneingeschränkte Nutzung im Bebauungsplangebiet aufgrund der ermittelten Schallpegel im Bereich der nächstliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (Immissionsorte) nicht möglich ist, sind folgende Lärmminderungsmaßnahmen / schallschutztechnische Hinweise zu beachten[3]:

- Anlieferungen mittels 5 Lkw sind im Tageszeitraum zw. 6:00 Uhr und 22:00 Uhr statthaft. Die An- und Abfahrten der Lkw erfolgen über die Ein- bzw. Ausfahrt von der Bautzener Straße aus.
- Es sind keine Frühanlieferungen mittels Lkw sowie die dazugehörigen Be- und Entladetätigkeiten in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr statthaft.
- Betriebszeiten des Marktes sind von 6 - 22 Uhr, Öffnungszeiten von 7 - 22 Uhr zulässig.
- Das Aufnehmen oder Absetzen von Containern an der Anlieferung des EDEKA-Marktes im Außenbereich ist lediglich im Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten (Werktags zw. 7 – 20 Uhr) zulässig.
- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren.
- Die Einkaufwagen sind durch eine Einhausung (Box) gegenüber IO 01 - IO 02 abzuschirmen. Die Öffnungen aller Ekw-Boxen sind in Richtung Markt auszurichten.
- Die in Tabelle 6-7 angegebenen Schallleistungspegel von Ansaug- und Fortluftöffnungen haustechnischer Anlagen, von Kaltwassersätzen, Gaskühlern oder Splitgeräten sind einzuhalten.
- Technische Anlagen und Geräte sind stets zu warten und bei Defekt auszutauschen, um erhöhte Lärmemissionen zu vermeiden.

Hinweise

- Die prognostizierten Werte in der Schallimmissionsprognose gelten nur in Verbindung mit einem fachgerechten Betrieb der Anlage, d.h. einer sachgerechten Be- und Entladung der Lkw sowie einer stetigen Wartung aller technischen Anlagen und Geräte auf dem Betriebsgelände und unter Umsetzung der hier zugrunde gelegten Annahmen, auf Grundlage des Planstandes.

[3]Die Hinweise wurden auch in den textlichen Festsetzungen Pkt. 4 „Hinweise“ unter Pkt. 4.7 „Immissionsschutz“ aufgenommen.

- Soweit es im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu Änderungen im Entwurf oder zu Veränderungen einzelner haustechnischer Anlagen gegenüber der in Schallimmissionsprognose verwendeten Daten kommt, die zu signifikanten Änderungen der schalltechnischen Situation führen, ist die Einhaltung der Anforderungen gemäß TA Lärm durch eine Schallimmissionsprognose erneut nachzuweisen.

4.2.2 Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das Radonkonzentrationen von ca. 36 kBq/m^3 in der Bodenluft vorliegen.
Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121-132 StrISchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153-158 StrISchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitäts-konzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.
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 Maßnahme erforderlich und zumutbar sind.
Da auch außerhalb festgesetzter Radonvorsorgegebiete nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können, empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie generell den vorsorgenden Schutz vor Radon.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:
Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft-Radonberatungsstelle:
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
Tel. 0371/ 46124-221
Fax 0371/ 46124-299
E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful

4.3 wasserrechtliche Belange

- Vor Errichtung erforderlicher Versickerungsanlagen ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz der Antrag auf Erteilung einer **wasserrechtlichen Erlaubnis** für die Grundwasserbenutzung zu beantragen.
- Vor Errichtung erforderlicher Kleinkläranlagen ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz der Antrag auf Erteilung einer **wasserrechtlichen Erlaubnis** für die Grundwasserbenutzung sowie die Zulassung einer Grundstückskläranlage nach DIN EN 12566 Teil 3 zu beantragen.

zu beachtende Hinweise bei Grundwasseranschnitt
Tiefbauarbeiten, die planungsseitig das Grundwasser anschneiden, sind spätestens einen Monat vorher der unteren Wasserbehörde anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG). Bei einem unvorhergesehenen Grundwasseranschnitt sind die Erschließungsarbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde ist umgehend zu unterrichten (§ 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 41 Abs. 2 SächsWG).

zu beachtende Hinweise bei der Versickerung von gereinigtem Abwasser in den Untergrund
Erfolgt die Abwasserbeseitigung über eine Kleinkläranlage, bedarf die Versickerung des gereinigten Abwassers nach § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz zu beantragen ist. Dem Formblatt sind neben der Hersteller- und Leistungserklärung für die Kleinkläranlage, ein Lageplan sowie ein standortgenauer Nachweis der schadlosen Versickerung gemäß DIN 4261-5:2012-10 beizufügen.

Fachliche Anforderungen für die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund
Gemäß den Stellungnahmen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sowie des Umweltamtes des Landkreises Görlitz zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ist bei der Versickerung von Niederschlagswasser in der Untergrund folgendes zu beachten:

- Freiheit von anthropogenen oder geogenen Stoffanreicherungen (z. B. Altlasten, schädliche Bodenveränderungen) mit hohem Freisetzungspotenzial an Schadstoffen im hydraulischen Einflussbereich,
- die für die Baumaßnahmen im Vorhabengebiet verwendeten Baustoffe und Einbaumaterialien dürfen keine wassergefährdenden Stoffe enthalten, die über das Sickerwasser in den oberen Grundwasserleiter gelangen können,
- Einhaltung der entwässerungstechnischen Grenzen der Durchlässigkeitsbeiwerte ($1x \cdot 10^{-6}$ m/s < k_f < $1x \cdot 10^{-3}$ m/s) des Untergrundes (Versickerungsfähigkeit),
- Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) und der Unterkante der Versickerung(-sanlage) von in der Regel 1 m zur Gewährleistung einer ausreichenden Mächtigkeit des Sickerraumes (ungesättigte Zone) eines lateral ausreichend ausgedehnten Grundwasserleiters bzw. -Geringleiters DIN 4049-3,
- Berücksichtigung sensibler Untergrundverhältnisse bei der Planung von Versickerungsanlagen, wie z.B. Bodensetzungen durch Subrosion und Bergbau, erosions- und setzungsfließgefährdete Bodenarten, Grundwasserniedrighaltung in Bereichen bergbaubedingten Grundwasseranstieges sowie sensible Nutzungsbedingungen (z. B. öffentliche Trinkwasserversorgung),
- die Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser ist standortkonkret an die hydrogeologischen Verhältnisse anzupassen. Sollten Versickerungsanlagen erforderlich sein, so sind diese nach Maßgabe des DWA Arbeitsblattes A 138 zu planen, zu bauen und zu betreiben.

4.4 Naturschutz

4.4.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine festgesetzten Schutzgebiete. Das nächstliegende Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Muskauer Parklandschaft und Neißeaue“, dessen Entfernung zur Plangebietsgrenze (Südosten) ca. 30 m beträgt (Lage siehe Abb. 7).

Abbildung 7: Lage des Landschaftsschutzgebietes „Muskauer Parklandschaft und Neißeaue, Quelle Grafik: https://www.gis-lkgr.de

4.4.2 gesetzlich geschütztes Biotop

Innerhalb des Plangebietes befindet sich gemäß den Darstellungen des Geoportals des Freistaates Sachsen (siehe Abb. 8) eine Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotops „magere Frischwiese“ mit der Biotop-ID 4454§10063. Hierbei handelt es sich um eine durch das LfULG erfasste Fläche (Erfassungsdatum: 01.06.2023) in gutem Zustand.

Abbildung 8: Lage der mageren Frischwiese, Quelle Grafik: https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida

4.4.3 Artenschutz

Die von der Planung berührten Biotope stellen aufgrund ihrer Nutzung und Ausstattung Lebensräume für die Fauna dar. Die Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten (Artgruppen) erfolgt im Bebauungsplan (siehe Umweltbericht) unter Verwendung der Tabellen „In Sachsen auftretende Vogelarten Version 3.3 (Stand: 09.04.2024)“ und „Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (außer Vögel) in Sachsen, Version 2.0 (Bearbeitungsstand 12.05.2017)“ sowie der Ergebnisse der Flächenbegehung zur Überprüfung des Vorkommens von Reptilien. Daneben werden die Lage und Größe des Plangebietes sowie die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Biotoptypen berücksichtigt.

Zum Schutz wildlebender Tierarten und ihrer Lebensräume ist mit Umsetzung der Bebauungsplanung im Plangebiet folgendes zu berücksichtigen:

- Das Abschneiden oder auf Stock setzen von Bäumen, Gebüsche, Hecken oder andere Gehölze ist in der Zeit vom 1. März bis 30. September grundsätzlich verboten.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna sind alle Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (01.09. bis 28.02.) durchzuführen. Von der Regelung kann abgewichen werden, wenn vor Baubeginn eine Kontrolle des Plangebietes und der angrenzenden Flächen stattgefunden hat und eine Beeinträchtigung nachweislich ausgeschlossen werden kann. Das Protokoll ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz einzureichen und die Zustimmung für den Baubeginn während der Fortpflanzungszeit einzuholen. Die Baumaßnahme ist während der Fortpflanzungszeit ohne Unterbrechung durchzuführen. Bei Stillstandszeiten von mehr als 14 Tagen ist vor der erneuten Aufnahme der Bauarbeiten nochmals eine vorherige Kontrolle durchzuführen.
- Alle Maßnahmen sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten und in Schrift und Bild/Foto zu protokollieren. Die Protokolle sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz regelmäßig und unaufgefordert vorzulegen.

4.4.4 Schutz von Bäumen vor Beschädigungen

Zum Schutz bestehender Bäume ist mit Umsetzung der Bebauungsplanung im Plangebiet folgendes zu berücksichtigen:

- Es darf zu keinem Eingriff in den Wurzelraum bestehender Bäume kommen
- Wurzelschäden sind zu vermeiden. Sollten diese dennoch auftreten, sind die beschädigten Wurzeln baumpflegerisch zu behandeln.
- Es ist darauf zu achten, dass es zu keiner Bodenverdichtung sowie Stoffeinträgen im Wurzelbereich der Bäume kommt.
- Im Wurzelbereich dürfen keine Materialien (u.a. Erdaushub) abgelagert oder technisches Gerät aufgebaut/abgestellt werden. Ein Überfahren des Wurzelbereiches mit KFZ oder anderem Gerät ist zu unterlassen.
- Während der Baumaßnahme sind Bäume (Stamm- und Kronenbereich) vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

4.5 bodenschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet sind aktuell keine Altstandorte bzw. Altlasten bekannt. Bei Baumaßnahmen sind die planungsrelevanten Hinweise des Pkt. 3.5.2 „Bodenschutz“ zu beachten.

4.6 grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dienen zur Sicherung unbeanspruchter Strukturen sowie zur Reduzierung des Eingriffs in das Natur- und Landschaftspotenzial innerhalb des Bebauungsplangebietes.

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. Je 500 m² versiegelter Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m anzupflanzen und zu erhalten.
3. Fassadenflächen sind zu 25 % mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Maßnahmen zum Artenschutz

→ Die erforderlichen Maßnahmen sind dem Pkt. 4.4.3 „Artenschutz“ zu entnehmen.

Maßnahmen bei erforderlichen Baumentnahmen

→ Werden mit Umsetzung des Planvorhabens Bäume im Teilbereich des betroffenen Flurstückes 175/9 der Gemarkung Krauschwitz Flur 1 entnommen, sind diese innerhalb des Flurstückes 175/8 der Gemarkung Krauschwitz 1 artgleich zu ersetzen. Der jeweilige Standort ist mit der Straßenmeisterei Weißwasser abzustimmen. Zu verwenden sind gemäß den Angaben des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (LASuV) Hochstämme, Pflanzklasse: A, Stammumfang 12 - 14 cm.

Maßnahmen zur Herstellung von Grünstrukturen

1. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist innerhalb der Maßnahmenfläche M1.2 eine sonstige extensiv genutzte Frischwiese nach Errichtung der Versickerungsmulde herzustellen. Hierzu ist eine standortgerechte Regionalsaatgutmischung „Magerrasen“ einzusäen. Die Wiesenfläche ist zukünftig 1 bis 2-malig im Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt ist ab Mitte Juni eines jeden Jahres zulässig. Der zweite Schnitt ist ab Mitte September zulässig. Das Mahdgut ist beim Schnitt von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

Maßnahmen zum Erhalt bestehender Grünstrukturen

2. Erhalt „magere Frischwiese“ im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes
    - Im südwestlichen Bereich des Plangebietes (siehe Planzeichnung M1.1) befindet sich eine Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotops „magere Frischwiese“.

- Die Fläche ist in ihrer Eigenart dauerhaft zu erhalten und darf weder erheblich beeinträchtigt noch zerstört werden.
- Die Wiesenfläche ist zukünftig weiterhin 1 bis 2-malig im Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt ist ab Mitte Juni eines jeden Jahres zulässig. Der zweite Schnitt ist ab Mitte September zulässig. Das Mahdgut ist beim Schnitt von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

3. Erhalt von Bäumen im südlichen Randbereich des Plangebietes
   - Die im öffentlichen Verkehrsraum befindlichen Bäume (Winterlinden, 5 Stück), welche durch das Bauvorhaben unberührt bleiben, sind dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes (Maßnahme M3)
Innerhalb der Eingriffsbilanzierung (Anlage zum Umweltbericht) zum Bebauungsplan wurde ein Kompensationsdefizit von 245.783 WE ermittelt. Dementsprechend muss die Kompensation außerhalb des Bebauungsplangebietes umgesetzt werden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz erfolgt die Wiederherstellung der beanspruchten Flächen des gesetzlich geschützten Biotops „magere Frischwiese“ sowie der Ausgleich des Kompensationsdefizites durch die Neuanlage einer „mageren Frischwiese“ innerhalb des Naturraumes D8 „Spreewald und Lausitzer Becken- und Heideland“. Die beabsichtige Kompensationsfläche (intensiv genutzter Acker, derzeit mit Mais bestellt) liegt innerhalb des Flurstückes 174/36 der Gemarkung Gablenz Flur 9. Der Flächeneigentümer sowie der Pächter stimmen der geplanten Nutzung zu. Der Flächenumfang der Maßnahme umfasst ca. 11.650 m².
Gemäß BRUNS wird die Neuanlage einer „mageren Frischwiese“ auf einer derzeit intensiv genutzten Ackerfläche wie folgend bilanziert:

Bestandswert intensiv genutzter Acker
- 5 WE/m²

Planwert magere Frischwiese
- 27 WE/m²

Entsprechend der Flächengröße von 11.650 m² sowie einer Gesamtaufwertung von 22 WE/m² können für die Kompensationsfläche 256.300 WE für die Kompensation angerechnet werden.

Somit verbleibt ein Kompensationsüberschuss von **10.517 WE**.

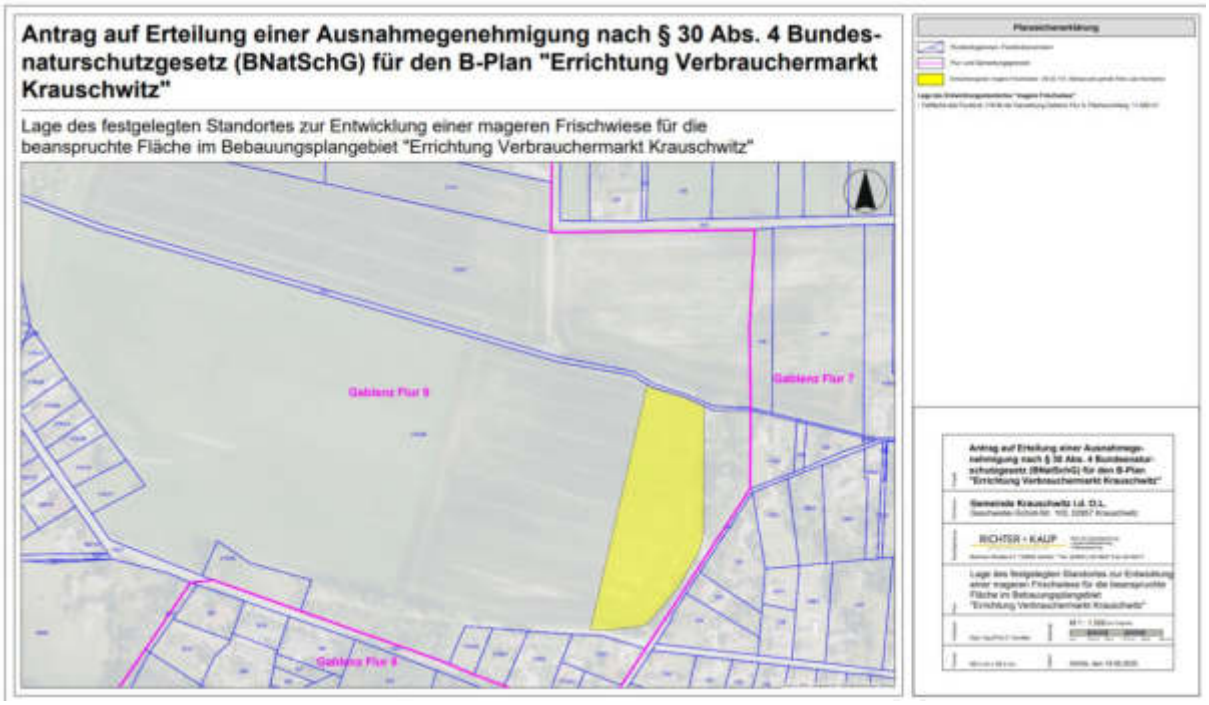

Abbildung 9: Lage der Maßnahmenfläche M3 innerhalb des Flurstückes 174/36 der Gemarkung Gablenz Flur 9 zur Wiederherstellung des gesetzlich geschützten Biotops „magere Frischwiese", Quelle Grafik: https://geoportal.sachsen.de/

Verwendung von Pflanzenmaterial

Bei der Verwendung des Pflanzenmaterials ist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG darauf zu achten, dass ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" zulässig sind. Sollte dies in begründeten Fällen nicht möglich sein, bedarf das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, nach § 40 Abs. 1 BNatSchG einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz.

5. ERSCHLIEßUNG

5.1 Verkehr

Die zukünftige Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes ist über eine Zufahrt an der B156 im Süden des Plangebietes beabsichtigt. Hierzu wurde in einem Verkehrsgutachten (siehe Anlage 4 zur Begründung), erarbeitet durch das Ing.-Büro K. Langenbach Dresden GmbH, ermittelt, ob die geplante Marktzufahrt unter Beachtung der Aspekte

- Notwendigkeit eines Linksabbiegestreifens von der B 156 zur Marktzufahrt,
- Verkehrsqualität an der Marktzufahrt,
- Nutzungseinschränkungen an der Zufahrt bei bestehenden und zu erwartenden Rückstaus vom LSA-Knotenpunkt,
- Empfehlung zur Anordnung der Zufahrt unter Prüfung der Sichtverhältnisse,

verkehrsverträglich angeordnet werden kann.

Zur Ermittlung der verkehrlichen Grundlagen für die Untersuchung der genannten Aspekte wurde eine Knotenstromerhebung am benachbarten LSA-Knotenpunkt durchgeführt. Daneben erfolgte eine Prognose der künftigen Entwicklung der Verkehrsbelastungen sowie eine Abschätzung des resultierenden

Verkehrsaufkommens der geplanten Zufahrt des Verbrauchermarktes. Die detaillierten Ergebnisse sind dem Verkehrsgutachten zu entnehmen.

Unter Beachtung der Ergebnisse wurde folgendes für die Anordnung der Zufahrt und Begleitmaßnahmen vorgeschlagen (Zitat):
„Aus den örtlichen Gegebenheiten und den ermittelten verkehrlichen Rahmenbedingungen wird im vorliegenden Kapitel der ideale Standort der Zufahrt bestimmt und es werden bauliche bzw. verkehrsorganisatorische Begleitmaßnahmen als Vorschlag zur Umsetzung abgeleitet. Für die Lagebestimmung der Zufahrt sind zwei Aspekte gegeneinander abzuwägen:

- *Maximierung der verbleibenden Stauräume an der LSA vs.*
- *Sicherstellung günstiger Anfahrsichtverhältnisse im Zusammenhang mit der Bushaltestelle westlich der künftigen Zufahrt.*

Als Randbedingung der Betrachtung wird vorausgesetzt, dass die Zufahrt nicht weiter als bis zum westlichen Rand des vom Vorhabenträger gesicherten Grundstückes vom Knotenpunkt abgerückt werden kann (vgl. Abbildung 1).

<u>Sicherstellung der Sichtverhältnisse:</u>
Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen gewährleistet eine Schenkellänge der Anfahrsichtweite von 70 m die sichere Einfahrt in eine übergeordnete Straße mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.
Als Sichthindernis in Richtung Westen sind hierbei haltende Busse an der vorhandenen Bushaltestelle zu berücksichtigen. Da Gelenkbusse zum Einsatz kommen, ist entsprechend ein 18 m - Gelenkbus als Sichthindernis anzunehmen. Wie in der nachfolgenden Abbildung verdeutlicht wird, führt die unveränderte Beibehaltung der Haltestellenlage dazu, dass die Zufahrt relativ weit im Osten angeordnet werden muss, um ausreichende Sichtverhältnisse sicherzustellen. Die verfügbare Aufstelllänge des Linksabbiegestreifens verkürzt sich dadurch von bestehenden 50 m auf ca. 35 m. Diese Länge wird grundsätzlich als noch vertretbar eingeschätzt, weil die 95 %-Staulänge nur ca. 30 m beträgt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es aufgrund des längeren Staus im Geradeaus-/Rechtsabbiegestreifen zu gelegentlichen Zuflussbehinderungen in den Linksabbiegestreifen kommen kann.

<u>Maximierung der Rückstaulänge durch Verschiebung Busbucht:</u>
Die verbleibende Rückstaulänge im Linksabbiegestreifen kann unter Wahrung der Sichtweiten aus der Zufahrt maximiert werden, wenn die Lage der Haltestelle (bzw. die Warteposition der Busse) nach Westen verschoben wird. Da die vorhandene Haltestelle noch nicht barrierefrei ausgebildet ist, könnte diese Maßnahme relativ wirtschaftlich, im Zuge des ohnehin notwendigen Umbaus, vollzogen werden. Die Verschiebung kann dabei über eine Verkürzung der sehr großzügigen Verziehungslänge am Ende der Busbucht erreicht werden. Unter Gewährleistung einer verbleibenden Verziehungslänge von ca. 20 m am Ende der Bushaltestelle (entsprechend Regelmaß bei Busbuchten, nach RASt, Bild 92) kann die Warteposition der Busse um ca. 15 m nach Westen verlagert werden. Für die Zufahrt ergibt sich damit, unter Berücksichtigung der resultierenden Sichtverhältnisse, eine Lage im Abstand von ca. 60 m zur Haltelinie des benachbarten LSA-Knotenpunktes (vgl. Abbildung 8).

<u>Weitere Maßnahmen:</u>
Auf Basis der im vorliegenden Gutachten angestellten Überlegungen wird weiterhin folgendes vorgeschlagen:

- *Aufgrund der ausreichenden Fahrbahnbreite kann in Richtung des Marktes ein Linksabbiegestreifen vorgesehen werden. Dieser wird offen eingeleitet und mit einer Aufstelllänge von 10 m bemessen (vgl. RASt, Kapitel 6.3.4).*
- *Um den Linksabbiegestreifen zum Markt vom Linksabbiegestreifen am LSA-Knotenpunkt zu trennen, wird die Markierung einer Sperrfläche empfohlen. Die exakte Geometrie wäre anhand der Betrachtung von Schleppkurven im Zuge weiterer Planungen zu konkretisieren.*
- *Der Linksabbiegestreifen am LSA-Knotenpunkt wird mit kurzer Verziehung von 10 m Länge eingeleitet (entsprechend RASt, Kapitel 6.3). Die verbleibende Aufstelllänge des Fahrstreifens wird ca. 45 m betragen (15 m mehr als die notwendige 95 %-Staulänge).*

Bushaltestelle auf der Fahrbahn/ Fahrbahnrandhaltestelle:
Eine Ausbildung der Bushaltestelle als Fahrbahnrandhaltestelle ist unter den gegebenen verkehrlichen Verhältnissen (Verkehrsstärke Kfz-Verkehr und Taktfrequenz Busverkehr) grundsätzlich möglich (vgl. RASt, Tabelle 41). Aufgrund der Sichtverhältnisse wäre die Lage der Haltestelle entsprechend der obigen Abbildung beizubehalten. Das in diesem Falle unerwünschte Überholen von Bussen wäre durch den Einbau einer Mittelinsel oder entsprechende Markierung zu unterbinden. Ein Rückstau durch wartende Kfz bis zurück zum Knotenpunkt (Entfernung ca. 100 m) wäre nicht zu erwarten. Verkehrliche Vorteile gegenüber der in Abbildung 8 dargestellten Ausbildung der Bushaltestelle werden nicht gesehen. Die (wenn auch vertretbare) Behinderung des Kfz-Verkehrs durch haltende Busse stellt sich bei Halt auf der Fahrbahn als Nachteil heraus. Die Herstellung einer Fahrbahnrandhaltestelle wird deshalb nicht empfohlen.“

Erschließungskonzept mit Darstellung der geplanten Zufahrt

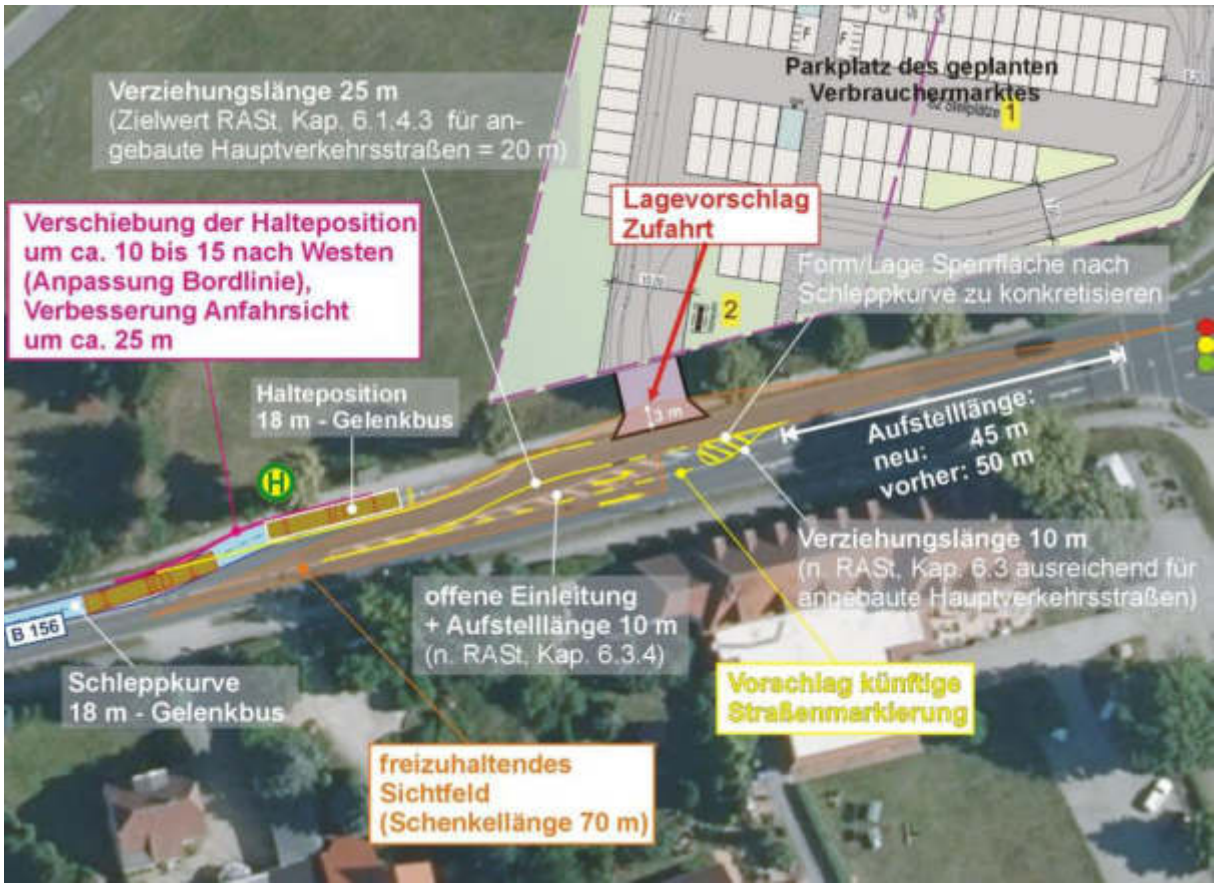

Abbildung 10: Konzept mit Lagevorschlag Zufahrt, Quelle Grafik: Verkehrsgutachten (Stand: 03. Januar 2023), Ing.-Büro K. Langenbach Dresden GmbH

Hinweise des LASuV[4] bei der Gestaltung der Zufahrt:

- *Die Gestaltung der Ausfahrt mit der Verlegung der Bushaltestelle ist dem LASuV im Detail zur Abstimmung vorzulegen.*
- *Im Anbindebereich an die Bundesstraße B 156 sind bei der Planung/Durchführung der Bauarbeiten folgende Auflagen zu beachten:*
    - *Das Einvernehmen mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde ist herzustellen.*
    - *Die bestehende Anbindung ist dahingehend zu überprüfen, inwieweit die möglicherweise vorhandene Beeinträchtigung der Sichtfelder optimiert werden kann (z.B. Versetzen der Bepflanzung).*
    - *Einer Verschlechterung der Sichtbedingungen (z.B. durch entsprechende die Sicht behindernde Bebauung, Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen und dergl. von mehr als 80 cm über Fahrbahnhöhe) ist entgegen zu wirken.*
    - *Die Entwässerung bzw. Entwässerungsanlagen des Straßengrundstückes dürfen nicht beeinträchtigt werden.*
    - *Die Breite der befahrbaren Fläche auf dem Straßengrundstück ist so zu wählen, dass beim Ein- und Ausfahren die jeweilige Gegenfahrspur nicht benutzt werden muss und das Bankett/die Fahrbahnkante nicht beschädigt werden.*
    - *Ein aus dem Grundstück ausfahrendes/im Einfahrtsbereich stehendes Fahrzeug darf das zeitgleich einbiegende Fahrzeug nicht behindern.*
    - *Die Befestigung der Zufahrt auf dem Grundstück der B 156 hat in Abstimmung mit dem Landkreis Görlitz, Straßenmeisterei Weißwasser, Tel. 03581-663 55 85 bituminös oder gleichwertig zu erfolgen*

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) - Busverkehr

Der Vorhabenstandort ist an den ÖPNV angebunden. Im Plangebiet selbst (direkt an der B156 / Bautzner Straße gelegen) befindet sich die Haltestelle „Krauschwitz Gasthaus Zur Linde“ (Steig 02), welche durch den ZVON in Richtung Weißwasser bzw. Kromlau bedient wird. In unmittelbarer Nähe (direkt an der S123 / Geschwister-Scholl-Straße gelegen) befindet sich zudem die Haltestelle „Krauschwitz Gasthaus Zur Linde“ (Steig 01), welche durch den ZVON in Richtung Bad Muskau bedient wird.

Hinweise des Landkreises Görlitz, Amt für Infrastruktur und Mobilität, SG Straßenverkehrsbehörde zum Umbau der Haltestelle "Gasthaus Zur Linde"

Im Zuge des erforderlichen Umbaus der Haltestelle "Gasthaus Zur Linde" ist es sinnvoll, die Haltestelle barrierefrei auszubauen. Dabei soll auf Mindestlängen, Anfahrbarkeit der Steige und paralleles, spaltfreies Halten der Busse, sowie richtlinien- und empfehlungskonforme Planung auf dem aktuellen Stand der Vorschriften geachtet werden.

Ferner sollten in Bezug auf das Haltestellen (schilder) Projekt des ZVON, auch an betroffenen Haltestellen bzw. Steigen bereits die Fundamente für neue, einheitliche und größere Schilder eingebaut werden. Die Details zu den Fundamenten, zum Standort und den weiteren Rahmenbedingungen sind in enger Abstimmung mit der Gemeinde, den Verkehrsunternehmen und vci festzulegen. Die zu verbauenden Bodenhülsen nebst Einbaulehre sollen bitte rechtzeitig vor Baubeginn bei den Verkehrsunternehmen erfragt werden.

[4] *gemäß der SN des LASuV vom 17.3.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes*

5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.2.1 Bestandsauskunft

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden am 3.1.2025 sowie am 15.1.2025 Leitungsauskünfte über das bundesweite Informationssystem für Leitungsrecherchen – BIL (https://bil-leitungsauskunft.de), der Plattform für Infrastrukturauskunft - PIA (https://lai.gddb.de), der Plattform der Deutschen Telekom (https://trassenauskunftkabel.telekom.de) sowie der Plattform Leico (https://www.leitungscheck-online.de) eingeholt.

Entsprechend der vorliegenden Auskünfte ist folgender Medienbestand im Bereich des Bebauungsplangebietes bekannt:

<u>Telekom</u>

- entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes (Grenze Flurstück 183/8 der Gemarkung Krauschwitz Flur 1) verläuft eine Leitung der Telekom, welche vermutlich außer Betrieb ist

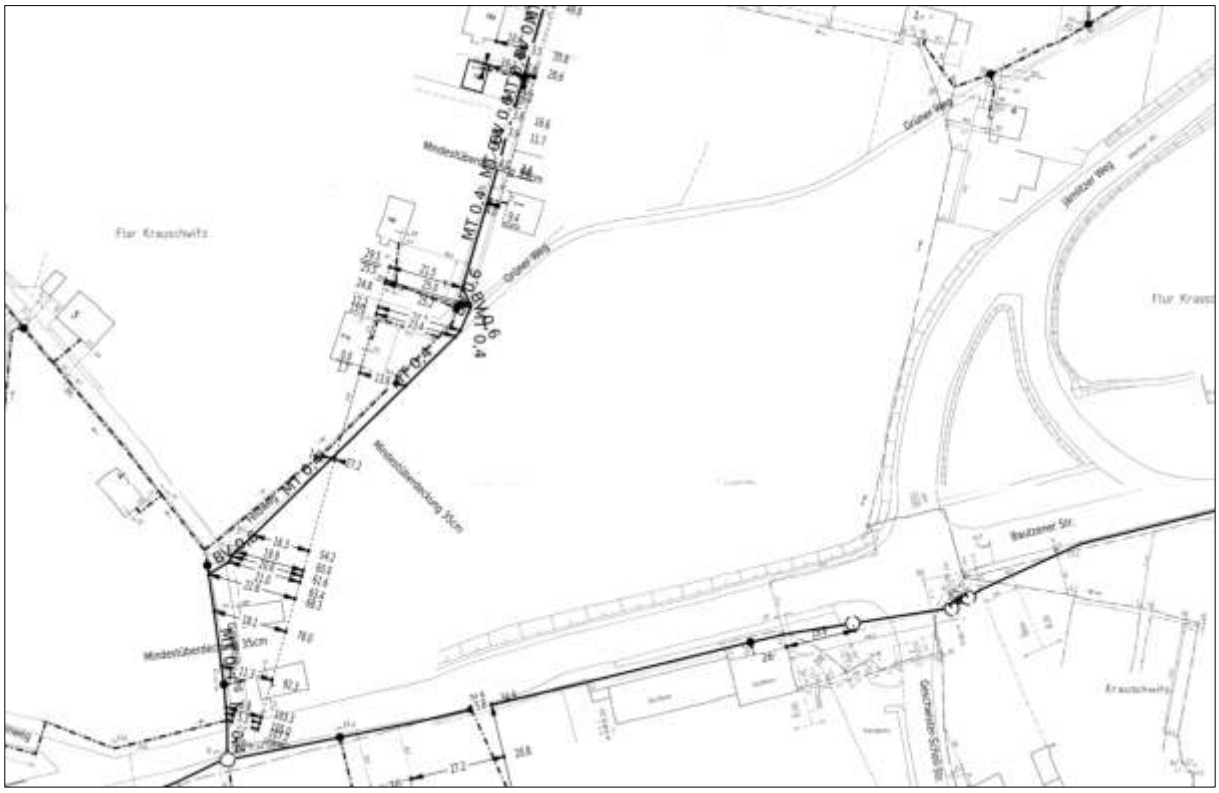

Abbildung 11: Leitungsbestand Telekommunikation im angefragten Bereich der Bestandsauskunft, Quelle Grafik: Bestandsauskunft Telekom (Stand: 03. Januar 2025)

<u>Kommunale Versorgungsgesellschaft Lausitz mbH (KVL)</u>

- im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes (innerhalb der Flurstücke 183/8 und 184/1 der Gemarkung Krauschwitz Flur 1) verläuft eine Trinkwasserleitung DN 80 (Asbestzementrohrleitung)
- Schmutzwasserleitungen befinden sich nicht im Plangebiet - die nächstliegende Schmutzwasserleitung (DN 200) verläuft innerhalb der S 123 (Geschwister-Scholl-Straße), südöstlich des Plangebietes gelegen

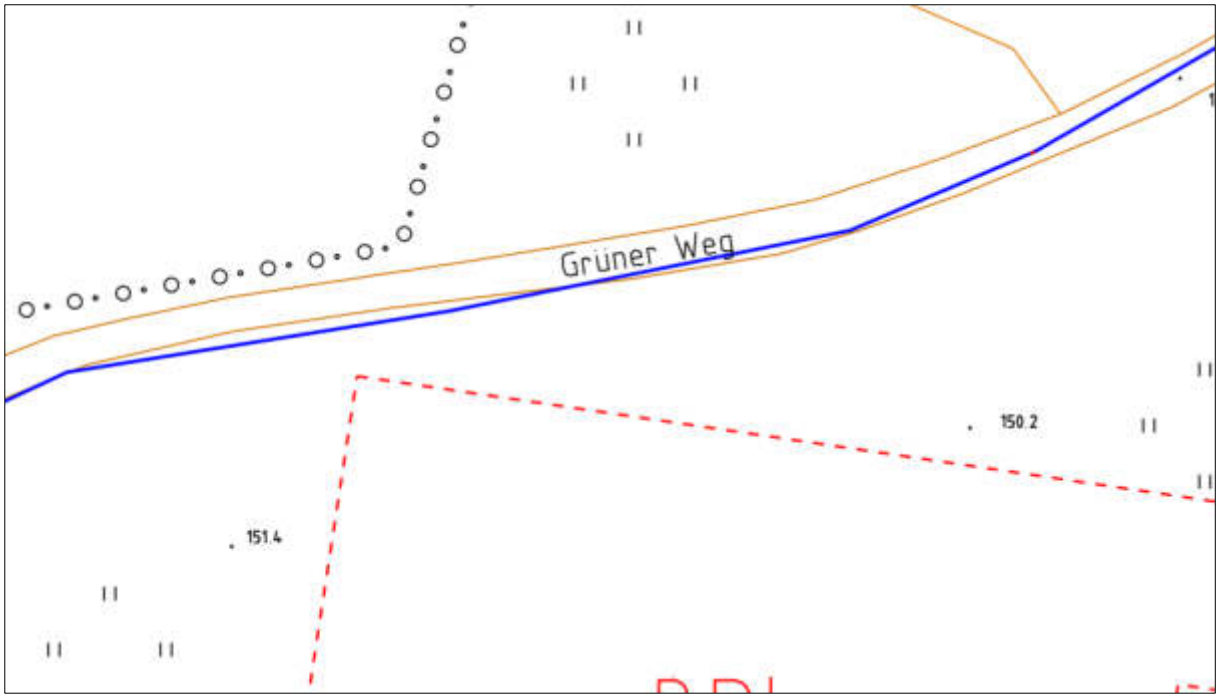

Abbildung 12: Leitungsbestand Trinkwasser im angefragten Bereich der Bestandsauskunft (Blatt 2), Quelle Grafik: Bestandsauskunft KVL (Stand: 09. Januar 2025)

Mitnetz

- im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes (innerhalb der Flurstücke 183/8 und 184/1 der Gemarkung Krauschwitz Flur 1) verlaufen bzw. tangieren mehrere Nieder- bzw. Mittelspannungskabel der Mitnetz Strom
- Gasleitungen der Mitnetz Gas befinden sich nicht im Plangebiet

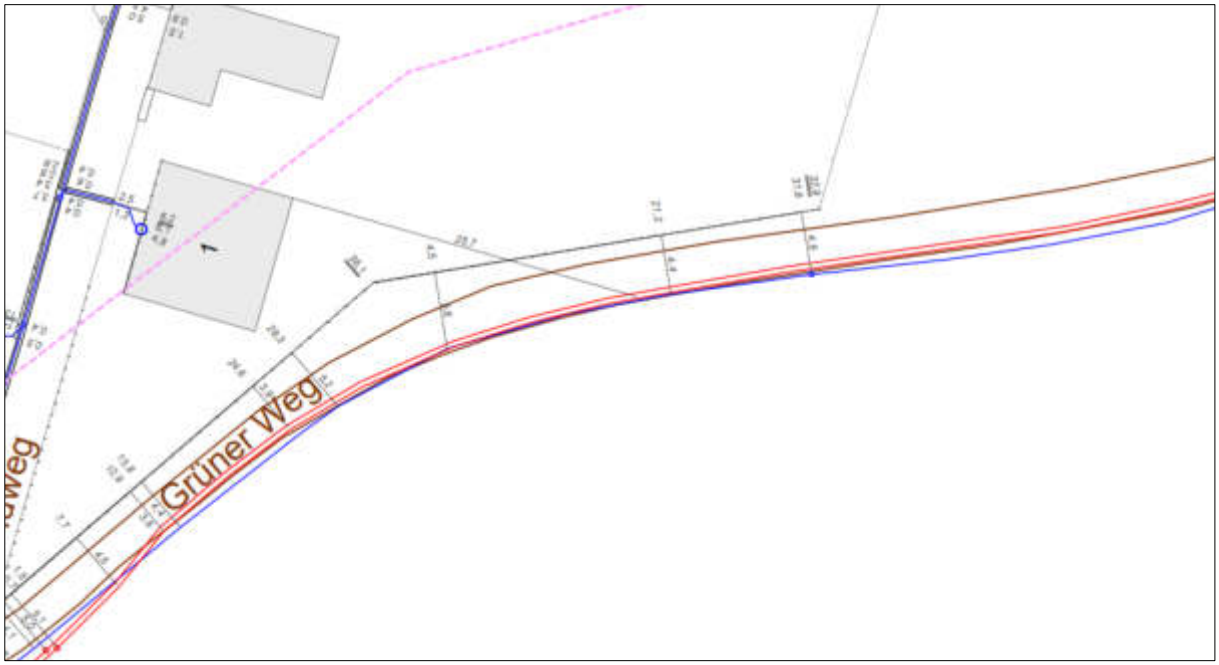

Abbildung 13: Leitungsbestand Mitnetz Strom im angefragten Bereich der Bestandsauskunft (Blatt 6), Quelle Grafik: Bestandsauskunft Mitnetz Strom (Stand: 15. Januar 2025)

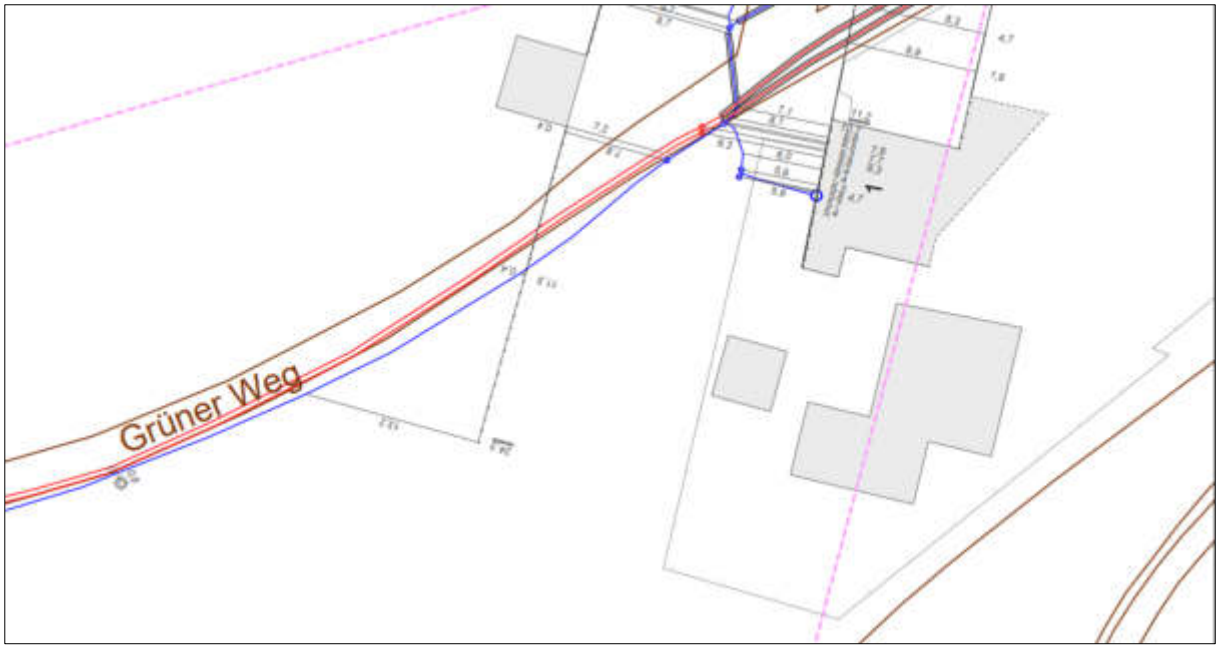

Abbildung 14: Leitungsbestand Mitnetz Strom im angefragten Bereich der Bestandsauskunft (Blatt 7), Quelle Grafik: Bestandsauskunft Mitnetz Strom (Stand: 15. Januar 2025)

5.2.2 geplante Erschließung

Trinkwasser

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist über den bestehenden Leitungsbestand, welcher im Bereich des „Grünen Weges“ verläuft, beabsichtigt. Aufgrund des baulichen Zustandes ist die Ertüchtigung der Leitung erforderlich. Der Umfang der baulichen Maßnahmen sowie der zukünftige Bedarf von Trinkwasser im Bebauungsplangebiet wird im Rahmen der Erschließungskonzeption mit dem Versorger abgestimmt.

<u>Hinweis der Kommunalen Versorgungsgesellschaft Lausitz mbH</u>

Im vorgelagerten Trinkwassernetz sind technologische Anpassungen durch die Kommunale Versorgungsgesellschaft Lausitz mbH durchzuführen. Dazu ist die rechtzeitige Angabe eines Zeitfensters für die Realisierung der o.g. Baumaßnahme wichtig.

Schmutzwasser

Die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplangebietes sind derzeit nicht erschlossen und liegen in einem Gebiet, für das eine dezentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist.
Dementsprechend ist anfallendes Schmutzwasser zukünftig über eine Kleinkläranlage (KKA) oder eine abflusslose Grube (aG) zu beseitigen, dessen Kapazität sich am zukünftigen Trinkwasserverbrauch orientiert.
Bei der Errichtung der KKA ist zu beachten, dass das behandelte Abwasser nur über eine Versickerung in das Grundwasser beseitigt werden kann, da keine natürliche Vorflut zur Ableitung besteht.
Für den ordnungsgemäßen Betrieb gelten die Betriebsbestimmungen der Kleinkläranlagenverordnung.

<u>alternative Schmutzwasserentsorgung</u>

In Abstimmung mit dem Versorger wird geklärt, ob eine Schmutzwasserbeseitigung in das bestehende Leitungsnetz, innerhalb der Geschwister-Scholl-Straße (S 123) verlaufend, technisch möglich ist.

Regenwasser

Da keine natürliche Vorflut zur Ableitung von anfallendem Regenwasser besteht, ist das gesamte anfallende Regenwasser innerhalb des Bebauungsplangebietes zur Versickerung zu bringen.

Zur Beurteilung des Baugrundes und dessen Eigenschaften, insbesondere zur Planung einer etwaigen Versickerungsanlage, wurde durch die Firma Geomole GmbH ein Baugrundgutachten mit abfalltechnischer Erstbewertung für den Neubau eines Lebensmittelmarktes 02957 Krauschwitz, Bautzener Straße durchgeführt (siehe Anlage 5).

Im Rahmen der Untersuchungen (Bohrungen wurden am 18.04.2023 durchgeführt) wurde festgehalten, dass die Tagesgrundwassermessstände zwischen 0,25 m und 1,4 m unter GOK (149,71 m NHN im Mittel) betrugen. In und nach niederschlagsreichen Perioden muss mit einem Anstieg der Wasserstände gerechnet werden. Das Maß dieses Anstiegs ist im Wesentlichen von den lokalen hydrogeologischen und hydrologischen Randbedingungen abhängig und lässt sich anhand der stichprobenartigen Wasserstandsmessungen in den Bohrlöchern nicht abschließend beurteilen. Gleichwohl ist zu beachten, dass im Jahresverlauf zwischen Dezember und April mit den höchsten Grundwasserständen zu rechnen ist.

Der Bemessungswasserstand (BWS) wurde unter Berücksichtigung üblicher Schwankungen im Hinblick auf den Untersuchungszeitpunkt und dem mittleren gemessenen Grundwasserstand auf 149,80 m NHN festgelegt.

Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - kommen für Versickerungsanlagen nur Lockergesteine in Frage, deren hydraulische Leitfähigkeit im Bereich von kf = 1 * 10-3 m/s bis 1 * 10-6 m/s liegt. Humose und bindige Deckschichten sowie anthropogene Auffüllungen sind zur Regenwasserversickerung nach DWA-A 138 nicht geeignet.

Zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und dem MHGW (Mittelwert der Jahreshöchstwerte des beobachteten Grundwasserstands) bzw. einer undurchlässigen Schicht muss ein Sickerraum von mindestens 1 m zur Verfügung stehen.

Gemäß der aktuellen Erschließungskonzeption ist nördlich des geplanten Marktes eine Versickerungsmulde geplant. Südlich des geplanten Marktes ist eine Regenrückhaltung durch eine Rigole geplant. Anfallendes Niederschlagswasser wird zunächst in die Rückhaltung geführt und anschließend gedrosselt in die nördliche Versickerungsmulde abgeführt. Die Unterkante der Versickerungsmulde muss bei min. 150,8 m NHN liegen, damit ein Sickerraum von min. 1m zum BWS/MHGW vorhanden ist. Das Gelände ist nach Abtrag des Oberbodens entsprechend mit versickerungsfähigem Material anzuschütten. Die Höhe der umliegenden Grundstücke darf dabei nicht tiefer liegen als die Mulde, damit es nicht zu einer Vernässung am Rand der künstlichen Anschüttung kommt. Ein ausreichender Abstand zu Grundstücksgrenzen ist einzuhalten. Im Bereich der geplanten Versickerungsmulde wurde der Baugrund als versickerungsfähig eingestuft. Aufgrund des fehlenden Regenwasserkanals in der Bautzener Straße muss das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück verbleiben.

Hinweis des LASuV zur Entwässerung

Die Entwässerung der kommunalen Verkehrsflächen darf nicht in die Straßenentwässerungsanlagen erfolgen.

Löschwasser

Nach dem § 3 des Sächsischen Gesetz über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) sind die Städte und Gemeinden Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und stellen eine ausreichende Löschwasserversorgung entsprechend den örtlichen Verhältnissen sicher.

Im Grundschutz muss entsprechend dem Planvorhaben (Errichtung eines Verbrauchermarktes) eine Löschwassermenge von mindestens 96 m^3/h für die Dauer von 2 Stunden bereitgestellt werden. Die erforderliche Löschwassermenge ist über unterirdische Löschwasserzisternen, oberirdische Löschwassertanks bzw. alternativ über einen Löschwasserbrunnen zu gewährleisten. Ggf. ist zudem die Errichtung eines Löschwasserteiches innerhalb des Vorhabenstandortes möglich. Dieser muss dann die doppelte Gesamtmenge (348 m^3) beinhalten. An der Löschwasserentnahmestelle ist eine Bewegungsfläche mit einer entsprechenden Zufahrt nach Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu errichten. Die Zufahrten für die Feuerwehr sowie die Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 zu gewährleisten.

Hinweis
Sollte im Radius von 300 m eine weitere Löschwasserentnahmestelle über mindestens 24 m^3/ h vorhanden sein, kann diese mit angerechnet werden. Die restliche Menge muss über die die neu zu errichtende Löschwasserentnahmestelle ganzjährig sichergestellt werden.

Strom
Die geplante Erschließung des Bebauungsplangebietes ist über den Leitungsbestand von Mitnetz Strom beabsichtigt. Die Angabe der erforderlichen Kapazität erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Hierbei werden auch die konkreten Anschlussbedingungen mit der Mitnetz Strom abgestimmt.

Hinweise der Mitnetz
Für den erforderlichen Bedarf an Elektroenergie, Festanschluss und Baustrom, ist eine „Anmeldung zum Netzanschluss (Strom) / Anschlussänderung (ANA)“, eine Liegenschaftskarte und ein Lageplan der Grundstücke im Maßstab 1:500 mit eingepasstem Gebäude durch eine berechtigte Elektrofirma einzureichen. Anhand der verbindlichen Leistungsangaben wird die technische Ausführungsform erarbeitet. Der Antragsteller erhält dann ein entsprechendes Angebot. Weitere Informationen zum Thema Hausanschluss finden Sie unter: https://www.mitnetz-strom.de/netzanschluss/netzanschluss.
Um eine elektrotechnische Erschließung vorzubereiten, ist eine Beauftragung durch den Erschließungsträger erforderlich. Der Auftrag mit aussagekräftigen Planunterlagen und fachlich fundierten Informationen zum benötigten Leistungsbedarf ist an Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de zu senden.
Auf den gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 im B-Plan festgeschriebenen Flächen dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.
Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen sind bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH separat zur Stellungnahme einzureichen.
Sollten lagebedingt Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, vorzugsweise an Leistungskunden@mitnetz-strom.de zu erteilen.

Telekommunikation
Die geplante Erschließung des Bebauungsplangebietes ist über den Leitungsbestand der Telekom möglich.

Hinweise der Telekom
Wird ein Telekommunikationsanschluss benötigt, ist der Bauherrenservice der Telekom, Tel. 0800 33 01903, online: https://www.telekom.de/hilfe/bauherren zu kontaktieren.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren. Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung "Trassenauskunft Kabel" unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages.
Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.
Für diese Fälle die Unterlagen bitte schriftlich an:
Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Ost, PTI 11 Auftragssteuerung
Riesaer Str. 5, 01129 Dresden
senden.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Gas
Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Gasversorgungsanlagen.

6. FLÄCHENBILANZ

Nutzungen	Planung
sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel"	~ 7.970 m²*
*bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 sind 6.376 m² versiegelte Fläche möglich	
öffentliche Verkehrsflächen (mit integrierten Bäumen)	~ 1.389 m²
private Grünflächen	~ 1.169 m²
Summe	~ 10.528 m²

Tabelle 3: Flächenbilanz innerhalb des Bebauungsplangebietes