

Bekanntmachung

gemäß Bekanntmachungssatzung der Stadt Wilsdruff vom
24.06.2016

Die nächste öffentliche Stadtratssitzung findet am

Donnerstag, 07.05.2026, 19:00 Uhr

im Stadt- und Vereinshaus Kleinbahnhof Wilsdruff, Freiburger Allee 48, 01723 Wilsdruff
(barrierefrei) statt.

Tagesordnung

1.	Begrüßung und Feststellung der Tagesordnung	
2.	Bestätigung Protokoll des Stadtrates vom 19.03.2026	
3.	Bekanntgabe der nichtöffentlich gefassten Beschlüsse des Stadtrates vom 05.02.2026 und 19.03.2026	
4.	Informationen	
5.	Bürgeranfragen	
6.	Vorstellung Konzept „Verkehrsversuch zur Erhöhung der Verkehrssicherheit auf Nebenstraßen der BAB 4 und 14“ – VKT GmbH	Präsentation
7.	Überörtliche Prüfung des Sächsischen Rechnungshofes	Vorlage 2026-099-I
8.	Verwendung Mittel aus Sachsenfonds sowie Mehrerlös aus dem Verkauf Gewerbeflächen „Hühndorfer Höhe“	Vorlage 2026-059-B
9.	Mengenmehrung im Zusammenhang Brandschutzsanierung Oberschule Wilsdruff – Altbau 1. Bauabschnitt	Vorlage 2026-061-B
10.	Ergebnis zum Kriterienkatalog Kindertagesstätten	Vorlage 2026-086-B
11.	Jahresabschluss ETBH 2025	Vorlage 2026-069-B
12.	Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt“ in Wilsdruff (frühzeitige Beteiligung)	Vorlage 2026-089-B
13.	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 42 „Freilichtmuseum Limbach“	Vorlage 2026-090-B
14.	Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Vogelherd“ in Helbigsdorf	Vorlage 2026-091-B
15.	Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbeerweiterung Bergstraße Grumbach“ (frühzeitige Beteiligung)	Vorlage 2026-092-B
16.	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 43 „Gewerbebestandort Slickers“ in Grumbach	Vorlage 2026-093-B
17.	Erschließung Gewerbegebiet Hühndorfer Straße (Bebauungsplan Nr. 31) - Nachtrag zum Ingenieurvertrag	Vorlage 2026-094-B
18.	Vergabe von Bauleistungen für die Beseitigung von Winterschäden an Straßen im Gemeindegebiet	Vorlage 2026-095-B
19.	Außerplanmäßige Ausgaben für die Durchführung der Bürgermeisterwahl 2026	Vorlage 2026-097-B
20.	Überplanmäßige Ausgaben für die Kreisumlage	Vorlage 2026-098-B

21.	Spendenannahme und deren Verwendung	Vorlagen 2026-096-B
22.	Sonstiges	

Wilsdruff, 29.04.2026



Ralf Rother
Bürgermeister



Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-69-2/2026/17291

Informationsvorlage

für den Stadtrat	am 07.05.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-099-I
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Informationsgegenstand

2026-099-I Überörtliche Prüfung des Sächsischen Rechnungshofes

Erläuterung

Für eine bedarfsgerechte Personalausstattung in den Verwaltungen berät der Sächsische Rechnungshof (SRH) im Rahmen seiner Aufgaben sächsische kreisangehörige Gemeinden. Zielsetzung ist die Erstellung eines sogenannten Organisationsmodells, um den Gemeinden einen klaren Rahmen für die Optimierung ihres Verwaltungshandelns im Hinblick auf die Stellenausstattung aufzuzeigen. Für die Vorgehensweise wurden 7 repräsentative Vergleichskommunen mit mehr als 10.000 Einwohnern ausgewählt, welche detailliert untersucht wurden.

Auch Wilsdruff zählt nach einer Befragung im Jahr 2022 zu diesen Vergleichskommunen. Für die Auswahl waren

- Bevölkerungsprognose,
- Regionale Verteilung,
- Einwohnerzahl und Struktur,
- Fläche der Kommune,
- Stabile Organisationsstruktur und Haushaltssituation,
- Üblicher Aufgabenbestand und breites Aufgabenportfolio,
- Fortschritt im Bereich E-Government,

maßgeblich gewesen.

Alle Vergleichskommunen erfassten Mengen- und Strukturwerte, die in den relevanten Aufgabenbereichen den tatsächlichen Aufwand widerspiegeln. Die erfassten Daten bezogen sich auf die Jahre 2020/2021 und wurden in folgenden Aufgabenhauptgruppen berücksichtigt:

- Hauptgruppe 1 – Politisch-administrative Leitung der Gemeinde/-verwaltung
- Hauptgruppe 2 – Interner Service
- Hauptgruppe 3 – Sicherheit, Ordnung, Gesundheit
- Hauptgruppe 4 – Schule, Sport, Kultur
- Hauptgruppe 5 – Soziales und Jugend
- Hauptgruppe 6 – Gestaltung der Umwelt
- Hauptgruppe 7 – Bauhof und Liegenschaftsmanagement (technisch)

Die Erkenntnisse aus den Vergleichskommunen bildeten die Grundlage für die Entwicklung des Organisationsmodells, das Rahmenbedingungen und Anforderungen an Gemeinden ab 10.000 Einwohner abbildet und als Basis für die Personalbemessungsempfehlung dienen soll.

Es ist zu berücksichtigen, dass die herangezogenen Vergleichskommunen eine Einwohnerbandbreite von 10.000 bis 50.000 Einwohnern aufweisen. Diese breite Spannweite führt zwangsläufig zu strukturell unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Aufgabenprofilen. Insbesondere die Aufgabenverteilung und -tiefe sind mit zunehmender Einwohnerzahl deutlich differenzierter zu bewerten, sodass die Vergleichbarkeit eingeschränkt ist. Hierdurch kann es zu methodisch bedingten Verzerrungen bei der Ermittlung des Soll-VZÄ kommen.

Mit Ausfertigung vom 13. März 2026 erhielt die Stadt Wilsdruff den zugehörigen Prüfbericht über die überörtliche Prüfung im Rahmen der Untersuchung.

Der Prüfbericht wurde zur Einsichtnahme in das Stadtratsportal/ Informationen 2026 eingestellt.

Nach der neu aufgestellten Empfehlung des SRH errechnet sich ein Mehrbedarf von 33,04 VZÄ (Vollzeitstellen). Dies würde zu einer unverhältnismäßigen Aufblähung des Haushalts führen. Die Personalaufwendungen würden erheblich steigen. Neben den zwingend erforderlichen baulichen Maßnahmen wären in der Folge erhebliche Einsparungen in allen anderen Bereichen unumgänglich. Unter der Annahme einer einheitlichen Vergütung aller Mitarbeitenden nach Entgeltgruppe E7, Stufe 3 (TVöD VKA) ergäben sich zusätzliche Personalaufwendungen in Höhe von ca. 2 Mio. Euro jährlich.

Die größten Abweichungen sind in den Aufgabengruppen Politisch-administrative Unterstützung Bürgermeister mit einem Mehrbedarf von 5,19 VZÄ, Finanzen mit 11,52 VZÄ sowie Sicherheit und Ordnung mit 4,37 VZÄ. Vereinzelt zeigten auch einen Minderbedarf. Diese Auffälligkeiten sind zu prüfen und zu begründen.

In der nachfolgenden Aufstellung sind die deutlich erkennbaren Mehr- und Minderbedarfe dargestellt und wurden einer Ursachenanalyse unterzogen sowie auf Erfüllungsdefizite überprüft. Die Soll-VZÄ spiegelt die Empfehlung des SRH wider und die Ist-VZÄ die Datenlage der Stadt Wilsdruff zum Zeitpunkt der Untersuchung.

Aufgabengruppe		in VZÄ		
		Soll	Ist	Mehr-/ Minderbedarf
11 Wahlen und Statistik				
11.2	Europa-, Bundes-, Landes- und Kommunalwahlen	0,40	1,10	-0,70
Stellungnahme zum Minderbedarf: Die Ermittlung des Stellenanteils (VZÄ) im Aufgabengebiet gestaltet sich aufgrund der strukturellen Besonderheiten dieses Bereichs als nicht konstant. Die Arbeitsbelastung unterliegt erheblichen jährlichen Schwankungen, da die Anzahl und Art der durchzuführenden Wahlen variieren. Eine starre Festlegung des VZÄ ist daher nur eingeschränkt sachgerecht. Folglich besteht hier kein Handlungsbedarf.				

12 Personalrat				
12.1	Personalratstätigkeit	0,02	0,02	0
Stellungnahme über die fehlende Errichtung eines Personalrates: Gemäß §§ 1, 12 Abs. 1 SächsPersVG werden in Kommunalverwaltungen Personalvertretungen gebildet. Mit Auflösung am 28.04.2016 besitzt die Stadtverwaltung Wilsdruff keine Personalvertretung mehr. Seitens der Beschäftigten wurde bis jetzt kein Antrag auf Bildung eines Personalrates eingebracht. Soll-VZÄ ist daher gleich Ist-VZÄ. Ungeachtet dessen, werden im Haushalt Gelder für Personalratstätigkeiten verankert, sollte sich ein Personalrat aufstellen.				
20 Zentrale Dienste				
20.2.	Digitalisierung/IT	1,89	0,96	0,93
Stellungnahme zum Mehrbedarf: Eine zusätzliche Stelle wurde entsprechend den im Prüfbericht beschriebenen Anforderungen ausgeschrieben und besetzt.				
20.7	Empfang, Bürgerinformation, Rezeption	0,54	0,28	0,27
Stellungnahme zum Mehrbedarf: Es besteht kein Handlungsbedarf. Der Stelleninhaber übernimmt im Rahmen seiner Aufgabenwahrnehmung am Empfang zusätzliche Aufgaben. Der Empfang ist zu den Öffnungszeiten durchgehend besetzt.				
20.8	Zentrale Postbearbeitung	0,36	0,14	0,22
Stellungnahme zum Mehrbedarf: Trotz Mehrbedarfs ist kein Erfüllungsdefizit bekannt. Es besteht kein Handlungsbedarf.				
22 Finanzen				
22.1.	Finanzen	15,05	3,53	11,52
Stellungnahme zum Mehrbedarf: Trotz der festgestellten Abweichung gehört die Stadt Wilsdruff zu den wenigen Kommunen, die ihre Jahresabschlüsse auf aktuellem Stand führen. Die Haushaltsaufstellung erfolgt reibungslos, effizient, frühzeitig und stets fristgerecht. Durch die Einführung des Rechnungsworkflows konnte eine spürbare Entlastung der Arbeitsabläufe erzielt werden. Im kommunalen Vergleich sind hierbei deutliche Unterschiede festzustellen. Dies ist insbesondere auf die sehr gute und abgestimmte Zusammenarbeit mit den einzelnen Ämtern zurückzuführen. Für die Berechnung der Soll-VZÄ wurden die Angaben der Stadt Wilsdruff nicht berücksichtigt, da diese deutlich von den übrigen Vergleichskommunen abwichen. Ungeachtet dessen ist beabsichtigt, eine zusätzliche Stelle in der Kämmererei auszuschreiben, um den zukünftigen fachlichen und organisatorischen Anforderungen weiterhin angemessen Rechnung zu tragen.				
23 Liegenschaftsmanagement (administrativ)				
23.1	Planung, Bau, Objektüberwachung	3,06	0,35	2,71
Stellungnahme zum Mehrbedarf: Zum damaligen Zeitpunkt standen nicht ausreichend Vollzeitäquivalente (VZÄ) zur Verfügung. Dieser Unterdeckung wurde durch die Einrichtung einer zusätzlichen VZÄ im Umfang von 0,5 in geringem Maße entgegengewirkt. Das bestehende Defizit ist jedoch weiterhin teilweise spürbar. Der Personalbedarf ist maßgeblich unter dem Kriterium von Neu- und Umbauten zu bewerten und jeweils an den einzelnen Projekten auszurichten. In der aktuellen Situation sind befristete Projektstellen unter den Vergütungsbedingungen des TVöD nur eingeschränkt attraktiv, sollten zukünftig aber in Betracht gezogen werden.				

23.3	Kaufmännisches Gebäude- und Liegenschaftsmanagement	1,97	1,79	0,18
Stellungnahme zum Mehrbedarf: Nach erfolgreich abgeschlossener Ausbildung wird unsere Auszubildende ab Sommer eine Stelle im Bauamt antreten, wobei diese Aufgabe unter anderem zu ihrem Tätigkeitsbereich gehören wird.				
30 Sicherheit und Ordnung				
30.1 – 30.9		5,20	1,00	4,20
Stellungnahme zum Mehrbedarf: Einzelne Aufgaben, wie beispielsweise die Durchführung von Geschwindigkeitskontrollen, werden nicht durch die Stadt Wilsdruff selbst wahrgenommen, sondern durch den Landkreis in Rahmen einer Zweckvereinbarung erbracht. Darüber hinaus verfügt die Stadt Wilsdruff über keine bzw. nur in geringem Umfang über Bereiche, die einer intensiven ordnungsbehördlichen Überwachung bedürfen (Spielotheken, Bahnhöfe etc.). Vor diesem Hintergrund besteht kein zusätzlicher Bedarf an Vollzeitäquivalenten wie es die im Prüfbericht dargestellte Differenz nahelegt. Der im Prüfbericht zugrunde gelegte Soll-VZÄ wird von der Stadt Wilsdruff daher als nicht maßgeblich angesehen.				
40 Schulen				
40.2	Sekretariatsangelegenheiten	3,44	3,68	-0,24
Stellungnahme zum Minderbedarf: Die Arbeitszeiten der Schulsekretärinnen werden nach Schülerzahl je Schuljahr angepasst. Ein Ausgleich der beiden VZÄ-Positionen ist daher beschwerlich.				
41 Kultur- und Sportförderung				
41.1	Konzeption/Planung/Förderung in der Gemeinde	6,58	1,93	4,65
Stellungnahme zum Mehrbedarf: Im Nachhinein ist festzustellen, dass die Mengenerfassung mangels konkreter Vorgaben in diesem Bereich nicht fehlerfrei erfolgt ist. Dadurch erscheint der im Prüfbericht zugrunde gelegte Soll-VZÄ-Wert insgesamt zu hoch angesetzt. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass die Aufgaben der Vereinsförderung nicht durch die Stadtverwaltung selbst, sondern durch die Ortschaftsräte wahrgenommen werden. Vor diesem Hintergrund ist der angesetzte Mengenwert entsprechend zu relativieren. Ein Handlungsbedarf besteht aus Sicht der Stadt nicht.				
41.4	Bibliotheken	1,68	2,16	-0,48
Stellungnahme zum Minderbedarf: Der festgestellte Minderbedarf wurde durch das altersbedingte Ausscheiden einer Mitarbeiterin der Bibliothek kompensiert. Vor diesem Hintergrund besteht aus Sicht der Stadt kein weiterer Handlungsbedarf.				
51 Jugend				
51.3	Aufgaben im Zusammenhang mit Kindereinrichtungen	0,93	0,38	0,55
Stellungnahme zur Aufstellung der Regelung zum Betrieb und der Finanzierung der Kindertageseinrichtungen: Es liegen Rahmenvereinbarungen vor, diese sind jedoch weder einheitlich noch aktuell. Derzeit wird ein Kriterienkatalog zur Schließung von Kindertageseinrichtungen erarbeitet. Nach entsprechender Beschlussfassung im Stadtrat, ob und in welchem Umfang Kapazitätsanpassungen				

vorgenommen werden, erfolgt die Abstimmung sowie die Übergabe der neuen Rahmenvereinbarungen mit den Trägern. Die Festlegung der Pauschale für die Verwaltungskostenumlage erfolgt künftig auf Grundlage eines Durchschnittswertes, um eine einheitliche und sachgerechte Bemessung sicherzustellen.				
51.4	Kindertages- pflagestellen	0,18	0,26	-0,09
Stellungnahme zum Minderbedarf: Aufgrund der rückläufigen Anzahl an Tagespflegepersonen liegt der Ist-Wert nahezu bei null. Vor diesem Hintergrund wird derzeit kein Handlungsbedarf gesehen.				
64 Verkehrsflächen und -anlagen				
64.3 – 64.4		0,32	0,15	0,17
Stellungnahme zum Mehrbedarf: Trotz Mehrbedarf ist kein Erfüllungsdefizit bekannt.				
70 Bauhof				
70.1	Bauhofkoordination/ Vorarbeiterfunktion	1,11	0,80	0,31
Stellungnahme über eine Vertretungsaufstellung: Die Stadt führt eine Vertretungsregelung ein. Zur Umsetzung erfolgt zeitnah eine interne Stellenausschreibung. Derzeit werden die Stellenanteile sowie die damit verbundene Eingruppierung überprüft.				
70.4	Gärtnerische Pflege und Unterhaltung	7,67	9,23	-1,56
Stellungnahme zum Minderbedarf: Insgesamt stellt sich in der Aufgabengruppe Bauhof ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis dar. Die Aufgaben sind dabei nicht als jährlich gleichbleibend zu bewerten, sondern unterliegen deutlichen witterungs- und saisonbedingten Schwankungen. An dieser Stelle muss auch vermerkt werden, dass im Vergleich die Berücksichtigung von Fremdfirmen außer Acht gelassen wird. Vor diesem Hintergrund ist ein dauerhafter Minderbedarf aus Sicht der Verwaltung nicht festzustellen. Die Entwicklung der Aufgaben- und Personalstruktur wird jedoch auch künftig regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.				
sonstiges				
	zusätzliche Aufgaben	6,58	6,58	0,00
Stellungnahme zur Erbringung von Leistungen für private Dritte: Die Erbringung von Leistungen für den Kindergartenverein (heute EB KITA), die Musikschule sowie für Mitarbeitende des Waldbades in Mohorn Grund erfolgt im Rahmen bestehender, bewährter Strukturen und hat sich in der Praxis als unproblematisch erwiesen. Die Leistungen stehen im Zusammenhang mit Einrichtungen, die einen klaren gemeinwohlorientierten Bezug aufweisen. Die bestehenden Regelungen und Abläufe werden als ausreichend angesehen, sodass derzeit kein Handlungsbedarf seitens der Stadt besteht.				

Im Rahmen des Strukturdatenvergleichs mit den übrigen 6 Kommunen wurde festgestellt, dass die Stadt Wilsdruff hinsichtlich der Arbeitsunfähigkeitstage unter dem Durchschnitt liegt. Der durchschnittliche Krankenstand der betrachteten Kommunen beträgt 22,7 Krankheitstage. Demgegenüber liegt der durchschnittliche Krankenstand der Stadt bei 17,06 Arbeitsunfähigkeitstagen.

Ergänzend ist festzustellen, dass in der Stadt eine geringe Personalfuktuation besteht. Beide Faktoren sind im Rahmen der Personalbemessung positiv zu berücksichtigen und sprechen für eine stabile Personalsituation.

Abschließend ist anzumerken, dass das Ergebnis der Stellenanalyse ein statisches und zusammenfassendes Ergebnis darstellt. Die Stellenanalyse basiert auf den Jahren 2020/2021 sowie einer prognostizierten künftigen Aufgabenerfüllung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen. Das Ergebnis ist als Orientierungswert zu verstehen, der einer kritischen Würdigung bedarf.

Nach Auffassung des Sächsischen Rechnungshofs (SRH) stellt die Stellenanalyse keine verbindliche Zielvorgabe dar. Im Rahmen der Bewertung sind zudem Aspekte der Wirtschaftlichkeit der Aufgabenerledigung sowie die jeweilige Haushaltssituation der Kommune einzubeziehen.

Wilsdruff, 24.04.2026



Ralf Rother
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-69-2/2026/15111

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 07.05.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-059-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

Verwendung des Investitionsbudgets aus KomInvStärkVO sowie dem Mehrerlös aus dem Verkauf der Gewerbeflächen „Hühndorfer Höhe“

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff beschließt die Mittelverwendung

- a) aus dem Investitionsbudgets InvStärkVO sowie
- b) aus dem Mehrerlös aus dem Verkauf der Gewerbeflächen „Hühndorfer Höhe“

und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung dieser Maßnahmen.

Begründung

Zu a)

Das Sächsische Kabinett hat am 31. März 2026 die Kommunalinvestitionskraftstärkungsverordnung (KomInvStärkVO) verabschiedet. Grundlage dafür ist das Länder- und Kommunal-Infrastrukturfinanzierungsgesetz (LuKIFG) auf Bundesebene. Mit der Verabschiedung der Verordnung steht den Kreisfreien Städten, Landkreisen und kreisangehörigen Gemeinden bis Ende 2036 ein abgesicherter Finanz- bzw. Bewilligungsrahmen in Höhe von rund 2,83 Mrd. Euro aus dem Infrastrukturvermögen des Bundes zur Verfügung.

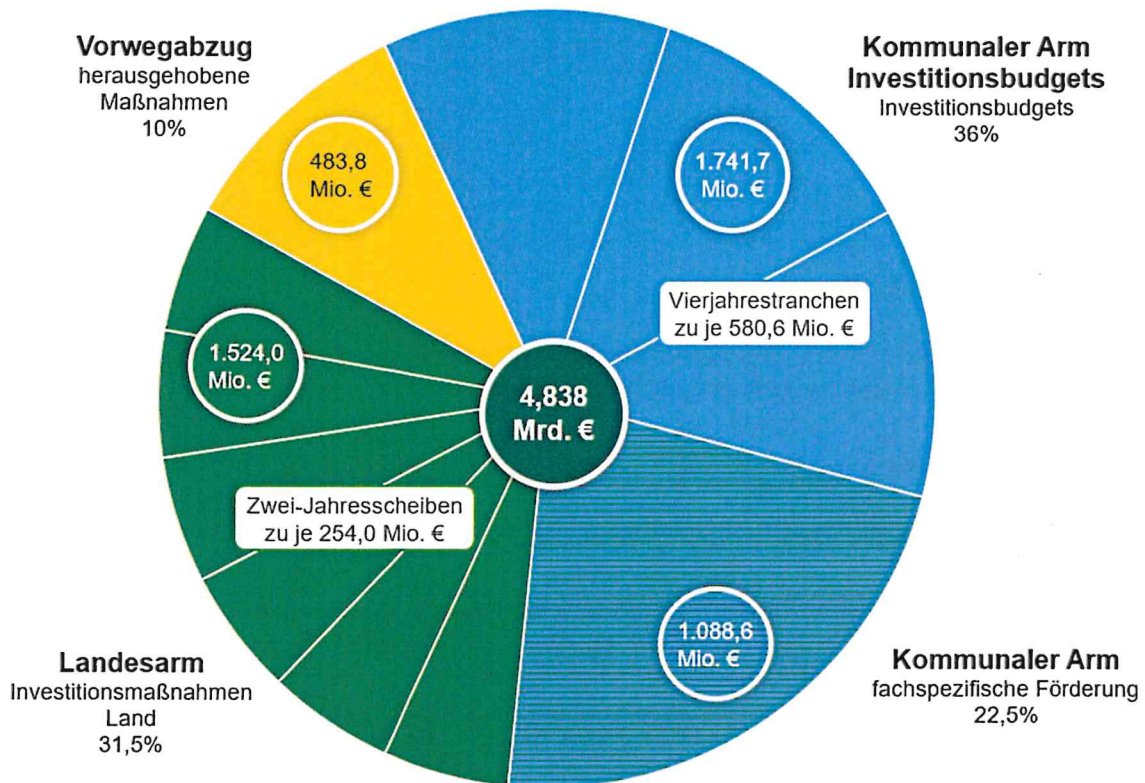
Aus dem kommunalen Arm werden Zuweisungen in Höhe von 1.741,7 Mio. Euro bewilligt. Dazu werden 13 Kommunalinvestitionsbudgets für die Kreisfreien Städte und Landkreise gebildet, wobei die Mittel jeweils in 3 Vierjahresscheiben (jeweils 580,56 Mio. Euro) gebündelt werden. Maßgeblich sind dafür jeweils die Einwohnerzahlen zum 31. Dezember 2024, 2027 und 2031.

Materiell förderfähig, d. h. zuweisungsfähig, sind zunächst die in § 2 Abs. 3 SaFoG aufgezählten Aufgabenbereiche. Der Katalog ist nicht abschließend; das Wort „insbesondere“ wurde bewusst eingefügt. Letztlich ist das gesamte kommunale Aufgabenspektrum förderfähig, es muss sich nur um Sachinvestitionsvorhaben im Sinne von § 1 KomInvStärkVO handeln.

Die Zuweisungen werden ausschließlich auf Grundlage der vorgelegten Vorhabenlisten durch die Landesdirektion Sachsen (LDS) bewilligt. Dabei steht der LDS kein Auswahlermessen zu. Die Bewilligung erfolgt als **Festbetragsbewilligung**. Eine Nachbewilligung ist ausgeschlossen. Die Mindestantragshöhe für ein Vorhaben und damit auch die Mindesthöhe für eine Bewilligung beträgt 125.000 Euro.

Die Vorhabenslisten sollen der LDS in den drei Phasen bis zum **15. Juli 2026**, bis zum 15. April 2029 und bis zum 15. April 2033 vorgelegt werden.

Übersicht über die Aufteilung der SaFoG-Mittel:



Nach aktuellem Stand stehen der Stadt Wilsdruff für die erste Tranche bis 31.12.2028 insgesamt 1.279.559,57 EUR zur Verfügung. Diese Mittel sollen in die weitere Sanierung des Altbaus der Oberschule in Wilsdruff investiert werden. Dabei sollen fünf weitere Bauabschnitte mit einem Gesamtvolumen von 2.422.000,00 EUR (akt. Kostenschätzung 03/2026) umgesetzt werden.

Die Sanierungsarbeiten, die sich aus dem Brandschutz begründen, sind zwingend erforderlich. Zur Notwendigkeit wurde umfangreich berichtet. Im Zuge der Erweiterung der Oberschule mit den beiden Anbauten wurden erhebliche Defizite im Brandschutz im Bestand festgestellt. Im neu zu erstellenden Brandschutzkonzept wurden u.a. auch die Geschossdecken als Mangel festgestellt. Im Prüfbericht des Prüfsachverständigen für Brandschutz, welcher durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises beauftragt worden ist, wurde festgehalten, dass diese Deckenbereiche keinen klassifizierten Feuerwiderstand von unten haben. Dies begründet sich damit, dass im Zuge von früheren Umbauarbeiten das geputzte Schilfrohrgeflecht an der Deckenunterseite bereichsweise zerstört worden ist. Außerdem wurden die Felder zwischen den Betonrippen zur Verlegung haustechnischer Installation genutzt, Leitungsdurchführungen durch die Geschossdecken sind größtenteils nicht geschottet. Im Rahmen der Sanierung ist eine feuerhemmende Verkleidung der Deckenunterseiten vorgesehen. Eine weitere Forderung aus diesem Prüfbericht ist die Vorlage eines Zeitplanes über die noch zu sanierenden Decken. Anderenfalls kann es, zumindest teilweise, zu einer Nutzungsuntersagung der nicht sanierten Bereiche kommen. Der damit entstehende Fehlbetrag soll im Doppelhaushalt 2027/2028 gedeckt werden.

Zu b)

Aus dem Grundstücksverkauf im Gewerbegebiet „Hühndorfer Höhe“ in Wilsdruff (Bebauungsplan Nr. 31) und den Gewerbeflächen 1 und 3 werden zusätzliche Einnahmen i.H.v. 1.837.600,00 EUR erzielt. Das bedeutet, dass die tatsächliche Einnahme den im Haushalt geplanten Ansatz um diesen Betrag übersteigt – auch mit erhöhten Erschließungskosten, welche teilweise mit der bewilligten Förderung kompensiert werden können.

Mit diesem Mehrerlös soll ein zusätzliches Investitionspaket umgesetzt werden, welches bislang noch nicht im Doppelhaushalt als Investitionsmaßnahme aufgeführt ist bzw. zu deren Umsetzung Fördermittel erforderlich wären. Die einzelnen Maßnahmen sind der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen. Die dargestellten Kostenschätzungen stammen teilweise aus bereits erfolgten Planungen und den daraus abgeleiteten Kosten bzw. aus Erfahrungswerten vergangener, bereits umgesetzter, ähnlicher Projekte.

Zudem besteht darüber hinaus noch die Möglichkeit weitere Fördermittel für die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen einzuwerben. So bspw. im Infrastrukturausbau über Mittel aus dem Sachsenfond durch die fachspezifische Förderung, über das Infrastrukturprogramm des ZVOE (Zweckverband Verkehrsverbund Oberelbe), über Förderungen des Landkreises bzw. im Rahmen von energetischen Fördermaßnahmen u.v.m. Durch die Eintreibung von Fördermitteln können die nachfolgenden Maßnahmen umgesetzt und ggfs. darüber hinaus noch weitere, festzulegende Maßnahmen realisiert werden.

<i>Bezeichnung</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Kostenschätzung</i>
„Talstraße“ in Oberhermsdorf	grundhafter Ausbau	700.000,00 €
Geh/Radweg zwischen Grumbach und Braunsdorf	grundhafter Ausbau der Kreisstraße und Neubau Geh/Radweg	200.000,00 €
Geh/Radweg in Grumbach Richtung Tharandt	Neubau Geh/Radweg in der Ortslage	150.000,00 €
Sportplatz Kesselsdorf	Raseninstandsetzung	20.000,00 €
ÖB „Friedensstraße“ Grumbach	Neue Straßenbeleuchtung	45.000,00 €
Turnhalle Grumbach	Dachsanierung und Erneuerung Heizung	70.000,00 €
Dorfplatz in Limbach	Gestaltung der Ortsmitte	150.000,00 €
Sicherstellung Löschwasserversorgung	Herzogswalde, An der Aue und ein weiterer Standort in Kaufbach oder Kesselsdorf	150.000,00 €
Gehweg in Herzogswalde	Ausbau Gehweg „Landbergweg“	175.000,00 €

Saubachtalhalle Wilsdruff	Anbau Sanitärtrakt	150.000,00 €
DGH Blankenstein	barrierefreier Umbau des Dorfgemeinschaftshauses	80.000,00 €
Bushaltestelle B173 Kesselsdorf	Eigenanteil für den Neubau der Bushaltestelle	75.000,00 €
		1.965.00,00 €

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.04.2026 vorbereitet und empfiehlt die Beschlussfassung. Der Technische Ausschuss berät dazu in seiner Sitzung am 30.04.2026 vor.

Wilsdruff, 27. April 2026



Ralf Rother
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-69-2/2026/15112

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 07.05.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-061-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

Überplanmäßige Ausgaben für den Brandschutz der Oberschule Wilsdruff

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff beschließt die überplanmäßigen Mehraufwendungen für die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen (1. Bauabschnitt) in Höhe von 165.000,00 EUR (lt. Kostenberechnung) und ermächtigt die Verwaltung, die erforderlichen Mengenerhöhungen zu bestätigen.

Die Deckung der überplanmäßigen Mehraufwendungen ist gesichert.

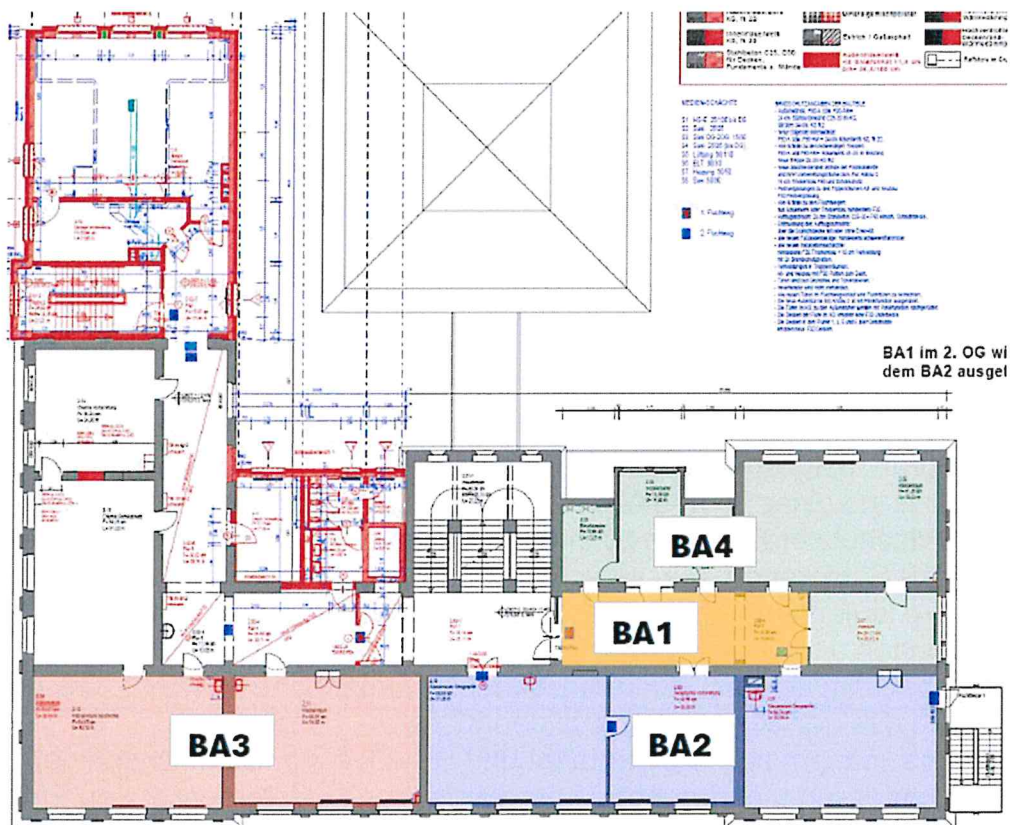
Begründung

Im Laufe der Bauarbeiten im Rahmen der Baumaßnahme „Erweiterung Oberschule Wilsdruff“ wurde festgestellt, dass alle Decken im Altbau die Anforderungen des Brandschutzes in keiner Form erfüllen. Die Räume des Südflügels wurden saniert. Um die Brandschutzforderungen zu erfüllen, sollen auch alle Räume zum Teil saniert werden. Diese Sanierung soll in verschiedenen Bauabschnitten erfolgen, da alle Leistungen im laufenden Schulbetrieb ausgeführt werden sollen, um die Einschränkungen und Ausführungszeiten so gering wie möglich zu halten. Der 1. Bauabschnitt umfasst die verbleibenden Flurbereiche im EG, 1. OG und 2. OG und damit die direkten Fluchtwege aus den Klassen-, Lehrer- und Vorbereitungszimmern sowie Sekretariat und Schulleitung. Die notwendigen Leistungen umfassen u.a. den Abbau der vorhandenen Unterdecke, den Einbau neuer F30-Decken, die Verlegung notwendiger Installationen unter der F30-Decke, den Einbau neuer LED-Leuchten samt neuer Lautsprecher, Uhren, Fluchtwegsbeschilderung und -beleuchtung sowie die erforderlichen Malerarbeiten. Besonders die Sanierung der Flure kann ausschließlich in den Schulferien ausgeführt werden, da ansonsten pro Etage mehrere Zimmer über einen längeren Zeitraum nicht zugänglich wären, was den Schulalltag nicht ermöglicht. Daher soll der 1. Bauabschnitt bereits in den jetzigen Sommerferien ausgeführt werden (06.07.-14.08.2026). Da die Sanierung im Bereich „Südflügel“ noch nicht schlussgerechnet ist, sind die beauftragten Firmen noch gebunden und auch leistungs- und kapazitätsmäßig in der Lage, den 1. Bauabschnitt innerhalb der Ferien auszuführen. Dies würde bedeuten, dass es jeweils eine Mengenerhöhung ohne Auftragsverlängerung oder -änderung gibt, die zu bestätigen wäre. Ein weiterer Vorteil wäre, dass die bereits festgelegten Preise weiterhin Gültigkeit haben, welche bei einer neuerlichen Ausschreibung vermutlich nicht erzielt werden könnten. Zudem würde das Ausschreibungsverfahren als solches entbehrlich, was eine Ausführung in den Sommerferien eher unwahrscheinlich erscheinen ließe. Mit Abschluss der

Sanierungsarbeiten des 1. Bauabschnittes wäre auch die Maßnahme mit dem größten Schmutzeintrag für das Schulgebäude abgeschlossen, da die weiteren Maßnahmen ausschließlich in den Räumlichkeiten selbst erfolgen. Auch ist man für die weiteren Ausführungen der Bauabschnitte flexibler in der Ausführung und kann diese den Anforderungen des Schulbetriebes anpassen. Ein weiterer Vorteil wäre, dass die Firmen bereits die bisherigen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt haben, und somit genaue Kenntnisse zum Bestand und Ablauf haben.

Die notwendigen Mengenmehrungen im 1. Bauabschnitt fallen in den Losen Bauhauptleistung, Trockenbau, Elektro, IT und Maler an.

Für die folgenden Bauabschnitte wird es auf Grundlage der weiterführenden Planung neue Ausschreibungsverfahren mit entsprechenden Vergaben geben.



Die Deckung der außerplanmäßigen Mehraufwendungen erfolgt als Vorgriff auf die ausgezahlten Mittel aus dem LuKIFG i.V.m. KomInvStärkVO.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.04.2026 vorberaten und empfiehlt die Beschlussfassung. Der Technische Ausschuss berät dazu in seiner Sitzung am 30.04.2026.

Wilsdruff, 27. April 2026

Ralf Rother
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-69-2/2026/16971

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 07.05.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-086-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

Ergebnis zum Kriterienkatalog für Kindertagesstätten im Stadtgebiet Wilsdruff

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt eine Kapazitätsanpassung durch das Ausphasen der Kindereinrichtung „Gänseblümchen“ Wilsdruff zum 31.12.2027.

Begründung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.12.2025 die Verwaltung mit der Erstellung eines Kriterienkataloges für künftige Entscheidungen bei der Entwicklung der Kindertagesstätten im Stadtgebiet Wilsdruff beauftragt.

Bei der Erstellung des Kriterienkataloges hat die Verwaltung den Stadtelternbeirat, die Träger der Kindereinrichtungen sowie die Einrichtungsleitungen mit einbezogen.

Zur Klausurtagung am 28.03.2026 wurde die Auswertung des Kriterienkataloges vorgestellt. Der Kriterienkatalog ist im Stadtratsportal unter Informationen 2026 eingestellt.

Die Auswertung ergab, dass eine Kapazitätsanpassung durch das Ausphasen der Kindereinrichtung „Gänseblümchen“ Wilsdruff zum 31.12.2027 gegeben ist. Eltern, die bereits eine Zusage für die Aufnahme ihres Kindes in die Kinderkrippe „Gänseblümchen“ erhalten haben und deren Kind erst im Jahr 2028 das Kindergartenalter erreicht, werden in einem persönlichen Gespräch zusammen mit der Einrichtungsleitung und der Verwaltung darüber informiert, dass das Kind in eine andere Kindereinrichtung im Stadtgebiet Wilsdruff aufgenommen wird. Dies betrifft 2 Betreuungsplätze.

Das pädagogische Personal orientiert sich an den gültigen Personalschlüsseln entsprechend des SächsKitaG. Die Kapazitätsanpassung wirkt sich insofern aus, dass das pädagogische Personal bedarfsgerecht in die verbleibenden Kindertagesstätten umgesetzt wird. Die Verfahrensweise ist den Mitarbeitern des EB KITA bekannt und wird bereits sowohl im pädagogischen wie auch im technischen Bereich praktiziert. Im Fall weiter sinkender Kinderzahlen greift der Sozialplan, der unabhängig von der Kapazitätsanpassung eines Hauses ist.

Bereich praktiziert. Im Fall weiter sinkender Kinderzahlen greift der Sozialplan, der unabhängig von der Kapazitätsanpassung eines Hauses ist.
Die Leitung der Kindereinrichtung „Gänseblümchen“ kann auf eine andere Leitungsstelle umgesetzt werden. Eine Entscheidung dazu wird dem Stadtrat vor dem Ausphasen zum Beschluss vorgelegt.

Nach erfolgter Kapazitätsanpassung stehen noch 103 freie Krippenplätze und 196 freie Kindergartenplätze (Stand März 2026) zur Verfügung. Weitere Kapazitätsanpassungen sind vorerst nicht vorgesehen, um in jedem Schulbezirk die Vorhaltung von Betreuungsplätzen sowohl im Krippen- wie auch im Kindergartenbereich weiterhin sicherzustellen. Es wird vorgeschlagen, bei weiter sinkenden Kinderzahlen den Kriterienkatalog regelmäßig bis zum 31.03. eines jeden Kalenderjahres fortzuschreiben.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.04.2026 vorberaten und empfiehlt zur Beschlussfassung.

Der Technische Ausschuss wird den Beschlussvorschlag ebenfalls am 30.04.2026 vorberaten.

Wilsdruff, 24.04.2026



Ralf Rother
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-69-2/2026/15564

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 07.05.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-069-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

Feststellung Jahresabschluss 2025 und Verwendung des Jahresergebnisses 2025 für den Eigenbetrieb Trinkwasserversorgung „Braunsdorfer Höhe“

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt:

1. Den vorliegenden Jahresabschluss 2025 auf der Grundlage des Berichts über die Jahresabschlussprüfung festzustellen.
2. Das Jahresergebnis in Höhe von -90.863,34 € auf neue Rechnung vorzutragen.
3. Die Betriebsleitung für das Wirtschaftsjahr 2025 zu entlasten.

Begründung

Nach § 17 Abs. 3 des Sächsischen Eigenbetriebsgesetzes (SächsEigBG) hat zunächst der Betriebsausschuss den Jahresabschluss und den Lagebericht zusammen mit dem Bericht über die Jahresabschlussprüfung vorzubereiten und dem Stadtrat zur Feststellung zuzuleiten.

Der Stadtrat stellt den Jahresabschluss fest und beschließt dabei über die Verwendung des Jahresergebnisses.

Bei einem positiven Jahresergebnis:

- a) zur Tilgung des Verlustvortrages
- b) zur Einstellung in Rücklagen
- c) zur Abführung an den Haushalt der Stadtverwaltung Wilsdruff
- d) auf neue Rechnung vorzutragen.

Bei einem negativen Jahresergebnis:

- a) zu tilgen aus dem Gewinnvortrag
- b) aus dem Haushalt der Stadt Wilsdruff auszugleichen
- c) auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Prüfungen des Wirtschaftsprüfers haben zu keinen Einwendungen geführt.
Der uneingeschränkte Prüfungsvermerk wurde erteilt.

Der Prüfbericht des Wirtschaftsprüfers ist im Stadtratsportal unter **Informationen /2026** eingestellt.

Wilsdruff, 27.04.2026



Ralf Rother
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-69-2/2026/17269

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 07.05.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-089-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 41 "Neubau ALDI-Markt" in Wilsdruff (frühzeitige Beteiligung)

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat billigt den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt“ in Wilsdruff, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht, in der Fassung vom April 2026 sowie dem Baugrundgutachten (Anlage 1).

Der Vorentwurf ist gemäß § 3 Absatz 1 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist ist ortsüblich bekanntzumachen.

Parallel dazu soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt werden.

Begründung

Am 11.12.2025 wurde mit Beschluss- Nr. 81/2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 beschlossen. Das vom Eigentümer beauftragte Planungsbüro hat nun den Vorentwurf erarbeitet. Dieser ist im nächsten Verfahrensschritt der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und ihr damit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dazu sollen die Planunterlagen für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht und zusätzlich in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt werden. Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.

Der Technische Ausschuss wird den Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 30.04.2026 vorberaten.

Wilsdruff, 24. April 2026


Ralf Rother
Bürgermeister 



Quelle: Kartengrundlage ist die digitale Liegenschaftskarte 01/2026, Landesamt für Geobasisinformation Sachsen GeoSN

III Hinweise zur Planung

- Mutterboden**
Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben. Um größere topographische Veränderungen zu vermeiden, sollten Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken möglichst gering gehalten werden.
- Altlasten**
Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG bekannt oder versacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.
- Baugrunduntersuchung**
Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Ggf. erforderliche hydrogeologische Untersuchungen (Versickerungseigenschaften des Untergrundes) sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs. Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz dieser zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen (§15 SächsKrWBodSchG). Bei Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) zu beachten.
- Vermessungs- und Grenzpunkte**
Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungs- und Katastergesetz SächsVermKatG).
- Denkmalschutz**
Archäologische Denkmals stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalfächern in erheblichem Umfang zu erwarten. Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG sind nicht zu verändern und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge anzuzeigen. Eine Beeinträchtigung von Denkmalschutzobjekten ist auszuschließen.
- Kampfmittel**
Sollten bei der Bauausführung verdächtige kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächs. Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeistation zu informieren.
- Folgende Bäume im Bereich der Grünfläche G1, Hochstamm, SIU 14-16 cm werden zur Verwendung empfohlen:**
Feld-Ahorn 'Elsrijk' (Acer campestre 'Elsrijk'), Baum-Felsenbirne 'Robin Hill' (Amelanchier arborea 'Robin Hill'), Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Spiegelrinden-Kirsche (Prunus x schmittii), Säulen-Eiche (Quercus robur 'Fastigiata').

- Folgende Arten des Vorkommensgebietes 2 "Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" werden im Bereich **G2** des Plangebietes zur Verwendung empfohlen:
Sträucher bis zu 5 m Höhe innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, vStr. 3-5 Tr. H 60-100
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina), Hecken-Rose (Rosa corymbifera), Graugrüne Rose (Rosa dumalis), Haseulnuss (Corylus avellana), Faulbaum (Frangula alnus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum).
- Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz**
Erhaltung der vorhandenen Gehölze / strukturierter Grünflächen außerhalb der Baufelder. Die zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.
Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahmen ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit von Oktober bis Februar vorzunehmen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** als Verordnung über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.

Planzeichenerklärung (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 2 bis 11 BauNVO)	Großflächiger Lebensmittel-discounter
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO)	
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
OK 6,5 m	maximale Höhe Oberkante bauliche Anlage

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)	
Baugrenze	
abweichende Bauweise	

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
private Straßenverkehrsfläche	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich	
Einfahrtsbereich	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)	
Gebäudetechnik (Wärmepumpe etc.)	
Abfall- Sammelplatz	

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) - wird im Entwurf ergänzt	
unterirdische Versorgungsleitung mit Bezeichnung des Mediums	
oberirdische Versorgungsleitung mit Bezeichnung des Mediums	
TW	Trinkwasserleitung (Weißeritzgruppe GmbH)
RW	Regenwasserleitung (Abwasserzweckverband "Wilde Sau")
SW	Schmutzwasserleitung (Abwasserzweckverband "Wilde Sau")
Eit.	Stromleitung (SachsenEnergie)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
private Grünfläche	
G1: Blühwiese	
G2: Gehölzpflanzung	

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a,b BauGB)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Anpflanzen Bäume	Anpflanzen Sträucher

sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	

Hinweise		Nutzungsschablone
Flurstücksgrenze		Art der baulichen Nutzung
z.B. $\frac{869}{100}$ Flurstücksnummer		Grundflächenzahl
$\frac{10,0}{\rightarrow}$ Bemaßung in Meter		Bauweise
Höhenlinien, Abstand 1,0 m		Zahl der Vollgeschosse
Gebäude (Bestand)		OK max. (m)
Gebäude, Abruch		
		Regenwasser- Einleitung

textliche Festsetzungen Teil B

- (§ 9 BauGB und §§ 2 - 23 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Zulässig sind ein großflächiger Lebensmittel-discounter mit maximal 1.100 m² Gesamtverkaufsfläche und maximal 1.700 m² Geschossfläche sowie Fahrgassen, Stellplätze und Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichnung.
 - Die nahversorgungsrelevanten Angebote des großflächigen Lebensmittel-discounters liegen in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel. Das Nonfood-Randsortiment ist auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt.
 - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
 - Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß Eintragung im Planteil A auf ein Vollgeschoss (I) begrenzt.
 - Die maximale Höhe der baulichen Anlage "Lebensmittel-discounter" wird mit einer maximalen Höhe (Oberkante OK Attika) von 6,50 m festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN) nach dem amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016. Maßgebend ist die Höhenlage des natürlichen Geländes am Gebäude, ermittelt im Baugenehmigungsverfahren.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)**
 - Es wird eine abweichende Bauweise, bezüglich der zulässigen Baulänge und Baubreite des Gebäudes festgesetzt. Die Länge wird auf maximal 65,00 m begrenzt.

- Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen den Rahmen, innerhalb dessen bauliche Anlagen zu errichten sind. Ein geringfügiges Vortreten von den Baugrenzen kann nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Der Anschluss des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche ist im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrt zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 14 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dem Lebensmittel-discounter werden 80 Stellplätze zugeordnet. Insgesamt sind mindestens zwei Behindertenparkplätze, zwei Eltern-Kind-Parkplatz in Eingangsnähe sowie zwei Parkplätze mit E-Ladesäulen (siehe § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) anzulegen.
 - Es sind Fahrradstellplätze nach dem aktuellen Stand der Technik bei der Einkaufswagen-sammelstelle vorgesehen. Die SächsBO als Mindestanforderung wird beachtet.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Vorhaben funktional untergeordnet sind. Hierzu zählen insbesondere Fahrradabstellplätze, Aufstellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Paket- und Abholstationen. Als Ausnahme zulässig sind die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.
- Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind im Vorhabengebiet auf allen neu zu errichtenden Stellflächen und den untergeordnet genutzten befestigten Flächen, wie Fußwege wasser-durchlässige Beläge (Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, sog. Ökopflaster, wassergebundene Decken) zu verwenden.
- Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
 - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die nutzbare Dachfläche des Hauptgebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 40% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hierfür beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Die Belieferung des Marktes ist nur werktags zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)**
 - Das auf dem Grundstück anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück mit geeigneten Mitteln zu verbringen. Maßnahmen zur Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers sind einzeln oder in Kombination zu ergreifen. Ist eine Einleitung in den öffentlichen Abwasserkanal oder ein Gewässer nachweislich unvermeidbar, so ist eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers zulässig.
 - Es ist eine Regenrückhaltung zur Speicherung, Versickerung und Verdunstung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Rückhaltemaßnahmen sind so auszulegen, dass der Bemessungsabfluss im Spitzenabflussfall nicht überschritten wird. Die Dimensionierung, Funktionsweise und Überprüfung der Maßnahmen sind im Rahmen des wasserrechtlichen Nachweises gemäß den Anforderungen der zuständigen Wasserbehörde (wasserrechtliches Verfahren) nachzuweisen. Die Rückhalteeinrichtungen sind dauerhaft betriebsbereit zu halten.
 - Alle Glasflächen, welche eine Gesamtgröße von 3 m² überschreiten, sind in sich zu gliedern oder mit wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Grünordnerische Maßnahme G1: Die im Geltungsbereich neu geplante private Grünfläche G1 ist mit einer gebietseigenen Blümmischung anzuzäun und extensiv zu pflegen (maximal 2 Mahdtermine / Jahr ab Juli, Entfernung des Mahdgutes). Auf der Grünfläche sind fünf standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, einer Art der Pflanzenliste gemäß Planzeichnung zu pflanzen.
 - Grünordnerische Maßnahme G2: Auf der festgesetzten privaten Grünfläche nördlich des geplanten Lebensmittel-discounters ist zur Randeinrichtung auf mindestens 50 % der Fläche eine Pflanzung mit heimischen, standortgerechten Vogelschutz- und Vogelnahrgehölzen vorzusehen. Zur Verwendung empfohlene Arten (Sträucher mind. 2xv, Höhe 60-100 cm, 3 Triebe) sind unter den textlichen Hinweisen genannt. Die Gehölzpflanzung ist durch den Eigentümer fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die dargestellten Strauchstandorte sind symbolhaft dargestellt (artengerechte Pflanzabstände in Hecken 1 - 3 St/m²).
 - Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit fachgerecht zu pflegen. Für die Anpflanzungen gelten eine Fertigstellungspflege sowie eine 3-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919).
- Durchführungsvertrag**
- Unter entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

- Gestaltung der Dächer**
 - Das Dach des Hauptgebäudes ist als Flachdach mit einer Dachneigung von 1° bis 3° auszubilden.
- Gestaltung der Fassaden**
 - Die Fassadenverkleidung des Hauptgebäudes ist in Aluminium herzustellen.
 - An Fassaden sind ausschließlich gedeckte Farben zulässig.
 - Der Warenanlieferungsbereich des Lebensmittel-discounters ist in einer äquivalenten Konstruktion zum Hauptgebäude zu errichten. Die Fassadenverkleidung des Hauptgebäudes ist auch im Bereich der Anlieferungszone durchgängig auszuführen.
- Werbeanlagen**
 - Es sind Werbeanlagen an Gebäuden und Fassaden als selbstleuchtende Werbeanlage zulässig. Es sind die Vorgaben der Lichtimmissionsrichtlinie (LAI) zu befolgen
 - Zulässig ist die Anordnung von beleuchteten Werbepylonen mit einer maximalen Höhe von maximal 10,0 m.

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Neubau ALDI-Markt" in Wilsdruff wurde vom Stadtrat am 11.12.2025 (Beschluss Nr. 81-2025) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Ausgabe 02/2026 vom 29.01.2026 bekannt gemacht.

Datum: _____ Rother Bürgermeister Siegel

2. Der Stadtrat hat am (Beschluss Nr. - -) den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Maßstab 1:500 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Veröffentlichung / Auslegung bestimmt.

Datum: _____ Rother Bürgermeister Siegel

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Ausgabe ... vom bekannt gemacht. Der Vorentwurf wurde im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom bis einschließlich

Datum: _____ Rother Bürgermeister Siegel

4. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Datum: _____ Rother Bürgermeister Siegel

5. Der Stadtrat hat am (Beschluss Nr. - -) den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Maßstab 1:500 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Veröffentlichung / Auslegung bestimmt.

Datum: _____ Rother Bürgermeister Siegel

6. Der Inhalt der Bekanntmachung und der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Ausgabe ... vom , auf der Internetseite der Stadt (www.wilsdruff.de) sowie auf dem Zentralen Internetportal des Landes Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) veröffentlicht. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im o.g. Zeitraum durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Während dieser Veröffentlichungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Datum: _____ Rother Bürgermeister Siegel

7. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Datum: _____ Rother Bürgermeister Siegel

8. Der Stadtrat hat die zu dem Entwurf vorgebrachten Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am (Beschluss Nr.: ... - -) abschließend abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum: _____ Rother Bürgermeister Siegel

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am (Beschluss Nr.: - -) vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Umweltbericht wurden gebilligt.

Datum: _____ Rother Bürgermeister Siegel

Datum: _____ Rother Bürgermeister Siegel

10. Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Datum: _____ Rother Bürgermeister Siegel

1. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Stadt Ausgabe öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Abgang an gültig zustande gekommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird auf der Homepage der Stadt Wilsdruff eingestellt und über das zentrale Internetportal Sachsen zugänglich gemacht. Die Satzung wird dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge angezeigt.

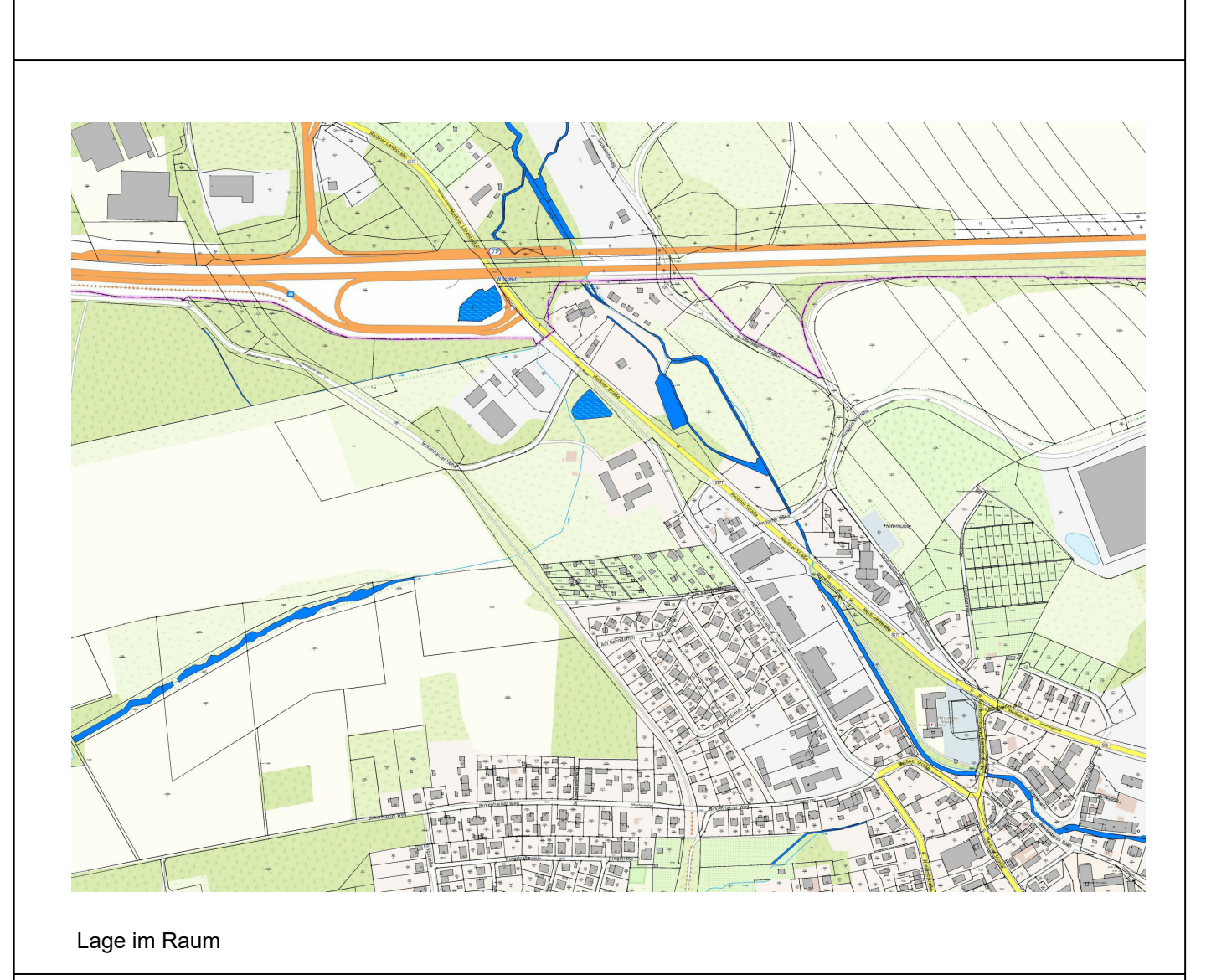
Datum: _____ Rother Bürgermeister Siegel

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 "Neubau ALDI-Markt" in Wilsdruff

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Wilsdruff am und der Bekanntmachung, die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 "Neubau ALDI-Markt" in Wilsdruff bestehend aus Planzeichnung Teil A (M 1:500) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Wilsdruff, Rother Bürgermeister Siegel

Stadt Wilsdruff Sächs. Schweiz-Osterzgebirge



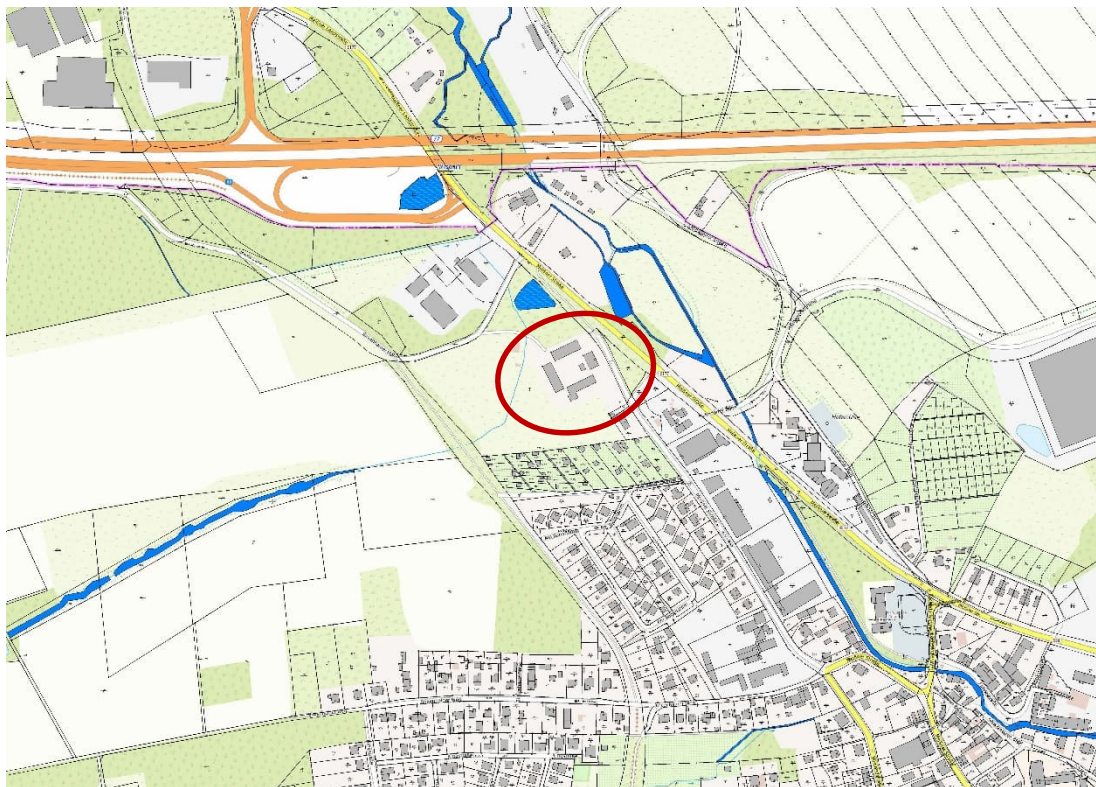
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 "Neubau ALDI-Markt" in Wilsdruff - Vorentwurf -



Am Fuchsgrund 37 09337 Hohenstein-Ernstthal Tel.: 03723 - 67 99 93 0
 Maßstab 1:500 April 2026

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt“ in Wilsdruff

Begründung mit integrierter Grünordnung
und Umweltbericht, Vorentwurf



Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsgrund 37
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0
Mail: erhard@scz-zwickau.de

im Auftrag des **Planträgers:**

ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
Hohewardstraße 345-349
45699 Herten

Telefon: 02366/306-0
Mail: thomas.georgi@aldi-nord.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Neubau ALDI-Markt“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt“ in Wilsdruff

Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff beschließt diese Bauleitplanung, bestehend aus den Teilen:

- **Planzeichnung**
- **Festsetzungen**
- **Begründung**
(wird nicht Bestandteil der Satzung)

als Satzung.

Inhalt

Teil A: Begründung

1.	ANLASS DER PLANUNG	6
1.1.	Planungserfordernis und Anlass für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41	6
1.2.	Planungsziele	7
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	7
2.1.	Rechtliche Grundlagen	7
2.2.	Planverfahren.....	8
2.3.	Rechtsverhältnisse.....	10
3.	VORHANDENE BZW. IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE FACHPLANUNGEN	11
3.1.	übergeordnete Planungen	11
3.2.	vorhandene gemeindliche Planungen	18
3.3.	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept INSEK	18
3.4.	erforderliche, ergänzende Fachplanungen	19
3.5.	Angrenzende Planungen	20
4.	ÖRTLICHE SITUATION / BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	21
4.1.	Lage des Plangebietes	21
4.2.	Räumlicher Geltungsbereich und Beschaffenheit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	21
4.3.	Schutzgebiete	23
4.4.	Umweltverhältnisse.....	24
5.	PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	24
5.1.	Grundzüge der Planung.....	24
5.2.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	25
5.3.	Festsetzungen grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen	29
5.4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 89 Abs. 1-2 SächsBO)	31
5.5.	Durchführungsvertrag	32
6.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	32
6.1.	Ver- und Entsorgungsanlagen	32
7.	FOLGEMAßNAHMEN, HINWEISE.....	34
8.	FLÄCHENBILANZ.....	36

Teil B: Umweltbericht

9.	BESCHREIBUNG DER PLANUNG UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	37
9.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	37
9.2.	Untersuchungsrahmen und –methoden zur Umweltprüfung	38
9.3.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen.....	38
10.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	42

10.1.	Beschreibung der Wirkfaktoren.....	42
10.2.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	43
10.2.1.	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt, Natura 2000	44
10.2.2.	menschliche Gesundheit, Bevölkerung / Immissionsschutz	47
10.2.3.	Schutzgut Boden, Fläche	48
10.2.4.	Schutzgut Wasser	52
10.2.5.	Schutzgut Klima, Luft, Klimaschutz und Klimaanpassung.....	55
10.2.6.	Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	57
10.2.7.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	58
10.2.8.	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	59
10.2.9.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen	59
10.2.10.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Fall)	60
10.2.11.	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	61
11.	NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG - VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH DER NACHHALTIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	62
11.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen	62
11.2.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	63
11.3.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB	66
11.4.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	67
12.	SONSTIGE ANGABEN	67
12.1.	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	67
12.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....	68
12.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)	68

Teil C: Quellen- und Literaturverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Standard-Perspektive zum Bauvorhaben ALDI-Markt Wilsdruff	6
Abbildung 2:	Regionalplan 2020, Karte 2 Raumnutzung (Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge)	14
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem FNP, 1. Änderung (Stand 09/17)	18
Abbildung 4:	Feststellungsentwurf 1. Tekturplanung „S 36 westlich Wilsdruff“ Landesamt für Straßenbau und Verkehr einschl. Entwurfsplanung ALDI-Markt (Zirpel & Pautzsch (03/25)	20
Abbildung 5:	Lage im Raum (rapis Bauleitplanung).....	21
Abbildung 6:	Foto 1: Vorhabenfläche, Blick nach Süden (Wohnhaus Meißner Straße Nr. 31) Foto 2: Vorhabenfläche, Blick nach Norden (Autobahn) Foto 3: Anschluss an die Meißner Straße Foto 4: Anschluss an die Meißner Straße, Verkehrsfläche Bestand Foto 5: Vorhabenfläche, Blick nach Westen (Bornwiesenbach) Foto 6: Bornwiesenbach angrenzend	22
Abbildung 7:	Landschaftsschutzgebiete (gelb, iDA interdisziplinäre Daten und Auswertungen, LfULG)	23
Abbildung 8:	iDA - interdisziplinäre Daten und Auswertung (LfULG) violett OL-RQ	49
Abbildung 9:	iDA - interdisziplinäre Daten und Auswertung (LfULG) braun: Lehm L orange: sandiger Lehm sL grün: stark lehmiger Sand SL	49
Abbildung 10:	naturräumliche Gliederung (Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge)	57

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für das Gebiet (++ sehr erheblich, + erheblich, - nicht erheblich)	61
Tabelle 2:	Flächeneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BTLNK: Biotoptypen- und Landnutzungskartierung BTC: Biotoptypen- Code BTB: Biotoptypenbezeichnung BW: Biotopwert	63
Tabelle 3:	Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen, biotopbezogener Ausgleich	65

Anlagen

Anlage 1:	Baugrundgutachten, Hauptuntersuchung zum Bauvorhaben „Wilsdruff, Meißner Straße 33“ (Baugrundbüro Noack, Nebelschütz)
-----------	--

Teil A: Begründung

1. Anlass der Planung

1.1. Planungserfordernis und Anlass für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41

Die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Schaffung von Baurecht für eine ALDI-Filiale für das Grundstück Meißner Straße 33, in 01723 Wilsdruff (Gemarkung: Wilsdruff, Flurstück: 928/5 und eine Teilfläche 714/4) beantragt. Eine Anzeige zum Rückbau vorhandener zerfallener Bauwerke nach § 61 Abs. 3 SächsBO ist bereits erfolgt und bestätigt (Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge, Aktenzeichen 02372-25-217 vom 16.12.2025). Der Abriss erfolgte im März 2026.

Die Stadt Wilsdruff beabsichtigt nun mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt“ in Wilsdruff gemäß § 12 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-discounters zu schaffen. Der Neubau der Filiale ist mit max. 1.100 m² Verkaufsfläche geplant und soll von ALDI Nord genutzt werden, welcher seine vorhandene Verkaufsfläche an der Meißner Straße 30b abgibt.

Auch am neuen Ersatzstandort liegt der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/ Wasch-/ Putz-/ Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Das Objekt wird seinen Beitrag bei der umfassenden Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des qualifizierten Grundbedarfs leisten.

Der Fokus des neuen Marktes liegt vor allem auf einer hellen und freundlichen Einkaufsatmosphäre. Die neue, größere Verkaufsfläche stellt eine deutliche Verbesserung gegenüber dem bisherigen Standort mit etwa 800 m² dar. Kundinnen und Kunden profitieren künftig von breiteren Gängen und einer insgesamt großzügigeren Raumgestaltung. Darüber hinaus entspricht der Markt, dank modernster Gebäudetechnik, den aktuellen energetischen Standards und leistet damit einen Beitrag zur Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.



Abbildung 1: Standard-Perspektive zum Bauvorhaben ALDI-Markt Wilsdruff

1.2. Planungsziele

Planungserfordernis und -anlass gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind durch Folgendes hinreichend begründet:

Übergeordnete Ziele

- Der Bebauungsplan hat die Aufgabe die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB); er ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich (§1 Abs. 3 BauGB).
- Das Bebauungsplanverfahren soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Es soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Leitlinien gemäß § 1 Abs. 6 sind zu berücksichtigen.

Planungsziele für das Vorhabengebiet

- Bereitstellung von baulichen Entwicklungsflächen für die bevölkerungsnahe Grundversorgung, Verbesserung der bevölkerungsnahen Versorgung.
- Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung des großflächigen Lebensmitteldiscounters.
- Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen.
- langfristige planungsrechtliche Sicherung des Standortes für einen großflächigen Lebensmitteldiscounter.
- Klimaschutz- und -anpassungsmaßnahmen (Photovoltaikanlage, Gehölzpflanzungen).

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Rechtliche Grundlagen

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderung (Behindertengleichstellungsgesetz – BGG) vom 27.04.2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.05.2022 (BGBl. I S. 760) geändert worden ist.

Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393)

Landesrecht:

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetzes vom 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist.

2.2. Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff hat sich bereits am 16. April 2025 (Beschluss Nr. 81-2025) mit der planungsrechtlichen Einordnung des betreffenden Grundstücks befasst. Dabei wurde deutlich, dass auf Grundlage des Neubaus der S 36 sowie der geplanten Realisierung eines Kreisverkehrs neben dem Grundstück eine Nutzung im Sinne eines Handels- oder Dienstleistungsgewerbes aus städtebaulicher Sicht als vorrangig und sinnvoll bewertet wurde.

Ein Aufstellungsbeschluss für diese städtebauliche Planung wurde in der öffentlichen Stadtratssitzung am 11.12.2025 (Beschlussvorlage Vorlage Nr. 2025-213-B) gefasst. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Voraussetzungen zur Entwicklung eines Einzelhandelbetriebes im Norden der Stadt Wilsdruff geschaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt“ dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen in einem bereits besiedelten Bereich.

Der qualifizierte vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren nach § 2a BauGB aufgestellt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden demnach zweimal beteiligt. Das reguläre Aufstellungsverfahren ist im Wesentlichen in den §§ 2 bis 4b und 10 geregelt. Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht als gesonderter Teil beizufügen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Auch den Bürgern und Nachbargemeinden wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Den Belangen von Grünordnung und Freiflächengestaltung wird in der vorliegenden Planung mittels einer integrierten Grünordnung entsprochen.

Die Vorgaben des BauGB für das reguläre Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss und zur Genehmigung fassen sich wie folgt zusammen:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Erarbeitung des Vorentwurfs mit Umweltbericht
- Billigung des Vorentwurfs B-Plan mit Begründung und Umweltbericht durch den Stadtrat Wilsdruff, Beschluss zur Veröffentlichung im Internet / öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt und im Internet. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Landesportal Sachsen einzustellen
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf mit Umweltbericht nach § 3 Abs. 1 BauGB
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Erarbeitung des Entwurfs und Fortschreibung des Umweltberichts
- Billigung des Entwurfes B-Plan mit Begründung und Umweltbericht durch den Stadtrat Wilsdruff, Beschluss zur Veröffentlichung im Internet / öffentlichen Auslegung des Entwurfs
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt und im Internet. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Landesportal Sachsen einzustellen
- Veröffentlichung des Entwurfs B-Plan mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet / öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung des Entwurfs (Abwägungsbeschluss)
- Erarbeitung des Satzungsexemplars mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
- Ausfertigung des Planes
- ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Bereithalten des Planes mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung in der Stadtverwaltung
- Monitoring Maßnahmenumsetzung; Überwachung der Vorgaben des Umweltberichts

Zum Vorentwurf wie auch zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt:

Träger öffentlicher Belange

- Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Dresden, Referat Raumordnung
- Regionaler Planungsverband „Oberes Elbtal/ Osterzgebirge“
- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV)
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie LfULG
- Sächsisches Oberbergamt Freiberg
- SachsenEnergie AG
- Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH
- Abwasserzweckverband „Wilde Sau“
- GDMcom mbH

- Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- IHK Industrie- und Handelskammer, Regionalkammer Dresden
- Stadtverwaltung Wilsdruff Hauptamt, Freiwillige Feuerwehr

Nachbargemeinden:

- Landeshauptstadt Dresden (kreisfreie Stadt)
- Große Kreisstadt Freital (Landkreis Sächsische Schweiz/Osterzgebirge)
- Stadt Tharandt (Landkreis Sächsische Schweiz/Osterzgebirge)
- Gemeinde Klipphausen (Landkreis Meißen)
- Gemeinde Halsbrücke (Landkreis Mittelsachsen)
- Gemeinde Reinsberg (Landkreis Mittelsachsen)

Die Stadt Wilsdruff beschließt anschließend den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Es hat sich herausgestellt, dass ein zusätzlicher Aufklärungsbedarf besteht, der über die Erkenntnisse hinausgeht, die sich den allgemeinen Planunterlagen entnehmen lassen. Zur Berücksichtigung weiterer Umweltbelange werden im Rahmen des Vorwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

2.3. Rechtsverhältnisse

Da Teilbereiche der Flurstücke 714/4 und 259/4 der Gemarkung Wilsdruff durch die ALDI Immobilienverwaltung GmbH /& Co. KG bereits käuflich erworben wurden, besteht eine sofortige Zugriffsmöglichkeit und die Erschließung kann so gesteuert werden, wie aktueller Bedarf vorliegt. Es wird kein öffentlicher Raum beplant.

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt von der öffentlich gewidmeten Meißner Straße sowie als Grundstückszufahrt direkt in das geplante Gelände des Lebensmitteldiscounters. Es werden keine neuen öffentlichen Straßen oder Straßenteile geplant und errichtet.

3. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche Fachplanungen

3.1. übergeordnete Planungen

Relevante Ziele und Grundsätze für die Siedlungsentwicklung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP) sowie dem Regionalplan „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats Sachsen. Im LEP sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt. Der LEP 2013 ist mit der Verkündung im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt am 31.08.2013 in Kraft getreten.

Die Stadt Wilsdruff erfüllt im LEP die Funktion eines Mittelbereiches der Mittel- und Oberzentren sowie einen Überschneidungsbereich der Oberzentren Chemnitz, Dresden und Leipzig. Wilsdruff ist der Raumkategorie „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ zugeordnet.

G 1.2.4 Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.

Für die raumordnerische Bewertung des geplanten ALDI-Marktes sind insbesondere die mit Kapitel 2.3.2 LEP festgelegten einzelhandelsrelevanten Erfordernisse der Raumordnung maßgebend.

Konzentrationsgebot

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.

Mit dem Ziel 2.3.2.1 soll einer ausufernden Flächenansiedlungspolitik entgegen gewirkt werden, indem große bzw. größere Handelsbetriebe auch räumlich den Standorten vorbehalten sind, die die entsprechend großen (Einwohner-) Potenziale und Raumfunktionen haben. Das **Ziel 2.3.2.2** stellt eine Ausnahmebestimmung zu Ziel 2.3.2.1 dar und betrifft daher ebenfalls das Konzentrationsgebot. Während nach Ziel 2.3.2.1 die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in den Ober- und Mittelzentren ohne Weiteres raumordnungsrechtlich zulässig sind, knüpft Ziel 2.3.2.2 an die Zulässigkeit in den Grundzentren die Voraussetzung, dass die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen der Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dienen. Insofern muss insbesondere die Bevölkerung im ländlichen Raum durch ergänzende Angebote versorgt werden.

Diese Versorgung bedarf ebenfalls einer raumordnerischen Steuerung, die darin besteht, dass die entsprechenden Einrichtungen den Grundzentren zugeordnet und somit den nichtzentralen Orten vorenthalten werden.

Das Grundzentrum Wilsdruff ist von raumordnerischer Seite dazu angehalten Grundversorgungsfunktionen (u.a. Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs) für das Stadtgebiet zu übernehmen. Die beabsichtigte Schließung des bestehenden ALDI-Marktes in der Meißner Straße 30b würde zu einer spürbaren Versorgungslücke im Stadtgebiet führen. Zur Aufrechterhaltung der grundzentralen Versorgungsfunktion ist daher die Errichtung eines adäquaten Ersatzstandortes am Vorhabenstandort erforderlich. Auch nach der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Marktes liegt der Sortimentschwerpunkt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (nahversorgungsrelevantes Sortiment).

Bereits im Jahr 2016 hat die zuständige Genehmigungsbehörde die Bauvoranfrage zur Errichtung eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² am Standort Meißner Straße 30b in Wilsdruff (Az. 01119-15-213) positiv beschieden.

Integrationsgebot

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

Dieses Ziel dient dem Schutz der Funktion und Attraktivität von Innenstädten und innerstädtischen Nebenzentren als Versorgungsbereiche (Handel, Dienstleistung, Verwaltung). Es wird differenziert zwischen innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Einzelhandelseinrichtungen. Nahversorgungsrelevante Sortimente stellen dabei eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente dar.

ALDI stellt einen typischen Nahversorger dar. Das Sortiment besteht zu 90 % aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die für die Sicherung einer verbraucher-nahen Versorgung eine wesentliche Rolle spielen. Damit ist eine zentrale Grundvoraussetzung für eine atypische Fallkonstellation gegeben.

Recherchen der Stadt Wilsdruff und des Vorhabenträgers haben ergeben, dass sich innerhalb des Stadtgebietes kein Standortbereich identifizieren lässt, welcher die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich voll umfänglich erfüllen kann. Die grundzentrale Versorgungsfunktion von Wilsdruff lässt sich also nicht anhand eines kompakten Einzelhandelskerns/ Innenstadt festmachen, sondern verteilt sich auf mehrere Angebotsstandorte im Stadtgebiet und stellt insofern eine atypische Situation dar.

Der ALDI-Standort befindet sich im nördlichen Stadtgebiet an einer überregional bedeutsamen Verbindungsachse- und Entwicklungsachse zwischen Nossen und Dresden. Dem Standort und seiner Versorgungsfunktion zuträglich ist dabei neben der guten MIV-Erreichbarkeit über die Meißner Straße auch die Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Der Standort dient also der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung und soll daher bedarfsgerecht als solcher gesichert und weiterentwickelt werden.

Kongruenzgebot, Beeinträchtigerungsverbot

Z 2.3.2.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.

Z 2.3.2.5 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen.

Ziel 2.3.2.4 enthält das Kongruenzgebot. Dieses ist in einem untrennbaren Zusammenhang zu dem Beeinträchtigungsverbot des Zieles 2.3.2.5 zu sehen.

Während das Kongruenzgebot die Auswirkungen der großflächigen Einzelhandelseinrichtung auf den jeweiligen Verflechtungsbereich beschränkt, normiert das Beeinträchtigungsverbot ausdrücklich den Schutz des zentralörtlichen Versorgungssystems. Die Auswirkung der Einzelhandelseinrichtung in Form von erhöhter Kaufkraftbindung bzw. Kaufkraftzuflüsse aus anderen Gebieten, was zu einer Funktionsschädigung in dortigen Zentren führen kann, soll vermieden werden. Das Marktgebiet des Betriebes und Sortimentes soll auf den jeweiligen Verflechtungsbereich beschränkt bleiben.

Insbesondere durch die Aufgabe des ALDI-Standortes an der Meißner Straße 30b wird die Umsatzverteilungswirkung leicht verschoben, jedoch kaum spürbar sein. Das Vorhaben wird angesichts der geringfügigen Umsatzverteilungswirkungen weder in Wilsdruff noch im Umland zu einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahe Versorgung führen. Vorhabeninduzierte Marktaustritte können ausgeschlossen werden. Vielmehr wird das Vorhaben den bestehenden ALDI-Markt auf eine marktgerechte Größendimensionierung erweitern und damit die Versorgungsfunktion dieses für die örtliche Nahversorgungsstruktur wichtigen Anbieters sowie die grundzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Wilsdruff im Allgemeinen langfristig absichern.

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

Der Grundsatz dient dazu, auch den nicht motorisierten Bevölkerungsgruppen gute Einkaufsmöglichkeiten zu sichern. Dies trägt als Nebeneffekt dazu bei, dass übermäßige Parkflächen vermieden werden können. Da großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Regel im Einzugsbereich von vorhandenen ÖPNV-Anlagen errichtet werden, sind zusätzliche Infrastruktur- und Betriebskosten auf den tatsächlich zusätzlich anfallenden Bedarf zu begrenzen.

Eine leistungsfähige Anbindung an den ortsüblichen ÖPNV ist über eine Bushaltestelle Meißner Straße (Wilsdruff Abzw. Sachsdorf) ca. 200 m südöstlich des Vorhabenstandortes gewährleistet. Insgesamt ist der Vorhabenstandort gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Regionalplan 2. Gesamtfortschreibung 2020

Das Hauptanliegen des Regionalplans besteht in der Rahmensetzung für eine nachhaltige Regionalentwicklung. Dabei geht es gleichermaßen um die dauerhafte Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, um eine optimale Entfaltung der räumlich differenzierten wirtschaftlichen Leistungspotenziale und die Hinwirkung auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region.

Regionalpläne werden auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG), des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPIG) und des Landesentwicklungsplans des Freistaates Sachsen (LEP 2013) aufgestellt.

Der Regionalplan „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“ wurde am 24.06.2019 als Satzung beschlossen und mit Bescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung genehmigt. Er ist am 17.09.2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes wirksam geworden und stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung im Planungsgebiet dar.

Karte 2: Raumnutzung

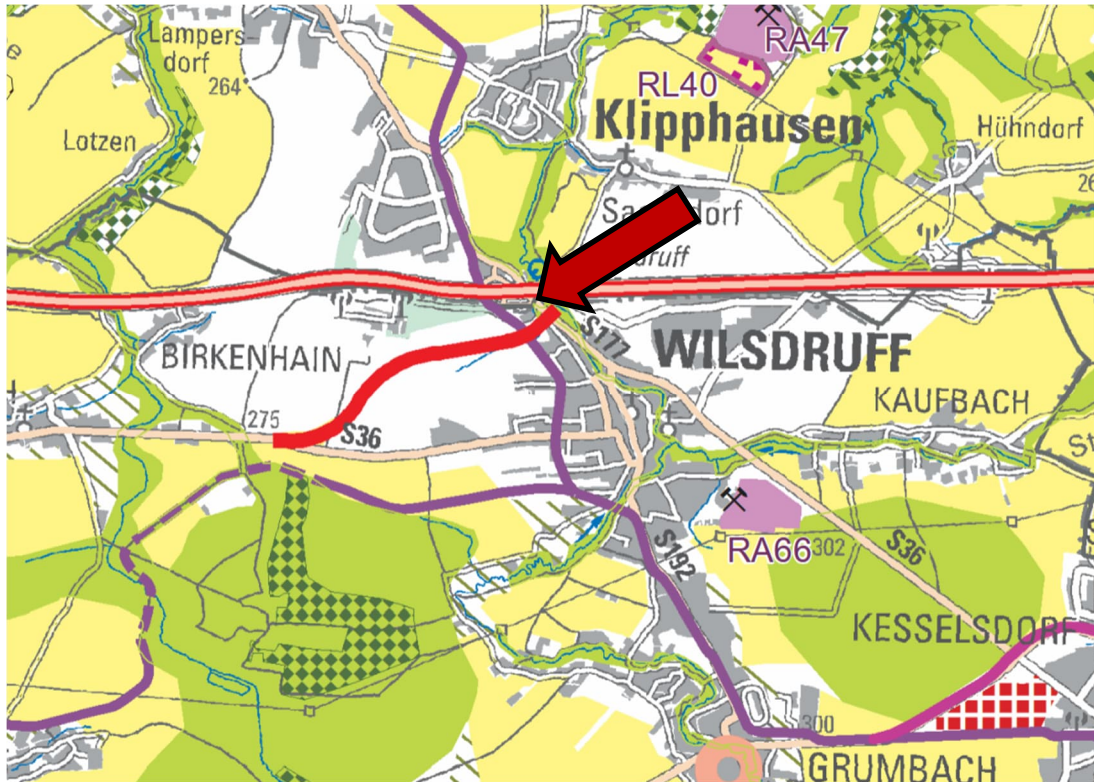


Abbildung 2: Regionalplan 2020, Karte 2 Raumnutzung
(Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge)

Im Regionalplan „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“ wurden für die Vorhabenfläche keine regionalplanerischen Ausweisungen getroffen. Die Planung der S 36, Verlegung westliche Wilsdruff (Landesamt für Straßenbau und Verkehr) wird bei der Bauleitplanung berücksichtigt. Die verkehrliche Nachnutzung einer Bahntrasse westlich des Vorhabens wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Leitbild für die Entwicklung der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge als Lebens- und Wirtschaftsraum

„Die Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge mit der Landeshauptstadt Dresden als Zentrum ist ein attraktiver und hochwertiger Lebens-, Wirtschafts- und Kulturraum an der Grenze zur Tschechischen Republik, der auf der Grundlage

- einer breit gefächerten Wirtschaftsstruktur und herausgehobenen Ausstattung mit Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen und einem damit verbundenen vielfältigen Arbeitsplatzangebot,
- einer in allen Teilen der Region qualitätsvollen und bedarfsgerechten Infrastrukturausstattung sowie
- einer in allen Teilen der Region intakten Umwelt und der in ihrer Einzigartigkeit und Vielfalt liebenswerten Kulturlandschaft

weitere Zuwanderung generieren kann und gute Zukunftsperspektiven für Unternehmen und Wissenschaftseinrichtungen eröffnet.

Für die überregionale Ausstrahlung der Region erweist sich die Landeshauptstadt Dresden als international renommiertes Zentrum für Kunst und Kultur sowie Wissenschaft und Forschung und als Wirtschaftszentrum weiter gefestigt und gestärkt. Sie unterstützt im Zuge der Beförderung regionaler Zusammenarbeit zum gegenseitigen Nutzen eine Teilhabe ihres näheren und weiteren Umlandes an den die Stadt kennzeichnenden Wachstumsprozessen.“

Raumstrukturelle Entwicklung

Z 1.1.1 Grundzentren sind die Gemeinden [...] und Wilsdruff im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

Z 1.1.2 Versorgungs- und Siedlungskerne sind folgende Ortsteile von Grundzentren: [...] und Wilsdruff.

Z 1.1.3 Die Grundzentren sollen in ihren Versorgungs- und Siedlungskernen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Voraussetzungen zur Sicherung der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs und der sozialen und medizinischen Grundversorgung erhalten bzw. ausbauen.

→ *Begründung zu Z 1.1.3:*

Insbesondere im ländlichen Raum ist der Erhalt der Grundzentren mit ihren vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen als Ankerpunkte für die langfristige wirtschaftliche, soziale und versorgungsräumliche Entwicklung des ländlichen Raumes von vorrangiger Bedeutung. Der Neubau eines ALDI-Marktes, ein typischer Nahversorgungsanbieter, wird seinen Beitrag bei der umfassenden Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des qualifizierten Grundbedarfs leisten.

Z 1.2.1 Als Gemeinden mit der besonderen Funktion „Gewerbe“ werden festgelegt: [...] und Wilsdruff.

Z 1.2.2 Als Gemeinden mit der besonderen Funktion „Bildung“ werden festgelegt: [...] und Wilsdruff.

Z 1.3.1 Als regional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachsen sind festgelegt: [...]

- Meißen – Wilsdruff – Dippoldiswalde – Glashütte
- [Dresden –] Wilsdruff – (Freiberg)

Verkehrsentwicklung

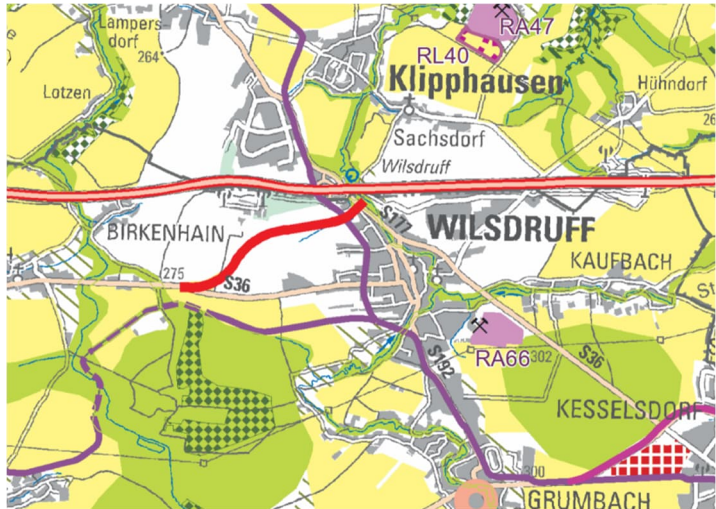
Z 3.2 Planungen und Maßnahmen zur Umsetzung der Vorranggebiete Straße bzw. Radweg, die überlappend mit Vorranggebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit den Funktionen „Abfluss“ bzw. „Rückhalt“ festgelegt sind, sind an die Belange der Hochwasservorsorge anzupassen.

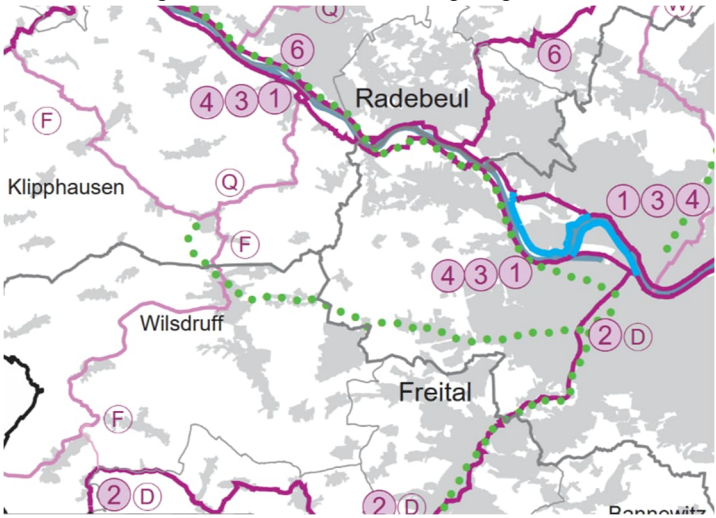
Freiraumentwicklung

Die Festlegung des Kapitel 4, Freiraumentwicklung ist unwirksam.

Fazit: Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung im Einklang steht, da die Errichtung des ALDI-Lebensmitteldiscounters auf einer Brachfläche (Rückbau mehrerer baulichen Anlagen) einer Aufwertung der Bestandssituation führt. Die verkehrlichen Planungen im Umfeld werden berücksichtigt.

Karten Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020

Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge	Ausweisungen Vorhabenfläche
Karte 1: Raumstruktur	Grundzentrum verdichteter Bereich im ländlichen Raum besondere Gemeindefunktion: Gewerbe, Bildung
Karte 2: Raumnutzung	Trasse Neubau Straßenverkehr verkehrliche Nachnutzung Bahntrasse 
Karte 2.1-2.17 Vorrang- und Eignungsgebiet Windenergienutzung	unwirksam
Karte 3: Kulturlandschaft	--- Festlegungen des Kap. 4 sind unwirksam
Karte 4: vorbeugender Hochwasserschutz	Wilde Sau östlich der Meißner Straße: vorbeugender Hochwasserschutz Funktion Abfluss Festlegungen des Kap. 4 sind unwirksam
Karte 5: Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf	--- Festlegungen des Kap. 4 sind unwirksam
Karte 6: Boden- und Grundwassergefährdung	--- Festlegungen des Kap. 4 sind unwirksam
Karte 7: Nahbereiche der Zentralen Orte	Nahbereich Dresden
Karte 8: Regionale Kooperation	Erlebnisbereich Dresden durchschnittliche Betroffenheit vom demographischen Wandel
Karte 9: Altbergbau	---
Karte 10: Regionale Grünzüge	---

Karte11: Tourismus und Erholung	---
Karte 12: Radverkehr	regionale Hauptroute (Bestand): II-16 Meißen-Osterzgebirge, östlich Meißner Straße Untersuchungskorridor Radschnellweg angrenzend 
Karte 13: ökologisches Verbundsystem	Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz angrenzend (Gewässernetz „Wilde Sau“)
Karte 14: Sichtexponierter Elbtalbereich	1 Sichtfeld
Karte 15: Windenergienutzung – Tabuzonen und Windpotenzialflächen	harte Tabufläche einschl. Siedlungsfläche
Karte 16-22: ausgewählte Tabuzonen für Vorrang- und Eignungsgebiete Windenergienutzung	---
Karte 23: Landschaftsgliederung	Mulde-Lößhügelland
Karte 24: Landwirtschaft	---

Die Ziele und Hinweise zur Freiraumstruktur werden im Umweltbericht beschrieben.

3.2. vorhandene gemeindliche Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wilsdruff vom 27.05.2004 und auch nach der 1. Änderung 2017 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geplante überörtliche Straßenverkehrsfläche der S 36 wurde schon berücksichtigt.

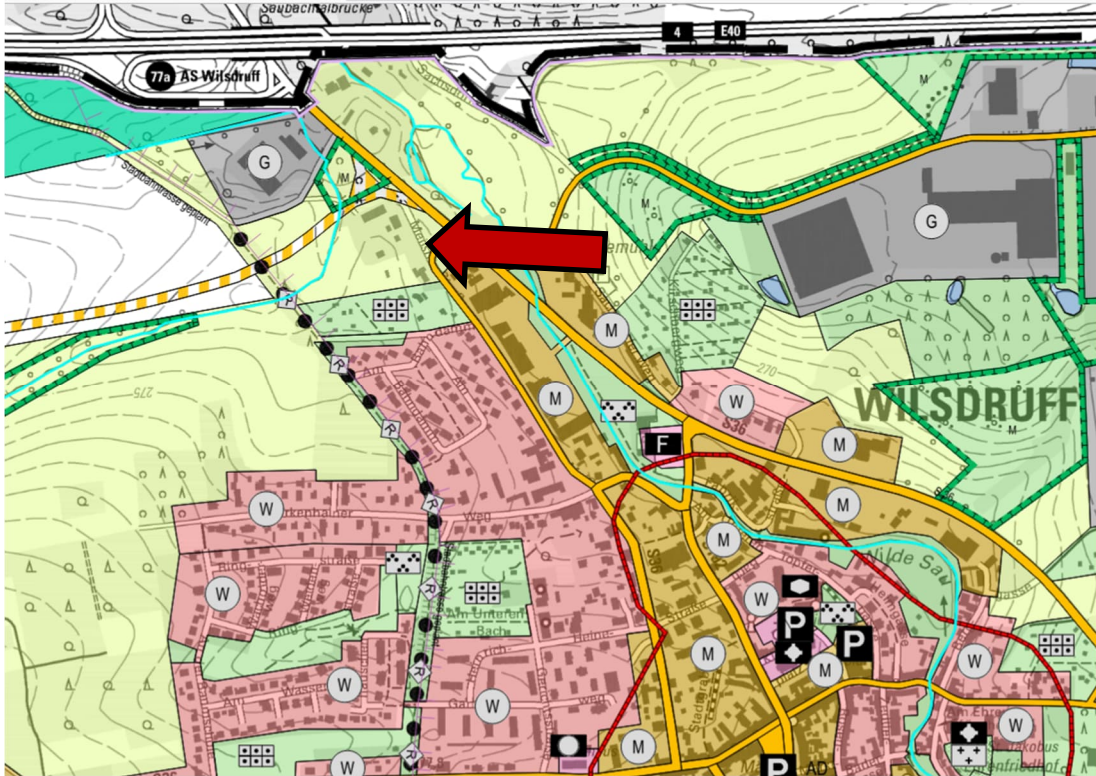


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP, 1. Änderung (Stand 09/17)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet. Die Stadt Wilsdruff möchte jedoch von den Darstellungen des FNP in einer Weise abweichen, die vom Entwicklungsgebot nicht mehr gedeckt ist. Somit bedarf es einer genehmigungspflichtigen Änderung des FNP; § 8 Abs. 3 Satz 1 sieht hierfür das sogenannte Parallelverfahren vor. Danach kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der FNP aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan vor dem FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. Im Änderungsbereich werden die im rechtskräftigen FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in eine Sondergebietsfläche umgewandelt. Das Verfahren wird mit der 2. Fortschreibung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3.3. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept INSEK

Gemäß INSEK nimmt die Stadt Wilsdruff aus wirtschaftsgeografischer Sicht in der Region Oberes Elbtal/ Osterzgebirge die Funktionen eines Grundzentrums im Randbereich des Verdichtungsraums Dresden ein, in welcher die Kernstadt die zentralen Versorgungsfunktionen abdeckt. Die Vielzahl an Angeboten in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen oder Administration spiegelt die städtebauliche Qualität der Funktionsmischung wider.

In der Kernstadt sind Einzelhandel und Gewerbe von den gewachsenen kleinteiligen Strukturen geprägt. Diese stellen den Innenstadtcharme der historischen Altstadt her. Großflächiges Gewerbe befindet sich vorrangig in Ortsrandlage.

Der Wirtschaftszweig Handel stellt einen der drei wichtigsten Wirtschaftsbereiche der Stadt dar. Als Grundzentrum werden in erster Linie die Bedürfnisse des kurzfristigen Bedarfs befriedigt. Somit lässt sich auch hier entsprechend der größte Anteil der Kaufkraft der Stadt Wilsdruff wiederfinden. Jedoch lässt sich ebenfalls konstatieren, dass auch in den Bereichen des mittel- und langfristigen Bedarfes die Kaufkraft der Stadt über dem Durchschnitt des Landkreises liegt.

Als große Einzelhandelsstandorte können im Bereich der Einkaufszentren das EKZ „Meißner Straße“ (4.120 m²) und das GZ „diska“ (1.824 m²) genannt werden. Des Weiteren gehören vier Lebensmitteldiscounter zum Gemeindegebiet. Deren Verkaufsfläche liegt zwischen 700 - 950 m².

Das Handlungskonzept des INSEK weist für die Vorhabenfläche selbst keine konkreten Maßnahmen aus. Für die angrenzende Schwerpunktentwicklung Wohnen ist unter anderem die Sicherung der wohnortnahen Versorgung vorgesehen. Vor dem Hintergrund der Aufgabe des ALDI-Standortes an der Meißener Straße 30b trägt der geplante Neubau dazu bei, die Nahversorgung auch künftig sicherzustellen.

3.4. erforderliche, ergänzende Fachplanungen

Umweltbericht (siehe Teil B)

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB sollen die umweltrelevanten Belange des Bebauungsplanverfahrens in einer Umweltprüfung zusammengefasst und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorgelegt werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Baugrundgutachten

Hauptuntersuchung zum Bauvorhaben Wilsdruff, Meißner Straße 33 (Baugrundbüro NOACK)- Anlage 1

Grundsätzlich ist dem Mehrabfluss von Oberflächenwasser (Gegenüberstellung Ist-Planzustand) mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Versickerung, Regenwasserrückhaltung ...) vor Einleitung in das Gewässer bzw. ins öffentliche Netz entgegenzuwirken. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt (wenn nicht anders möglich) über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Vorzugsweise ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser schadlos auf dem Grundstück des Anfalls zu versickern, sofern die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gewährleistet ist. Sollte die direkte Versickerung nicht möglich sein, muss das Niederschlagswasser zurückgehalten und schadlos abgeleitet bzw. verbracht werden.

Neben der Einschätzung der allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Standortverhältnisse auf Grundlage von vorhandenem Kartenmaterial wurden zur Einschätzung der anstehenden Bodenschichten hinsichtlich Sickerfähigkeit von den relevanten Schichten die Kornverteilung bestimmt. Maßgebend für die Versickerung von Regenwasser ist die DWA A138. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitsaufschlages wegen Körnungswechseln und für einen langzeitigen Betrieb der Anlagen wurde für die Berechnung ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 3 \cdot 10^{-6}$ m/s (bindige Sande / Kiessande) festgelegt.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist theoretisch am Standort unterhalb der Lehme in den Sanden und Kiesen möglich. Die wechselnd bindigen

Anteile in den Schichten schränken die Durchlässigkeit erheblich ein, wie auch die aus den Kornverteilungskurven ermittelten Werte zeigen. Es ist darüber hinaus wegen der Körnungswechsel und Mächtigkeitsschwankungen von stark wechselnden Durchlässigkeiten auszugehen. Im Ergebnis des Gutachtens wäre die Versickerung evtl. im Nordteil der Parkflächen über tiefe Rigolen denkbar. Aufgrund der geringen Durchlässigkeiten wird davon aber eher abgeraten. Es sollte in jedem Fall ein Notüberlauf vorgesehen werden. Es wäre auch eine Direkteinleitung in den Graben denkbar.

Im Interesse eines ausgeglichenen Wasserhaushaltes rät der Gutachter prinzipiell eine Minimierung der versiegelten Fläche und die Verwertung des Regenwassers auf dem Grundstück (Zisterne, Brauchwassernutzung, Teich, Sickerpflaster, Gründach, etc.). Es sollte immer das Ziel sein, das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern bzw. temporär zurückzuhalten und so zu vermeiden, dass das Kanalsystem bzw. die Vorflut mehr als bisher beansprucht wird. Ggfs. ist durch Retention ein gedrosselter Abfluss zu gewährleisten.

3.5. Angrenzende Planungen

Die Staatsstraße S 36, eine wichtige Verbindungsstraße zwischen Nossen, Wilsdruff und Freital, wird zwischen dem Ortsteil Birkenhain und der bestehenden Staatsstraße 177 in Wilsdruff auf einer Länge von rund 2,5 Kilometern neu gebaut. Dabei wird die Trasse an die erhöhten Verkehrsanforderungen angepasst und die Streckenführung optimiert. In dem Zusammenhang soll ebenso die Anschlussstelle in Richtung Dresden umgebaut und ein Kreisverkehr in unmittelbarer Nähe entstehen. Im März 2025 wurde dafür die Genehmigung erteilt.

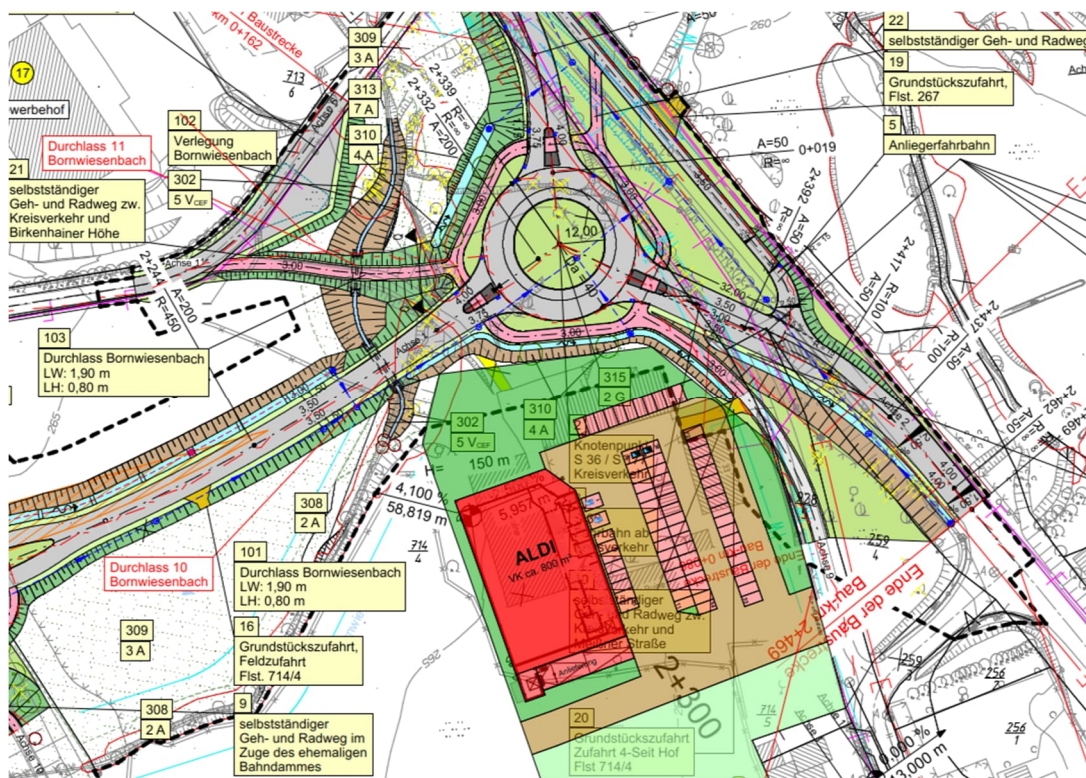


Abbildung 4: Feststellungsentwurf 1. Tekturplanung „S 36 westlich Wilsdruff“ Landesamt für Straßenbau und Verkehr einschl. Entwurfsplanung ALDI-Markt (Zirpel & Pautzsch (03/25)

Die Verlegung der S 36 westlich von Wilsdruff einschließlich der Radwegeplanung mit der vorübergehend in Anspruch zu nehmende Fläche werden bei der Planung des ALDI-Marktes berücksichtigt.

4. Örtliche Situation / Beschreibung des Plangebietes

4.1. Lage des Plangebietes

Wilsdruff ist eine Kleinstadt am Bach „Wilde Sau“ und liegt ca. 8 km westlich von Dresden im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (Sachsen). Sie ist das städtische Zentrum einer „Wilsdruffer Land“ genannten Region, welche sich in etwa mit dem ehemaligen Amtsgerichtsbezirk Wilsdruff deckt. Durch die Eingemeindungen und insgesamt zahlreichen Zuzüge wurde die Stadt zur Kommune mit dem größten Bevölkerungszuwachs in Sachsen.

Aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn 4 und der seit 1990 von Dresden ausgehenden wirtschaftlichen Suburbanisierung hat sich Wilsdruff in den letzten Jahren zu einem vergleichsweise starken Wirtschaftsstandort entwickelt. 2004 verzeichnete die Stadt 366 Beschäftigte je 1.000 Einwohner, während Sachsen im Schnitt nur 318 Beschäftigte je 1.000 Einwohner aufwies.

Die Stadt Wilsdruff ist über die Bundesautobahn 4 Abfahrt Wilsdruff, die Bundesautobahn 17 Abfahrt Dresden-Gorbitz (am Ortsteil Kesselsdorf) mit der Wilsdruffer Autobahnraststätte in beide Richtungen (seit 1997 in „Dresdner Tor“ umbenannt) sowie der Bundesstraße B 173 sehr gut angebunden.

Von 1886 bis 1972 besaß Wilsdruff einen Bahnhof, der betrieblicher Mittelpunkt des sogenannten Wilsdruffer Schmalspurnetzes war. Die historischen Bahntrassen, u. a. zwischen Freital und Kesselsdorf sowie Wilsdruff und Mohorn, werden heute als regionale Rad- und Wanderwege genutzt (<https://de.wikipedia.org/wiki/Wilsdruff>).

4.2. Räumlicher Geltungsbereich und Beschaffenheit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Abbildung 5: Lage im Raum (rapis Bauleitplanung)

Die Vorhabenfläche befindet sich im Norden von Wilsdruff, nahe der Autobahn A4, an der Anschlussstelle Wilsdruff und an der Gemarkungsgrenze zu Klipphausen und Sachsdorf, auf dem Flurstück 714/4 der Gemarkung Wilsdruff.

Die Vorhabenfläche grenzt an die Meißner Straße, die im Bereich des geplanten ALDI-Markt aktuell nicht zugänglich ist. Im Norden des Grundstücks schließt ein Abschleppservice an. Der südliche und westliche Bereich des Flurstücks 714/4 wird als Grünland genutzt, welches durch den Bornwiesenbach unterteilt ist. Der Bornwiesenbach mit seinen uferbegleitenden Gehölzen wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Abbildung 6: Foto 1: Vorhabenfläche, Blick nach Süden (Wohnhaus Meißner Straße Nr. 31)
Foto 2: Vorhabenfläche, Blick nach Norden (Autobahn)
Foto 3: Anschluss an die Meißner Straße
Foto 4: Anschluss an die Meißner Straße, Verkehrsfläche Bestand
Foto 5: Vorhabenfläche, Blick nach Westen (Bornwiesenbach)
Foto 6: Bornwiesenbach angrenzend

Morphologisch befindet sich der Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf einer flach nach Norden bzw. Nordwesten abfallenden Fläche. Das Bebauungsplangebiet übergreift den Höhenbereich zwischen ca. 266 m ü NN im Süden des Geltungsbereiches, im Bereich der geplanten Zufahrt (Meißner Straße) und ca. 263 m ü NN im nördlichen Geltungsbereich.

4.3. Schutzgebiete

Naturschutz, Betroffenheit von Natura 2000

Das kohärente Europäische ökologische Netz „NATURA 2000“ gemäß Artikel 3 der Richtlinie 92/43/EWG besteht aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und den Europäischen Vogelschutzgebieten. Die Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes der europarechtlich geschützter Arten und Lebensräume, also Arten des Anhang II der FFH- Richtlinie, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie sowie Lebensräume des Anhangs I der FFH- Richtlinie, ist vorrangiges Ziel dieser vorhandenen FFH- und Vogelschutzgebieten.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen (§ 34 BNatSchG). Im Stadtgebiet sowie in der näheren Umgebung der Vorhabenfläche befinden sich keine Natura 2000 – Gebiete. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG i. V. m. § 22 Sächsisches Naturschutzgesetz ist nach überschlüssiger naturschutzfachlicher Prüfung im vorliegenden Fall im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entbehrlich.

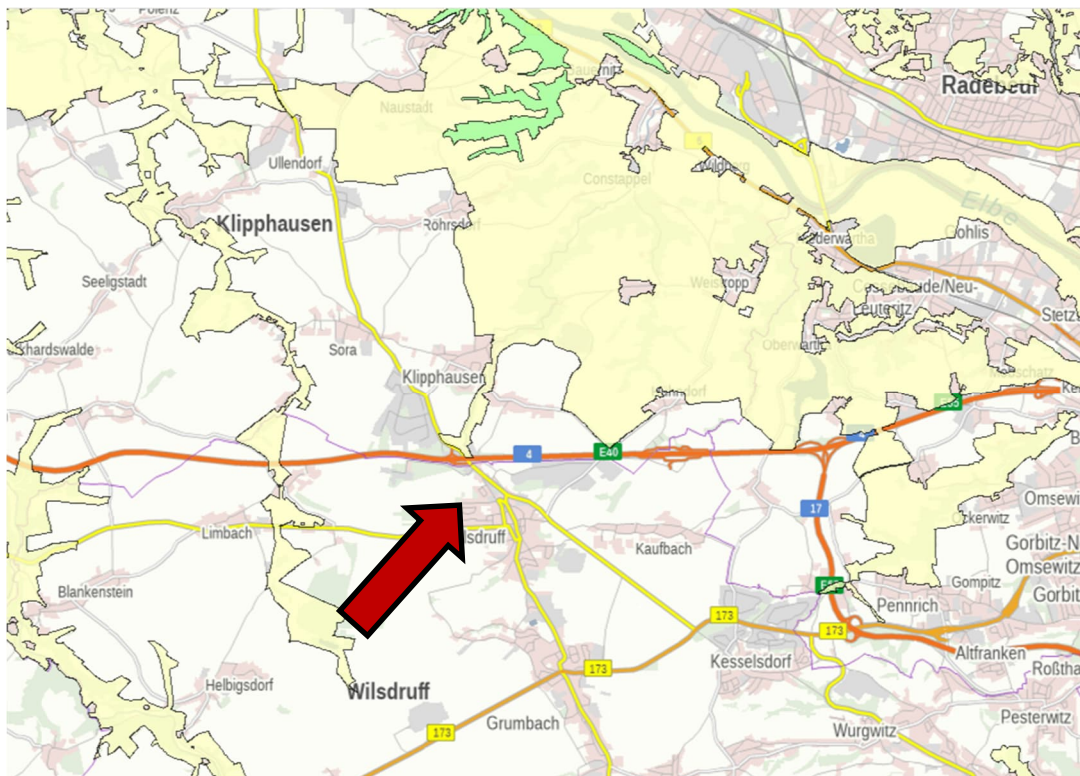


Abbildung 7: Landschaftsschutzgebiete (gelb, IDA interdisziplinäre Daten und Auswertungen, LfULG)

Durch das Vorhaben werden auch keine nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete sowie besonders geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Nördlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge“. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der räumlichen Trennung durch die Autobahn nicht zu erwarten.

Gewässerschutz

Der Standort des Vorhabens liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG an der „Wilden Sau“ nördlich der Autobahn wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Westlich des Vorhabengebiets grenzt der Bornwiesenbach, ein Zufluss zur „Wilden Sau“. Das offene Gewässer besitzt einen Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG (siehe Umweltbericht, Schutzgut Wasser).

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen. Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen.

Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

4.4. Umweltverhältnisse

Die Umweltverhältnisse werden im Umweltbericht näher betrachtet.

5. Planungsinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen

Durch Festsetzungen trägt die städtebauliche Planung dazu bei, die künftigen Nutzungen verträglich in die Umgebung einzubinden

5.1. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung stimmen mit den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB), den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge und den laut Aufstellungsbeschluss zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan formulierten Planungszielen und -zwecken überein.

Geplant ist eine Wiedernutzbarmachung der Fläche zur Errichtung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters an der Meißner Straße mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m². Dem Lebensmitteldiscounter sind 80 Stellplätze zugeordnet. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Meißner Straße.

Durch Festsetzungen u. a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung trägt diese städtebauliche Planung dazu bei, die künftige Nutzung weiterhin verträglich in die Umgebung einzubinden.

5.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geben einen Rahmen zur städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet vor. Damit wird gleichzeitig dem Investor ein Spielraum zur Entscheidung über die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, der städtebaulich-funktionell und gestalterisch aus Sicht der öffentlichen Belange gebilligt werden kann.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB müssen Klimaanpassung und Klimaschutz berücksichtigt werden. Sie haben zwar kein höheres Gewicht, aber das relative Gewicht in der Abwägung nimmt mit fortschreitendem Klimawandel weiter zu und wird auch durch das neue Bundes- Klimaanpassungsgesetz gestärkt. Klimarelevante Festsetzungsmöglichkeiten werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Für Erhalt und Ausbau der grünen und blauen Infrastruktur:

- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
- Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie in Verbindung mit Bauwerken sowie als Nebenanlagen für eine untergeordnete Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- Neubepflanzungen und Erhalt von Vegetation (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
- indirekt: die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

Zur Reduzierung versiegelter und unterbauter Flächen und zum Erhalt von Kalt-schneisen sowie Durchlüftungskorridoren:

- Umfang, Dichte und Lage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - 4, 6)
- Flächen, die ganz von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)
- Umfang von (versiegelten) Verkehrsflächen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird das Gebiet als „großflächiger Lebensmitteldiscounter (maximal 1.100 m² Gesamtverkaufsfläche, maximal 1.700 m² Geschossfläche GFZ = Grundfläche: ALDI-Markt, Anbau Anlieferung, überdachter Eingangsbereich) ausgewiesen. Neben der Verkaufsfläche umfasst die Festsetzung auch die für den Betrieb erforderlichen Fahrgassen, Stellplätze sowie Grünflächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Die nahversorgungsrelevanten Angebote des großflächigen Lebensmitteldiscounters liegen in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel. Das Nonfood-Randsortiment ist auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt.

Die planerische Konzentration auf diese Nutzungsarten trägt zur Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung bei, ohne gleichzeitig eine Konkurrenz zu anderen Einzelhandelsnutzungen oder zentralen Versorgungsbereichen zu erzeugen. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Weitere, nach der BauNVO grundsätzlich zulässige Nutzungen werden im Rahmen dieses zweckbestimmten vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgeschlossen, um die städtebaulichen Zielsetzungen eindeutig festzulegen und eine planungsrechtliche Zweckbindung sicherzustellen.

Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die bauliche Nutzung in die vorhandene Versorgungsstruktur einfügt, die Erschließung gesichert ist und städtebauliche sowie verkehrliche Verträglichkeit gewahrt bleiben.

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Vorgaben der §§ 16 bis 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und dienen der städtebaulichen Steuerung hinsichtlich der Ausnutzung des Baugrundstücks sowie der städtebaulichen Einfügung des Vorhabens in die Umgebung.

Die maximale Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung trägt dem geplanten Nutzungsumfang eines Lebensmitteldiscounters Rechnung und stellt sicher, dass die baulichen Anlagen in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstücksgröße stehen. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche den Anforderungen an Erschließung, Stellplätze, Anlieferung sowie Entwässerung und Freiflächenqualität entsprochen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss beschränkt. Diese Festsetzung dient der Wahrung der Maßstäblichkeit zum angrenzenden Umfeld und berücksichtigt zugleich die funktionalen Anforderungen eines Discounters mit eingeschossiger Verkaufsfläche.

Die Gebäudehöhe wird mit maximal 6,50 m (Oberkante Attika) festgesetzt. Diese Festlegung berücksichtigt sowohl die betriebsbedingten Erfordernisse des Einzelhandelsgebäudes als auch das orts- und landschaftsbildverträgliche Einfügen in die bestehende Bebauung. Die Höhe gewährleistet zudem, dass keine städtebaulichen Dominanzen entstehen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN) nach dem amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016. Maßgebend ist die Höhenlage des natürlichen Geländes am Gebäude, ermittelt im Baugenehmigungsverfahren.

Die Bezugshöhe wird im Laufe des Bauleitplanverfahrens konkretisiert. Abstimmungen mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr (zum angrenzenden Straßenbauprojekt S 36) finden bereits statt.

Insgesamt wird durch diese Festsetzungen ein ausgewogenes Maß der baulichen Nutzung definiert, das den funktionalen Anforderungen des Vorhabens gerecht wird, ohne das städtebauliche Gleichgewicht des Plangebiets zu beeinträchtigen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO

Für den Lebensmitteldiscounter wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die vorgesehene Gebäudelänge von über 50,0 m nicht den üblichen Regelungen der BauNVO für die Bauweise entspricht. Die maximale Gebäudelänge, einschließlich des Anbaus für den Anlieferbereich, wird daher auf 65,0 m begrenzt. Dies berücksichtigt die mögliche Überschreitung der Abstandsflächen durch untergeordnete Gebäudeteile sowie ggfs. erforderliche Anpassungen in der Bauphase.

Die Festlegung berücksichtigt die technologischen und betrieblichen Erfordernisse des investierenden Unternehmens, insbesondere die funktionalen Abläufe im Waren- und Kundenverkehr sowie die Integration der erforderlichen Anlieferzonen. Zugleich wird durch die Festsetzung der maximalen Länge städtebaulich gewährleistet, dass sich das Gebäude trotz seiner Ausdehnung maßstäblich in die Umgebung einfügt und keine übermäßige bauliche Dominanz im Straßen- und Ortsbild entsteht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, um die bauliche Anordnung im Plangebiet zu steuern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen den Rahmen, innerhalb dessen bauliche Anlagen zu errichten sind. Ein geringfügiges Vortreten von den Baugrenzen kann nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden.

Die gewählte Baugrenze berücksichtigt die Überdachung am Eingangsbereich des geplanten Lebensmitteldiscounters, um eine funktionale Gestaltung des Eingangs und einen witterungsgeschützten Zugang zu ermöglichen. Ebenso ist ein Puffer von 0,5 m entlang der Gebäude vorgesehen, um die Erfordernisse, die sich evtl. im Zuge der detaillierten Eingabeplanung (Wandstärken, statische Belange, Dämmungen etc.) ergeben können, zu berücksichtigen.

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen wird die ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung des Vorhabens planungsrechtlich gesichert. Sie dient dazu, den Anschluss des Baugrundstücks an das öffentliche Straßennetz eindeutig festzulegen und eine klare Trennung zwischen öffentlichem und privatem Verkehrsraum zu gewährleisten.

Der Grundstückszugang ist ausschließlich im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Ein- und Ausfahrt zulässig. Die Anbindung erfolgt über die Meißner Straße, die als leistungsfähige Hauptverkehrsstraße eine angemessene Aufnahme des Kunden-, Liefer- und Anliegerverkehrs gewährleistet.

Bei der Planung der zukünftigen Zufahrt zum ALDI-Markt wird ein möglicher Anschluss an den geplanten Radweg (S 36, Verlegung westlich Wilsdruff, Landesamt für Straßenbau und Verkehr) berücksichtigt. Die Radwegeplanung ist nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung.

Stellplätze, Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 14, 21a BauNVO

Die im Zusammenhang mit dem Lebensmitteldiscounter erforderlichen Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dem Discounter werden 80 Stellplätze zugeordnet. Insgesamt werden mindestens zwei Behindertenparkplätze, zwei Eltern-Kind-Parkplätze sowie zwei Parkplätze mit E-Ladesäule (siehe § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) in Eingangsnähe vorgesehen.

Für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist die Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung anzuwenden. Die Richtzahlen legen den durchschnittlichen Bedarf für die bauliche Anlage fest. Die Richtzahlen dienen lediglich als Anhalt, von denen im Einzelfall abgewichen werden kann. Die Stellplatzberechnung für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten ergibt bei der Richtzahl von 1 Stellplatz pro 10 bis 20 m² Verkaufsfläche gesamt. Die Verfügbarkeit ausreichend vieler Parkplätze ist notwendiger Bestandteil zur langfristigen Sicherung des Marktes.

Im Rahmen des Bauvorhabens ist eine Verkaufsfläche von max. 1.100 m² vorgesehen, die bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze angesetzt wurde. Gemäß der Richtzahltabelle der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwV SächsBO, Nr. 49.1.2) ergibt sich daraus ein Stellplatzbedarf von 55 bis 110 Stellplätzen (ein Stellplatz je 10 - 20 m² Verkaufsfläche). Die gewählte Stellplatzanzahl von 80 Stellplätzen am geplanten ALDI-Markt entspricht der Richtwerttabelle im Mittel.

Es sind Fahrradstellplätze nach dem aktuellen Stand der Technik bei der Einkaufswagensammelstelle vorgesehen. Die SächsBO als Mindestanforderung wird beachtet. Nach "Richtzahltabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder" (siehe Punkt 3.3 Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten) sind mindestens 1 Fahrradstellplatz je 150 m² Verkaufsnutzfläche einzuplanen. Die Radbügel sind in direkter Nähe zum Eingang einzuordnen. Die „Fläche für Einkaufswagen und Fahrräder“ hierfür ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Näheres ist in der finalen Bauausführung zu klären.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Vorhaben funktional untergeordnet sind. Hierzu zählen insbesondere Fahrradabstellplätzen, Aufstellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Paket- und Abholstationen. Als Ausnahme zulässig sind die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind im Vorhabengebiet auf allen neu zu errichtenden Stellflächen und den untergeordnet genutzten befestigten Flächen, wie Fußwege wasserdurchlässige Beläge (Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, Ökopflaster, wassergebundene Decken) zu verwenden.

Befestigte Flächen von Baugrundstücken wie Wege- und Stellplatzflächen sind so versickerungsfähig wie möglich auszuführen, um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten. Um dies zu erreichen, sind z. B. begrünbare Flächenbefestigungen wie Ökopflaster, Rasenpflaster, Rasengitter nutzbar. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Entwässerung in angrenzende Vegetationsflächen erfolgt.

Somit kann der Abfluss des Niederschlagswassers verzögert, durch die Verdunstung ein positiver Effekt auf das Mikro-Klima erreicht und die durch befestigte Flächen entstehende Überwärmung reduziert werden.

Erneuerbare Energien

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die nutzbare Dachfläche des Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 40% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hierfür beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Festsetzung einer Mindestfläche für Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen dient der Umsetzung der energie- und klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt Wilsdruff sowie den Vorgaben des Bundes und des Freistaates Sachsen zum Ausbau

erneuerbarer Energien. Durch die Verpflichtung, mindestens 40 % der nutzbaren Dachfläche des Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Photovoltaikmodulen auszustatten, wird ein wesentlicher Beitrag zur Reduktion der CO₂-Emissionen und zur Steigerung der Eigenerzeugung erneuerbarer Energie geleistet.

Die Möglichkeit, Solarthermieanlagen (Solarwärmekollektoren) auf die zu erfüllende Mindestfläche anzurechnen, eröffnet dem Vorhabenträger technologische Flexibilität bei der Umsetzung und erlaubt eine Kombination aus Photovoltaik- und Solarwärmeanlagen entsprechend den betrieblichen Anforderungen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zur Vermeidung von Schallemissionen während der Nachtzeit und zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Richtwerte TA Lärm darf die Belieferung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes nur werktags im Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr erfolgen.

5.3. Festsetzungen grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen

Mit der Überbauung (Versiegelung) werden die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Lebensraum für Fauna und Flora beeinträchtigt. Eine Bepflanzung der Grünflächen kann die negativen Folgen der genannten Beeinträchtigungen kompensieren bzw. mildern und zur gestalterischen Einbindung und Strukturierung der geplanten Baufläche beitragen. Auch stellen grünordnerische Maßnahmen ein zentrales Element zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13 ff BNatSchG dar.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG

Regenwassermanagement

Das auf dem Grundstück anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu bewirtschaften. Hierzu sind Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung und Speicherung des Niederschlagswassers einzeln oder in Kombination vorzusehen. Grundlage bildet das technische Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 102-2. Ziel ist die Annäherung an eine ausgeglichene Wasserbilanz zwischen unbebautem und bebautem Zustand.

Die Möglichkeiten zur Versickerung wurden gutachterlich untersucht. Aufgrund wechselnder bindiger Bodenanteile ist die Versickerungsfähigkeit am Standort eingeschränkt, sodass ergänzende Maßnahmen zur Rückhaltung erforderlich sind.

Eine hydraulische Vorbemessung des anfallenden Niederschlagswassers wurde durch die Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnergesellschaft für Bauwesen durchgeführt. Im Ergebnis werden aus dem Bestand weiterhin ca. 65 l/s Niederschlagswasser an der vorhandenen Einleitstelle in den offenen Graben abgeführt. Der Einleitpunkt ist in der Planzeichnung dargestellt.

Durch die geplante Neubebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung entsteht eine zusätzliche Abflussmenge von ca. 80 l/s. Grundlage hierfür ist eine überschlägige hydraulische Berechnung auf Basis eines Bemessungsregens mit einer Wiederkehrzeit von T = 5 Jahren und einer Regendauer von 15 Minuten.

Diese zusätzlichen Niederschlagsmengen sind vollständig auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu sind geeignete Rückhaltemaßnahmen, wie z. B. Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme, Rückhaltebecken oder Zisternen, vorzusehen. Die Maßnahmen sind so zu dimensionieren, dass der zusätzliche Spitzenabfluss wirksam reduziert und eine gedrosselte bzw. verzögerte Abgabe erfolgt. Die Rückhaltung ist vorrangig innerhalb der nordwestlich gelegenen Grünfläche umzusetzen.

Die Dimensionierung, Funktionsfähigkeit und dauerhafte Betriebsbereitschaft der Rückhaltemaßnahmen sind im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens gegenüber der zuständigen Wasserbehörde nachzuweisen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder in die öffentliche Kanalisation ist nur zulässig, soweit sie wasserrechtlich zulässig und technisch unvermeidbar ist.

Vermeidung von Vogelschlag

Alle Glasflächen, welche eine Gesamtgröße von 3 m² überschreiten, sind in sich zu gliedern oder mit wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen.

Dies kann mittels hoch wirksamer Markierungen z. B. vertikale Strukturen (Linien mind. 5mm Breite und max. 100 mm Abstand) oder horizontale Strukturen (Linien mit mind. 3 mm Breite und max. 50 mm Abstand) oder Punktraster (Durchmesser der Punkt mind. 9 mm und Abstand der Punkte max. 90 mm) umgesetzt werden. Farbiges Glas, halbtransparentes Glas, Glasbausteine sowie flächig wirksame, unbewegliche Sonnenschutzelemente vor der Fassade sind ebenfalls zulässig.

Transparente oder spiegelnde Glasflächen, wie großformatige Fenster, Glasdurchgänge und Glasfassaden, stellen eine große Gefahr für Vögel dar. Dies lässt sich mittels Einsatzes halbtransparenter Materialien mit verminderter Reflexion mittels Aufbringung von flächigen Folienmustern oder mittels Aufbringung von einseitig sichtbarem Vogelschutzlaminat verhindern. Durch eine baukonstruktive Unterteilung der Glasflächen in Einzelelemente mit jeweils weniger als 3,0 m² Fläche kann der erforderliche Schutzeffekt ebenfalls gewährleistet werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Grünordnerische Maßnahme G1

Die im Geltungsbereich neu geplanten privaten Grünflächen sind mit einer gebiets-eigenen Blühmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (maximal 2 Mahdtermine / Jahr ab Juli, Entfernung des Mahdgutes). Auf der Grünfläche sind fünf standort-gerechte Laubbäume als Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, einer Art der Pflanzenliste gemäß Planzeichnung zu pflanzen.

Bäume im Bereich der Grünfläche G1, Hochstamm, StU 14-16 cm

Feld-Ahorn 'Elsrijk'	Acer campestre 'Elsrijk'
Baum-Felsenbirne 'Robin Hill'	Amelanchier arborea 'Robin Hill'
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Spiegelrinden-Kirsche	Prunus x schmittii
Säulen-Eiche	Quercus robur 'Fastigiata'

Grünordnerische Maßnahme G2

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche nördlich des geplanten Lebensmittel-discounters ist zur Randeingrünung auf mindestens 50 % der Fläche eine Pflanzung mit heimischen, standortgerechten Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen vorzusehen. Die Gehölzpflanzung ist durch den Eigentümer fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die dargestellten Strauchstandorte sind symbolhaft dargestellt (artengerechte Pflanzabstände in Hecken 1- 3 St/m²). Es werden folgende Arten der Pflanzenliste zur Anwendung für die Bauleitplanung empfohlen:

Sträucher bis zu 5 m Höhe innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, vStr. 3-5 Tr. H 60-100

Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Zweigrieffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrieffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Graugrüne Rose	Rosa dumalis
Haselnuss	Corylus avellana
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit fachgerecht zu pflegen. Für die Anpflanzungen gelten eine Fertigstellungspflege sowie eine 3-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919.

Die Anpflanzungsfestsetzung sichert, dass nicht alle Freiflächen durch konkurrierende Nutzungen (Stellplätze, Müllstandflächen, Lagerflächen etc.) überbaut werden, sondern jedes Grundstück über ein Mindestmaß an Baumbepflanzung verfügt. Auf diese Weise wird eine gewisse Durchgrünung des Planungsgebietes erreicht. Bäume/ Gehölze bereichern die Freiflächen ästhetisch, mindern durch Schattenwurf und Verdunstung die Aufheizung, wirken als Luftreiniger, speichern Kohlenstoffdioxid und bieten Lebensraum und Nahrungsangebot für zahlreiche Lebewesen.

5.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 89 Abs. 1-2 SächsBO)

Die Vorschriften zur baulichen Gestaltung tragen zu einer angemessenen Einbindung in das Umfeld bei.

Gestaltung der Dächer

Das Dach des Hauptgebäudes ist als Flachdach mit einer Dachneigung von 1° bis 3° auszubilden. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern bzw. Vordächern sind grundsätzlich zulässig und erwünscht.

Gestaltung der Fassaden

Die Fassadenverkleidung des Hauptgebäudes ist in Aluminium herzustellen. An Fassaden sind ausschließlich gedeckte Farben zulässig.

Der Warenanlieferungsbereich des Lebensmitteldiscounters ist in einer äquivalenten Konstruktion zum Hauptgebäude zu errichten. Die Fassadenverkleidung des Hauptgebäudes ist auch im Bereich der Anlieferungszone durchgängig auszuführen.

Die gewählte Fassadengestaltung in Aluminium entspricht dem einheitlichen Gestaltungskonzept des Vorhabenträgers und dient der Wiedererkennung des Marktes. Der gedeckte Farbton lässt den Markt unaufdringlich in das Ortsbild einfügen und wird damit sowohl den gestalterischen Anforderungen der Stadt als auch den unternehmensinternen Vorgaben gerecht.

Werbeanlagen

Es sind Werbeanlagen an Gebäuden und Fassaden als selbstleuchtende Werbeanlage zulässig. Es sind die Vorgaben der Lichtimmissionsrichtlinie (LAI) zu befolgen.

Zulässig ist die Anordnung von beleuchteten Werbepylonen mit einer maximalen Höhe von 10,0 m.

5.5. Durchführungsvertrag

Unter entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

6. technische Infrastruktur

6.1. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann grundsätzlich gewährleistet werden. Eine Neuverlegung von Leitungen ist erforderlich und wird im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV, Umverlegung S 36) koordiniert.

Trinkwasser

Die Versorgung des Lebensmitteldiscounters mit Trinkwasser kann von der Hauptwasserleitung in der Meißner Straße (160x14,6 PE) östlich des geplanten ALDI-Standortes erfolgen. Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist gesichert. Eine Konkretisierung erfolgt mit der Trägerbeteiligung zum Vorentwurf.

Löschwasser, Brandschutz

Nach § 6 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ist die Gemeinde für den örtlichen Brandschutz und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zuständig.

Der erforderliche Löschwasserbedarf zur Sicherung des Grundschutzes leitet sich aus dem „DVGW-Arbeitsblatt W 405“ (Stand 02.2008) ab. Maßgeblich hierfür sind die bauliche Nutzung (entsprechend Paragraph 17 der BauNVO) sowie die Gefahr der Brandausbreitung (abhängig von der überwiegenden Bauart der Objekte). Daraus ergibt sich in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt zur Sicherung des Grundschutzes in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung ein vorzuhaltender Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wird die Freiwillige Feuerwehr Wilsdruff angehört.

Kann die laut DVGW - Abb. W 405 geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden, hat der Vorhabenträger Alternativen zur Löschwasserbereitstellung zu prüfen.

Die Anforderungen an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen richten sich nach § 5 Sächsischer Bauordnung, nach Punkt 5 der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung sowie nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14090). Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Erschließung des Planungsgebiets haben hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien, etc. so zu erfolgen, dass eine Zufahrt von Einsatzfahrzeuge (insbesondere Feuerwehr und Rettungsdienst) jederzeit ungehindert möglich ist.

Schmutzwasserableitung

Aussagen zur Schmutzentsorgung werden im Entwurf nach der Trägerbeteiligung ergänzt.

Regenwasser

Prämisse für die Entwässerung der Grundstücke ist die Verbringung des nach DWA-A 102-2 unbelasteten Niederschlagswassers durch den Grundstückseigentümer. Ein auch nur teilweiser Abfluss auf benachbarte Grundstücke ist dabei unzulässig. Die dazu erforderlichen Maßnahmen ergeben sich aus der Zielstellung, eine ausgeglichene Wasserbilanz im Vergleich zwischen unbebautem und bebautem Zustand zu erreichen.

Zum Vorhaben „ALDI-Markt an der Meißner Straße“ wurde bereits ein Baugrundgutachten mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchgeführt. Da eine Versickerung aufgrund der geringen Durchlässigkeiten im Baufeld nicht sichergestellt ist (Im Ergebnis des Versickerungsversuches wurde ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert $k_f = 3 \cdot 10^{-6}$ m/s ermittelt), empfiehlt der Gutachter eine Minimierung der versiegelten Fläche und die Verwertung des Regenwassers auf dem Grundstück.

Geplant ist eine Regenrückhaltung in der nördlichen Grünfläche (Teich, Mulden). Die erforderliche Einstaumenge sowie eine mögliche Einleitung in den Bornwiesenbach oder in die Kanalisation der geplanten S 36 werden im Zuge der Bauleitplanung geprüft.

Stromversorgung

Eine E-Freileitung ist im Bereich der Meißner Straße entlang des Flurstücks 928/5 Gemarkung Wilsdruff vorhanden. Ob ein Anschluss möglich ist, wird im Zuge der Trägerbeteiligung geprüft.

Gasversorgung

Aussagen zur Gasversorgung werden im Entwurf nach der Trägerbeteiligung ergänzt.

Kommunikation

Westlich der Verkehrsfläche (Flurstück 928/5) sind Telekommunikationsanlagen vorhanden. Aussagen zu möglichen Anschlussoptionen werden nach Abschluss der Trägerbeteiligung im Entwurf ergänzt.

Abfallentsorgung

Eine grundstücksnahe Entsorgung des ALDI-Lebensmitteldiscounters kann über die Meißner Straße erfolgen. Ein Rückwärtsfahren wird nicht erforderlich und die Befahrbarkeit mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug ist gefahrlos möglich.

7. Folgemaßnahmen, Hinweise

Abfall

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung / Beseitigung). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung.

Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) obliegt sowohl den Erzeugern als auch den Besitzern von Abfällen. Sie können Dritte zur Erfüllung ihrer Pflichten beauftragen, bleiben jedoch bis zum endgültigen und ordnungsgemäßen Abschluss der Entsorgung verantwortlich. Im Rahmen der allgemeinen Überwachung (§ 47 Abs. 3 KrWG) kann die zuständige Behörde Auskunft über die Entsorgung der angefallenen Abfälle von den Verpflichteten verlangen.

Bodenschutz, Baugrund

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Gemäß § 202 BauGB i. V. m. § 1 BBodSchG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nicht-belastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.

Erforderliche Geländeregulierungen sind aus Gründen des Bodenschutzes auf das notwendige Minimum zu beschränken. Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet wieder sinnvoll zuzuführen.

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte grundsätzlich eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Zum Bauvorhaben ALDI-Markt Meißner Straße 33 in Wilsdruff wurde bereits ein Baugrundgutachten sowie ein Protokoll zur Schadstoffbelastung erstellt (Baugrundbüro Noack, 01920 Nebelschütz).

natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Auch liegt die Fläche außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) 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-Aktivitätskonzentration 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 Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222- Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m^3 überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Stadt Wilsdruff liegt in keinem festgelegten Radonvorsorgegebiet.

Immissionsschutz

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach der BImSchV sind nicht vorgesehen, so dass ein separates immissionsschutzrechtliches Verfahren entbehrlich ist.

Katastrophenschutz

Sollten bei der Bauausführung verdächtig kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.

Vermessungs- und Grenzpunkte

Im Vorhabengebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind grundsätzlich während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- oder Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungsgesetz).

8. Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALDI-Markt Meißner Straße 33 stellen sich wie folgt dar:

Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche
Verkehrsflächen, gesamt (mit Zufahrt Anlieferung)	4.177 m ²
<i>davon Straßenverkehrsfläche</i>	2.953 m ²
<i>davon Stellplatzflächen</i>	1.224 m ²
Verkehrsfläche, bes. Zweckbestimmung	128 m ²
<i>davon Fußweg</i>	22 m ²
<i>davon Eingangsbereich mit Fläche für Einkaufswagen und Fahrradständer*</i>	106 m ²
Großflächiger Lebensmitteldiscounter mit Anbau Anlieferung*	1.560 m ²
Grünflächen	1.558 m ²
Fläche Ver- und Entsorgung	42 m ²
<i>davon Fläche für Müllbehälter</i>	4 m ²
<i>davon Fläche für Technik (Wärmepumpe)</i>	38 m ²
 Gesamtfläche	 <u>7.465 m²</u>

Teil B: Umweltbericht

9. Beschreibung der Planung und allgemeine Grundlagen

9.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Stadt Wilsdruff beabsichtigt mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt“ in Wilsdruff gemäß § 12 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters zu schaffen. Der Neubau der Filiale ist mit max. 1.100 m² Verkaufsfläche geplant und soll von ALDI Nord genutzt werden, welcher seine vorhandene Verkaufsfläche an der Meißner Straße 30b abgibt.

Die Vorhabenfläche befindet sich im Norden von Wilsdruff, nahe der Autobahn A4, an der Anschlussstelle Wilsdruff und an der Gemarkungsgrenze zu Klipphausen und Sachsdorf, auf dem Flurstück 714/4 der Gemarkung Wilsdruff. Zulässig sind ein großflächiger Lebensmitteldiscounter sowie Fahrgassen, Stellplätze und Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichnung.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 beschränkt. Die maximale Höhe der baulichen Anlage beträgt 6,5 m. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt. Für die Gebäude wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

Die Baukörper können in Größe und Gestaltungsform den Vorgaben des Unternehmens entsprechen, so dass die Gestaltungsspielräume hinsichtlich der äußeren Ansicht begrenzt sind. Festsetzungen zur Gestaltung werden ausschließlich zu den Dächern und Fassaden sowie zu den Werbeanlagen gemacht.

Klimaschutz und Klimaanpassung nehmen in der Bauleitplanung einen besonderen Stellenwert ein. Bebauungspläne ebnen den Weg für eine städtebauliche Entwicklung der nächsten Jahrzehnte. Daher ist es unerlässlich Maßnahmen zum Schutz von Klima und Umwelt zu integrieren. Nicht zuletzt gibt die Gesetzgebung den Rahmen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung bereits vor.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen und Hinweise zur Nutzung erneuerbaren Energien getroffen. Ebenso ist ein Ziel, das anfallende Regenwasser im Gebiet zurückzuhalten und dem Wasserkreislauf möglichst vor Ort zurückzuführen. Der Anteil von unversiegelten und teilversiegelten Flächen soll möglichst hoch festgesetzt werden. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft werden innerhalb des Plangebietes untergebracht. Zu den grünordnerischen Maßnahmen zählen Gehölzpflanzungen oder Ansaaten.

Weiterführende textliche Erläuterungen zu den Festsetzungen sind der Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

9.2. Untersuchungsrahmen und –methoden zur Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgt durch die Stadt Wilsdruff auf der Grundlage des gewählten Planungsumgriffs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf Natur und Umwelt. Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4(1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten. Die zur Verfügung stehenden Informationen und Hinweise wurden ergänzend in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes innerhalb des Planungsgebietes wurden herangezogen:

- vorhandene Datengrundlagen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (www.umwelt-sachsen.de / iDA): Schutzgebiete, CIR Biotoptypenkartierung, Bodenfunktionskarten, hydrogeologische Karten etc.
- Geoportal Sachsenatlas (www.geoportal.sachsen.de)
- Informationen der Fachbehörden
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehung
- Versickerungsversuche einschl. Erkundungsbohrung

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte bezogen auf das Ziel, die Funktionsfähigkeit der Freiräume mit ihren wichtigen Ausgleichsfunktionen zu erhalten und dauerhaft zu entwickeln, auf der

- Überprüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und Wasser (naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser).
- Überprüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biotope und Arten.
- Beurteilung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der optischen Fernwirkung.
- Beurteilung der Beeinträchtigung angrenzender Wohngebäude durch Lärm.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

9.3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Neben den einschlägigen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14,15 des BNatSchG und § 8 des SächsNatSchG), dem Immissionsschutzgesetzes, dem Wasser- und Abfallrecht werden im anstehenden Bebauungsplanverfahren die „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Dresden, Juli 2003, SMUL, Überarbeitung der Handlungsempfehlungen von 2017)“ berücksichtigt.

Sonstige Umweltschutzziele ergeben sich aus übergeordneten Planungsvorgaben, die im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs Berücksichtigung finden.

Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Für das Planungsvorhaben sind folgende umweltbezogene Zielaussagen des **Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013** relevant:

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

G 4.1.1.5 Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig gewährleistet. Bereiche der Landschaft, in denen eines oder mehrere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild durch Nutzungsart oder Nutzungsintensität erheblich beeinträchtigt oder auf Grund ihrer besonderen Empfindlichkeit gefährdet sind, sollen wieder hergestellt beziehungsweise durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.

G 4.1.2.4 Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.

G 4.1.3.1 Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermeiden werden.

G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

G 4.3.6 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch Versickerung und bei Bedarf durch natürliche Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, ist ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern.

Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

Weitere fachliche Ziele des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge mit dem Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan sind wie folgt für den Planungsraum relevant.

Freiraumstruktur

Die Festsetzungen zur Freiraumstruktur sind unwirksam. Rechtlich bindend sind nur noch die anderen, wirksamen Teile des Regionalplans und übergeordnete Vorschriften wie der Landesentwicklungsplan 2013, das BauGB oder anderes Fachrecht. Der Landschaftsrahmenplan ist rechtlich nicht bindend, wird jedoch als fachliche Empfehlung herangezogen.

Fachbeitrag Landschaftsrahmenplan LRP

Auf der Basis des Sächsischen und des Bundesnaturschutzgesetzes sowie auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes Sachsen, des Landschaftsprogrammes Sachsen sowie des vorliegenden Regionalplans für die Region Oberes Elbtal/ Osterzgebirge macht der Fachbeitrag Landschaftsrahmenplan vielfältige Aussagen zu Natur und Landschaft in der Region. Er zeigt die besonders zu schützenden Flächen, aber auch Bereiche von Landschaftsbeeinträchtigungen auf. Daher bildet der LRP eine umfassende Grundlage bei der Entscheidung, ob beabsichtigte Projekte und Maßnahmen in besonders empfindliche Teile der Umwelt eingreifen oder nicht. Gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sind die Inhalte der Landschaftsplanung in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen.

Karten Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan 2019 Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge

Im Folgenden werden ausschließlich diejenigen Karten des LRP dargestellt, die Aussagen zur Vorhabenfläche enthalten.

LRP Oberes Elbtal/ Osterzgebirge	Ausweisungen Vorhabenfläche
Karte 2. 1-01: Landschaftsgliederung	Landschaftseinheit: Mulde-Lößhügelland
Karte 2. 2-01: potenzielle natürliche Vegetation	Hainbuchen- Traubeneichenwald grundwasserferner Standorte; mäßig bis reich nährstoffversorgter Standort
Karte 2. 2-02: Natürlichkeitsgrad der Vegetation	stark kulturbeeinflusst
Karte 2. 2-04: Biotoptypenbewertung	mittlerer Wert
Karte 2. 2-08: Regional bedeutsame Fledermaushabitate ein- schließlich Flug- und Zug- bahnen	Fledermausflugbahn bzw. -zugbahn entlang des Fließgewässers „Wilde Sau“ (räumliche Trennung durch die Meißner Straße)
Karte 2. 2-12: Ökologisches Verbund- system	angrenzend „Wilde Sau“: Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz, Verbindungsfläche (LEP)
Karte 2. 2-13: Ökologisches Verbund- system, Handlungsbedarf	angrenzend „Wilde Sau“: Erhalt und Pflege
Karte 2. 3-01: Bodenregionen und Bodenlandschaften	Bodenregion Löß- und Sandlößlandschaften Mulde- Lößhügelland
Karte 2. 3-02: Bodenklassifikationen	terrestrische Rohböden (Regosol)
Karte 2. 4-01: Oberflächenwassereinzugs- gebiete	Haupteinzugsgebiet: Elbe Teileinzugsgebiet: Wilde Sau
Karte 2. 4-11: Hydrogeologische Gliederung	Meißner Massiv
Karte 2. 4-12: Grundwasserkörper	Elbe

Karte 2. 4-13: Deckschichten	mittlere Verhältnisse: bindige Deckschicht, Verweilzeit < 3 Jahre
Karte 2. 4-14: Grundwasserzufluss	regionalisierte mittlere jährliche Grundwasserzuflüsse 1961-2010 (RG1+RG2): > 100 - 175 mm/a
Karte 2. 4-19: Anschlussgrad an öffentliche Abwasserbehandlungsanlagen nach Gemeinden und Kommunale Kläranlagen	Anschlussgrad 2016: 60 bis unter 80 % kommunale Kläranlage > 10.000 bis 100.000 EW (mechanisch-biologische Reinigung mit N- und P-Eliminierung)
Karte 2. 5-01: Höhenschichten	200m -300m
Karte 2. 5-02: Mittlere jährliche Lufttemperatur (in °C)	Jahresmitteltemperatur in der Planungsregion 1971-1990: 8,4° 1991-2014: 9,0° 2021-2050: 9,8° 2071-2100: 11,9°
Karte 2. 5-07: Jahresniederschlag (in mm)	Jahresniederschlag in mm 1971-1990: 764 mm 1991-2014: 821 mm 2021-2050: 769 mm 2071-2100: 689 mm
Karte 2. 5-12: Klimatische Wasserbilanz (Jahressumme) (in mm)	Klimatische Wasserbilanz in mm 1971-1990: 124,7 mm 1991-2014: 151,3 mm 2021-2050: 86,3 mm 2071-2100: 93,6 mm
Karte 2. 5-20 Effektiv mögliche Sonnenscheindauer	Sonnenscheindauer 85 % - < 96 %
Karte 2. 5-22 Mittlere Inversionshäufigkeit	80 bis 120 Tage im Jahr
Karte 2. 5-23 Bodennahe Durchlüftungsverhältnisse	bodennahe Durchlüftung gut
Karte 2. 5-25 Bioklima	Kältereiz hoch, Wärmebelastung hoch
Karte 2. 5-26 Freiflächensicherungsbedarf aus klimatologischer Sicht	gering (Siedlungsfläche)
Karte 2. 5-27 Erholungseignung aus klimatologischer Sicht	gering (Siedlungsfläche)
Karte 2. 6-02 Siedlungsflächenentwicklung	Siedlungsfläche 2019
Karte 2. 6-03 Historische Ortsformen	Stadtanlage Wilsdruff

Karte 2. 6-04 Historische Stadtformen	Handelsstadt Wilsdruff, 1286
Karte 2. 6-05 Historische Flurformen	Block- und Streifenflur Die Gemarkung ist in regellose Blöcke und längere Streifen in erkennbarer Ordnung aufgeteilt
Karte 2. 6-09 Schlösser, Parkanlagen, Gutshäuser, Rittergüter, Kirchen, Klöster	Schloss und Rittergut, Kirche in Wilsdruff (Vorhabenfläche nicht betroffen)
Karte 2. 6-12 Historischer Bergbau	geologische Einheiten: Elbtalzone - Nossen-Wilsdruffer Schiefergebirge Erze: Eisen
Karte 2. 6-13 Historische Verkehrswege und -bauten	Poststraße südlich Vorhabenfläche Schmalspurbahn westlich Vorhabenfläche
Karte 2. 6-19 Touristisches Wegenetz	angrenzend Fern-, Haupt- bzw. Gebietswanderweg (Wilde Sau) regionale Hauptradroute: II-16 Meißen-Osterzgebirge

10. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.1. Beschreibung der Wirkfaktoren

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden. Nicht alle genannten umweltrelevanten Projektwirkungen müssen tatsächlich auftreten. Auch hinsichtlich Intensität, räumlicher Reichweite und zeitlicher Dauer können die vom Projekt ausgehenden Wirkungen in Abhängigkeit von den Merkmalen des geplanten Vorhabens voneinander abweichen.

Baubedingte Projektwirkungen

Zur Bauphase gehören im Allgemeinen die Baustelleneinrichtungen und die Bauarbeiten bis hin zur Fertigstellung der Anlage. Baubedingte Wirkfaktoren, die vorübergehende nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu behebende Beeinträchtigungen verursachen, lassen sich für das Planungsvorhaben wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes sowie durch Baustelleneinrichtungen.
- ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Bau- und Lieferfahrzeuge; temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen.
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen.

Für die Errichtung der baulichen Anlagen wird es notwendig sein, vorübergehend Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen in Anspruch zu nehmen. Die Baustelleneinrichtung kann in der Regel auf dem Gelände des Vorhabens untergebracht werden. Eine zusätzliche baubedingte Flächeninanspruchnahme ist damit meist nicht erforderlich. Diese Wirkungen sind zeitlich begrenzt und im Wesentlichen werden sich diese Wirkungen auf das jeweilige Baufeld beschränken.

Baubedingt sind auch Eingriffe in den Boden zu verzeichnen, die durch Baufahrzeuge hervorgerufen werden und eine Verdichtung des Bodens zur Folge haben. Das betrifft die Bauabläufe für Transport, Lagerung und Errichtung der baulichen Anlagen. Durch die Bautätigkeiten oder die Herstellung des Gewerbegebietes sind keine Bodenumlagerungen erforderlich.

Die Bauzeit kann sich über mehrere Monate hinziehen. In dieser Zeit ist mit tätigkeitsbezogenem Baulärm durch Transportfahrzeuge, Montagearbeiten und Baumaschinen sowie mit Erschütterungen zu rechnen. Während der Bauphase erhöht sich möglicherweise auch das Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtsstraßen und damit immissionsseitig die Lärmbelastung der Anwohner.

Erdarbeiten verursachen insbesondere bei trockener Witterung die Bildung diffuser Staubemissionen. Sie sind zeitlich und räumlich begrenzt und lassen sich durch üblicherweise angewendete Maßnahmen, wie z.B. Berieselung mindern.

Anlagebedingte Projektwirkungen

Zu prüfende anlagebedingte Wirkfaktoren lassen sich aus den zulässigen Nutzungen ableiten. Sie wirken während des Bestands des ALDI-Marktes und können sich auf das Plangebiet selbst als auch auf die nähere und weitere Umgebung (Lebensraum, Sichtbeziehung, optische Fernwirkung) auswirken:

- Überbauung der Bodenfläche auf max. 80% der Grundstücksfläche.
- Reduzierung der Versickerung von Niederschlagswasser, Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes; Bodenabtrag.
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch Gebäude mit einer maximalen Länge von 65 m (abweichende Bauweise), technische, landschaftsuntypische, Bauwerke und Materialien.

Anlage bedingte Wirkungen des Standortes beziehen sich insbesondere auf die dauerhafte Flächenumwandlung mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Der geplante Lebensmitteldiscounter führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes am Siedlungsrand. Die maximale Höhe der Gebäude ist mit 6,5 Meter festgesetzt.

Betriebsbedingte Projektwirkungen

Betriebsbedingte Projektwirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung des Lebensmitteldiscounters auftreten. Zu den betriebsbedingten Wirkfaktoren zählen mögliche Emissionen. Die zu erwartende Intensität kann jedoch als gering eingestuft werden.

10.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand werden im Folgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis j BauGB zu beschreiben.

**10.2.1. Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt, Natura 2000
 potenzielle natürliche Vegetation (pnV)**

Als pnV wird die Schlussgesellschaft in der Vegetationsentwicklung bezeichnet, welche den Naturraum in Abhängigkeit der derzeitig vorherrschenden Wachstumsbedingungen (geologische Gegebenheiten, Bodenverhältnisse, Landschaftsstruktur, Wasserangebot, Klima) besiedeln würde, sobald der Einfluss des Menschen ausbliebe (Sukzession). Auch spiegelt sie das natürliche Entwicklungspotenzial ohne anthropogene Beeinflussung wider und dient zur Bewertung der Naturnähe von Pflanzbeständen des Standortes.

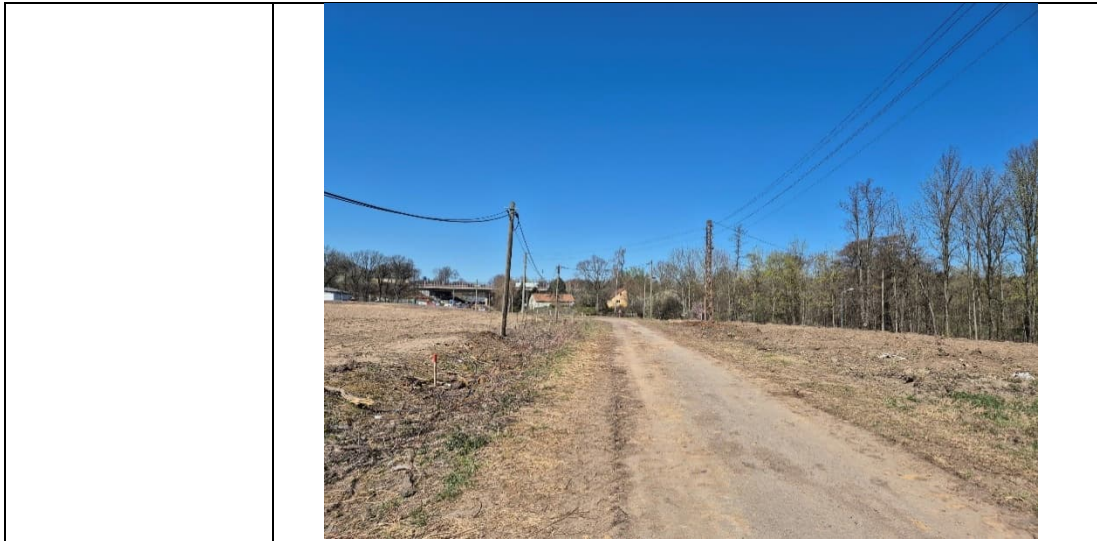
Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein „typischer Hainbuchen- Traubeneichenwald entwickeln (umwelt.sachsen.de. iDA).

Biotope- und Nutzungsstruktur

Die Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereiches wird durch die große Baufläche bestimmt. Der Abriss der vorhandenen Gebäude und die Gehölzfällungen am Standort Flurstück 714/4 erfolgten nach Genehmigung im Februar und März 2026 im Zuge der Baufeldfreimachung zum Bauvorhaben „S 177, Umbau AS Wilsdruff A4“ des Landes-amts für Straßenbau und Verkehr LASuV.

Folgende Biotoptypen treten im Plangebiet auf:

Biotoptyp, BTLNK, BTC	Beschreibung
Baufläche nach Baufeldfreimachung 03/2026 96 100 11.05.100	In Abstimmung mit dem LASuV und nach Genehmigung erfolgte die Baufeldfreimachung im Februar und März 2026. Die komplette Vorhabenfläche kann dem Biotoptyp „unversiegelte Baufläche“ mit einem geringen Biotoptyp zugeordnet werden. 
Verkehrsfläche (Meißner Straße), Bestand 95 120 11.04.100	Die vorhandene versiegelte Verkehrsfläche, ein aktuell gesperrter Straßenabschnitt der Meißner Straße, soll im Zuge der Baumaßnahme als Zufahrt zum Verbrauchermarkt ausgebaut werden.



Besonderer Artenschutz

Konkrete Informationen zum Vorkommen streng geschützter Arten- bzw. Artengruppen liegen nicht vor. Auf der Vorhabenfläche ist lediglich mit Arten zu rechnen, die in Sachsen weit verbreitet sind und nicht auf einen speziellen Standort angewiesen sind und somit ausweichen können. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang der umgebenden Nutzflächen weiterhin erfüllt wird.

Zur Vermeidung von Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbote erfolgte die Bau-
feldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar. Auch spätere intensive und stark in Gehölze eingreifende Pflegeschnitte oder nicht vermeidbare Baumfällungen sind auf diesen Zeitraum zu beschränken.

Schutzgebiete, FFH- und SPA-Gebiete

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben sind durch das Vorhaben keine Schutzgebiete nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG), durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 21 SächsNatSchG direkt betroffen.

Als Vorbelastung für das Schutzgut Pflanzen / Tiere, insbesondere aber die biologische Vielfalt, sind die vorhandenen, angrenzenden Verkehrsflächen zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf das Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt, Natura 2000

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Störung / Vertreibung von Tieren durch Baulärm und Erschütterung.
- Temporärer Habitatverlust im Bereich von Baustraßen und Lagerplätzen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Aufgrund des Abrisses aller Gebäude und der Entsiegelung vor dem geplanten Neubau ist der Verlust des Lebensraumpotenzials durch Überbauung und Flächeninanspruchnahme (vgl. auch Schutzgut Boden) gering einzuschätzen. Die vorhandenen Biotoptypen des Bestandsbereiches, nach Baufeldfreimachung haben eine geringe Bedeutung.

- Gezielte Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen zur Erhöhung der Struktur- und Biotopvielfalt sowie der Artenvielfalt (Vögel, Kleintiere, Flora).
- Schaffung neuer Vernetzungsfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan.

Vermeidung und Minderung

- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind außerhalb ökologisch bedeutender Bereiche anzulegen. Die in Anspruch genommenen Flächen werden nach Beendigung der Bauarbeiten rekultiviert.
- Zur Minderung der Beeinträchtigungen der verschiedenen Landschaftspotenziale trägt eine schnelle Wiederbegrünung des Baufeldes bei.
- Schaffung neuer strukturreicher Grünflächen und Gehölzstrukturen Flächen mit geringem Biotopwert. Schaffung von Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse durch Gehölzpflanzungen.
- Mindestdurchgrünung des Plangebietes durch Festsetzungen von Pflanzgeboten.
- Standortgerechte Artenwahl (Vorkommensgebiet II).
- Minimierung der Bodenversiegelung z.B. durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigung im Bereich der Stellplätze und Fußwege.

Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

- Die zu erhaltende Baumbestände (angrenzend an die Vorhabenfläche) sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP 4 umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.
- Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahmen ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit von Oktober bis Februar vorzunehmen.
- Beleuchtungskonzept für Insekten und Fledermäuse: Reduzierung der Beleuchtung von Gebäuden und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nach unten in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung / Anstrahlung); geringe Leuchtpunkthöhe; Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum; Natrium-Niederdrucklampen (NA), Natrium-Hochdrucklampen (NAV) oder LED- Lampen.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen: keine freistehenden transparenten Scheiben, keine hochgradig spiegelnden Glas- oder Metallelemente, keine Eckverglasungen oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsichten. Unvermeidbare derartige Glasflächen sind entweder in transluzentem Glas auszuführen oder wirksam zu markieren.

Fazit

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch potenzielle bau- und betriebsbedingte Einflüsse betreffen in erster Linie eine Baufläche mit geringem Biotopwert. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der bestehenden Vorbelastungen des Vorhabenstandortes ergeben sich durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche kaum nachteilige Umweltauswirkungen. Die Auswirkungen sind nicht erheblich.

10.2.2. menschliche Gesundheit, Bevölkerung / Immissionsschutz

Immissionsschutz

Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Der Geltungsbereich grenzt ebenso an vorhandene Wohnbebauung (Einzelhaus Meißner Straße 31 nördlich einer Kleingartenanlage) im Süden wie auch an gewerblich genutzte Flächen (nördlich Abschleppservice Fröhlich). Es wird östlich durch die Meißner Straße und westlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Emittierende Industrie oder große Gewerbestandorte, die erhebliche Emissionsbelastungen aufweisen, sind im räumlichen Umgriff nicht vorhanden. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die nahe gelegene Autobahn A4.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme (Festsetzungen zum Immissionsschutz) sowie die Belieferung des Marktes nur werktags zwischen 6:00 und 22:00 Uhr, ist zu vermuten, dass die Orientierungswerte im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (Schutzgut Mensch)

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Geringe baubedingte, vorübergehende Auswirkungen (ggf. Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen, Erschütterungen) im Bereich des Planungsumgriffs.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Geringfügige zusätzliche Lärm- oder lufthygienische Belastungen zu vermuten. Immissionsschutzrechtliche Belange stehen unter Einhaltung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen der Planung nicht entgegen.
- Keine Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldqualität.
- Keine Zerschneidung des Landschaftsraumes. Erhalt bzw. Optimierung der Wegeverbindungen (geplanter Radweg).

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- Keine betriebsbedingten Lärmbelastungen der schutzwürdigen Umgebung bei Einhaltung der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen.

Vermeidung und Minderung

- Um die Vereinbarkeit zukünftiger Nutzungen mit dem Schutzanspruch der umliegenden Wohngebäude und der Kleingartenanlage sicherzustellen, soll die zuständige Genehmigungsbehörde darauf achten, dass für alle Vorhaben eine nach den geltenden Gesetzen und Regelungen vorgesehene Prüfung hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes erfolgt.

- Während der Baumaßnahmen sind die gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietseinstufung nach BauNVO geltenden Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen bzw. am ungünstigsten gelegenen schutzbedürftigen Nachbarschaft einzuhalten.
- Die bei der Baumaßnahme einzusetzenden Maschinen und Geräte müssen den Anforderungen des § 3 der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) genügen. Die Betriebszeiten dieser Aggregate sind entsprechend § 7 Abs.1 der 32. BImSchV zu gestatten. Als Stand der Technik hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch von Bauarbeiten verursachte Geräusche ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm- Geräuschimmissionen heranzuziehen. Lärmintensive Tätigkeiten sind generell auf die Tageszeit gemäß den Festsetzungen der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen“ (07:00 Uhr bis 20:00 Uhr) zu beschränken. Das „Merkblatt zum Schutz gegen Baulärm“ ist zu beachten.
- Beschränkung der zulässigen Bauhöhe auf 6,50 m.
- Erhalt der Zugänglichkeit der Landschaft im Umfeld durch Erhalt der Wegebeziehungen.

Fazit

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken können, sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Lärm) nicht zu erwarten. Der Bau des geplanten Lebensmitteldiscounters führt - unter Berücksichtigung der abgeschätzten Vorbelastung im Umfeld - voraussichtlich zu keinen Konflikten mit den existierenden Wohnnutzungen (Auswirkungen nicht erheblich).

Die Baufläche besitzt eine nachrangige Bedeutung für Freizeit und Erholung.

10.2.3. Schutzgut Boden, Fläche

Geologie

Gemäß Baugrundgutachten (Baugrundbüro Noack) befindet sich der Standort am Westrand der NW-SE streichenden Elbe-Zone bzw. Elbe-Senke zwischen der Lausitz-Riesengebirgs-Scholle im Osten und dem Erz- und Granulitgebirge im Westen, begrenzt durch Westlausitzer Störung und die Lausitzer Überschiebung. Genauer befindet sich die Vorhabenfläche im Bereich des an die Elbezone gebundenen Meißner Massives, welches von Gneisen und kontaktmetamorphen Grauwacken eingerahmt wird. Das Hauptgestein des variszischen Intrusivkörpers (Grundgebirge) bilden Syenite, Syenodiorite bzw. Monzonite. Gneise sind am äußeren Rand zusammenhängend, im inneren Randgebiet als Schollen (oft metasomatisch beeinflusst), vertreten. Die einzelnen metamorphen Einheiten stellen Störzongesteine und Reste abgeschobener alpiner Decken dar. Durchzogen wird der Intrusivkörper von zahlreichen unterschiedlich alten und mächtigen Mikrograniten. Das Plangebiet befindet sich im direkten Bereich der Wilsdruff-Gottleubaer Störung unmittelbar nördlich der Döhlener Rotliegend-Senke.

Durch einen letzten bedeutenden Meeresvorstoß in der Kreidezeit wurden sandige (z.B. Quadersandstein) bis tonig-kalkige (Plänermergel) Sedimente abgelagert und in der Folgezeit nur teilweise erodiert. Eisvorstöße im Pleistozän erodierten ein Teil der Verwitterungsdecke und gelagerten gleichzeitig neue glazigene Sedimente (Löß, Geschiebemergel, Geschiebesand, Kies, etc.) ab.

Die Elbe hat sich den seit dem Präkambrium wirksamen Grabenbruch als ihr Flussbett ausgewählt. Sie und ihre Nebenflüsse, aber auch Bäche und Rinnsale haben sich in Abhängigkeit von Wasserführung, Fließgeschwindigkeit und Untergrund in die Landschaft eingeschnitten und die Sohlen der entstandenen Talauen mit ihren kiesigsteinigen bis schluffigen Auesedimenten bedeckt. An den Talflanken greifen häufig Löß und aus höheren Lagen umgelagerte Massen (Hangsedimente, Lößlehm) über und verzahnen sich teils mit den Auesedimenten.

Am Standort folgen unter dem Lößlehm fluviatile bis glazifluviatile Sande und Kiese, welche wiederum dem Syenodiorit des Meißner Massives mit geringmächtiger An- und Verwitterungsschicht aufliegen. Die natürliche Schichtenfolge ist durch anthropogene Einflüsse teilweise beseitigt oder durch Auffüllmassen ersetzt bzw. überlagert worden.

Das Grundstück liegt außerhalb von Gebieten mit unterirdischen Hohlräumen gemäß §8 der SächsHohlrVO (Altbergbau).

Boden

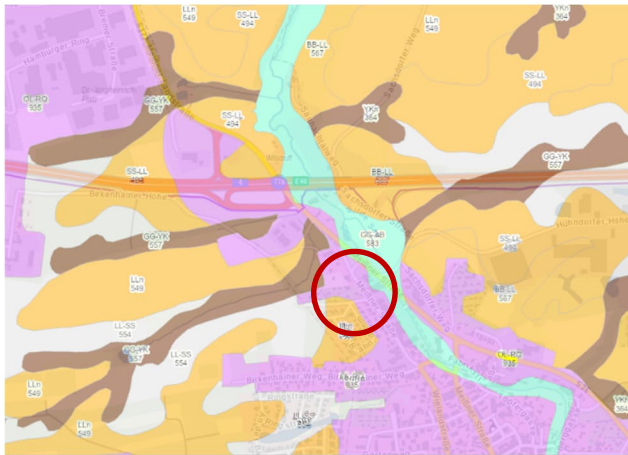


Abbildung 8:
iDA - interdisziplinäre Daten und
Auswertung (LfULG)
violett OL-RQ

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes an der Meißner Straße werden laut Bodenübersichtskarte (iDA) des Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie den Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungsgebieten zugeordnet (OL-RQ - Lockersyosem-Regosol). Ein Lockersyosem-Regosol beschreibt einen frühen Bodenentwicklungsprozess, bei dem ein ursprünglich lockerer Rohboden (Lockersyosem, z.B. auf Sand) durch Humusanreicherung in einen Regosol übergeht, der einen schwachen humosen Oberboden (Ah-Horizont) aufweist, der direkt in unverwittertes Lockergestein übergeht.



Abbildung 9:
iDA - interdisziplinäre Daten und
Auswertung (LfULG)
braun: Lehm L
orange: sandiger Lehm sL
grün: stark lehmiger Sand SL

Bei den Bodenarten dominiert Lehm in der Umgebung des Vorhabenstandortes.

Gemäß Baugrundgutachten zeigt sich eine stark wechselnde Zusammensetzung und Mächtigkeit der Schichten über der untersuchten Fläche.

Für das B-Plangebietes ist davon auszugehen, dass die natürlichen Böden, Bodenformen und -strukturen durch den anthropogenen Einfluss, sprich die Überbauung verändert werden. Jedoch hat in der Vergangenheit bereits eine anthropogene Überprägung der Fläche stattgefunden, so dass hierbei von einer Vorbelastung ausgegangen wird. Es wird vorrangig die Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung einer Fläche zur Nach- und Umnutzung leerstehender Gebäudesubstanz genutzt.

Gemäß Bodenfunktionskarte wird der Boden OL-RQ im Plangebiet folgenden natürlichen Bodenfunktionen zugeordnet:

Natürliche Bodenfunktionen

Natürliche Bodenfruchtbarkeit	sehr gering
Wasserspeichervermögen	sehr gering
Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel

Empfindlichkeit der Böden

Erodierbarkeit des Bodens durch Wind	I (sehr gering)
Erodierbarkeit des Bodens durch Wasser	V (sehr hoch)

Schutzwürdigkeit der Böden

Böden mit besonderen Standorteigenschaften	besonders trockene Böden
--	--------------------------

Unter Filter- und Puffer für Schadstoffe wird die Fähigkeit des Bodens verstanden, gelöste oder suspendierte Stoffe von ihrem Transportmittel zu trennen. Die Fähigkeit kann aus mechanischen oder physikalisch-chemischen Filtereigenschaften abgeleitet werden. Die Fläche ist durch Böden mit einem mittlerem Filter- und Puffervermögen mit einer mittleren Bindung für Schadstoffe gekennzeichnet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit oder das Wasserspeichervermögen werden sehr gering eingeschätzt.

Die Empfindlichkeit des Bodens wird u.a. anhand der Erosionsgefährdung durch Wasser eingeschätzt, die gemäß Auswertungskarte Bodenschutz als sehr hoch erosionsgefährdet einzustufen ist. Die Bodenerosionsgefährdung gilt bei unbedecktem oder gering mit Vegetation bedecktem Boden der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Die Schutzwürdigkeit eines Bodens hinsichtlich seiner biotischen Lebensraumfunktion wird anhand der Kriterien Seltenheit, Natürlichkeit, Wasserhaushalt und Trophiezustand bemessen. Hochbedeutend als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation sind daher auch die besonders trockenen Böden des Plangebietes.

Altlasten

Altlasten nach dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) sind im Bereich der Vorhabenfläche nicht bekannt.

Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, trotzdem schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt (z.B. organoleptische Auffälligkeiten des Bodenaushubes) oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes anzuzeigen.

Fläche, Landwirtschaft

Gemäß der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der geplante Neubau des ALDI-Marktes erfolgt auf einem bereits ehemals bebauten und anthropogen überprägten Standort im Stadtrandbereich. Durch die Wiedernutzbarmachung dieses Areals wird auf die Inanspruchnahme bislang unbebauter Grundstücke verzichtet. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf das Schutzgut Boden, Fläche

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Baustelleneinrichtungen und Bautätigkeiten im Bereich des Baufeldes sowie Aufschüttungen und Abgrabungen führen auch außerhalb der bebaubaren Flächen zu Bodenverdichtungen und Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur mit nachhaltigen Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit und der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens.

Anlagebedingte Beeinträchtigung

- Nachteilige Umweltauswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen sind grundsätzlich Folge der flächenhaften Versiegelung und des Nutzungsgrades der Bauflächen mit einer Bebauung und zulässigen Flächenversiegelung auf dem Baugrundstück von bis zu 80%. Damit verbunden sind unwiederbringliche Verluste aller natürlichen Bodenfunktionen. Die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden ist nachhaltig. Zu berücksichtigen ist hierbei der vorgezogene Gebäudeabriss mit einer Fläche von ca. 1.780 m².
- Beeinträchtigung der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Wasserspeicher, Schadstofffilter und Kohlenstoffspeicher (Klimaschutz).
- Beeinträchtigung des Bodens, der aufgrund seiner Struktur in der Lage ist Wasser zu speichern und eine zeitlich verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser an Fließgewässer zu ermöglichen (Hochwasserschutz). Eine Speicherung und Rückhaltung des Niederschlagswassers finden nur verringert statt.

Betriebsbedingte Beeinträchtigung

- Keine Schadstoffeinträge durch den Betrieb.

Vermeidung und Minderung

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe § 1a BauGB, § 1 BBodSchG); Entsiegelung der vorhandenen Gebäude Flurstück 714/4.
- Begrenzung der Bebauung auf ein unbedingt notwendiges Maß, Einschränkung von Verkehrs- und Nebenflächen, Festsetzung der Baugrenze und der Verwendung wasserdurchlässigen Materials.
- Weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe a) bis c) BBodSchG. Schutz vor jeder weiteren Versiegelung bzw. anderweitigen anthropogenen Überprägung.
- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit (insbesondere Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG, Gewerbeabfallverordnung GewAbfV, DIN 19731), Lenkung der baulichen Maßnahmen und das Befahren nur auf die notwendigen Stellen des Bauprozesses.

Zur Sicherung und zum Schutz des Oberbodens sind im Wesentlichen folgende Punkte zu beachten:

- Der Mutterboden und die humusreichen Schichten sind vor den Bauarbeiten geordnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände auszubringen oder einer anderweitigen Wiederverwendung zuzuführen.
- Der Oberboden ist von allen Bau- und Betriebsflächen, jedoch nicht vom Wurzelbereich zu erhaltende Bäume abzutragen.
- Für die geplanten Geländeregulierungen sollte bei bautechnischer Eignung vorrangig das im Rahmen der Bauarbeiten anfallende Bodenmaterial verwendet werden. Das aufzubringende Material muss frei von Abfällen sowie schädlichen Verunreinigungen (u. a. mit Öl verunreinigtes Bodenmaterial) sein.
- Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern. Er darf nicht befahren oder anderweitig verdichtet werden.
- Das Oberbodenlager ist gegen Vernässung, Verunkrautung und sonstige Verunreinigung zu schützen. Bei einer Zwischenlagerung von längerer Dauer (mehr als 8 Wo) ist eine Zwischenbegrünung zu empfehlen.
- Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. Grundflächenzahl zur Verringerung der Inanspruchnahme von Freiraum.
- Verringerung der Erosionsanfälligkeit durch eine Begrünung der Fläche.
- Verwendung durchlässiger Beläge (Wegeflächen, Stellplätze etc.).
- Überprüfen der Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 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.

Fazit

Mit der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt, da im Bereich versiegelter Flächen (bis zu 80%) sämtliche Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion, Lebensraumfunktion) vollständig verloren gehen. Trotz der Vorbelastung (Versiegelung) und der geringen Bodenbewertung wird die Beeinträchtigung des Bodens als erheblich eingeschätzt.

10.2.4. Schutzgut Wasser

Gemäß § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Der Wasserkreislauf setzt sich aus dem Niederschlag, dem Abfluss, der Versickerung und der Verdunstung zusammen. Das Schutzgut untergliedert sich in zwei Teilschutzgüter: Oberflächen- und Grundwasser. Das Grundwasser fasst sämtliche unterirdisch vorhandenes oder in den Untergrund gelangendes Wasser zusammen. Das Oberflächenwasser umfasst namentlich die oberflächlich anstehenden Still- und Fließgewässer.

Hydrogeologie

Das gesamte Gebiet liegt gemäß hydrogeologischer Gliederung im Raum „Elbtalgraben“ und im Teilraum „Meißner Massiv“. Die Fläche weist einen Porengrundwasserleiter aus silikatischem Lockergestein vor. Das Wasserspeichervermögen ist sehr gering einzuschätzen.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung beschreibt das Potenzial der Dauer des Eindringens von Schadstoffen von der Erdoberfläche durch den Boden bis zum Erreichen des Grundwassers. Die Schutzfunktion der Deckschichten gegenüber Schadstoffen wird überwiegend als „mittel“ eingestuft (siehe Umweltportal iDa, LfULG).

Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurde in keiner Bohrung Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Teils zeigt sich eine starke Durchfeuchtung des Lehmes. Ebenso sind die Sande und Kiese durchweg feucht. Hier kann es sich um über dem Fels rückstauendes Sickerwasser handeln.

Das im Untersuchungsgebiet anfallende Niederschlagswasser wird in den unversiegelten Flächen vorwiegend oberflächlich bis oberflächennah morphologieorientiert abgeleitet. Nächste gelegene Vorflut ist ein Graben im Norden als Zufluss zur „Wilden Sau“ im Osten. Das oberirdische Einzugsgebiet ist unbedeutend (Baugrundbüro Noack).

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegen weder Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellen.

Oberflächenwasser

Der Hauptvorfluter im Gebiet von Wilsdruff ist die „Wilde Sau“, die das Gebiet der Stadt Wilsdruff in einem Tal von Süden nach Norden durchfließt und später in die Elbe mündet. Die „Wilde Sau“ ist südlich der Autobahn ein Gewässer II. Ordnung und wird nördlich zu einem Gewässer I. Ordnung. Der Bach fließt östlich des Geltungsbereiches und der Meißner Straße in einem Abstand von ca. 100 m. Westlich vom Plangebiet verläuft der Bornwiesenbach, der in das Gewässer „Wilde Sau“ mündet. Das offene Gewässer besitzt einen Gewässerrandstreifen.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Böschungsoberkante angrenzt. Der sächsische Gesetzgeber ergänzt dazu in § 24 Abs. 1 SächsWG, dass die Ufer der Gewässer einschließlich ihres Bewuchses zu schützen sind. An das Ufer schließt sich abweichend von § 38 Abs. 2 Satz 1 und 2 WHG landwärts ein zehn Meter, innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen an.

Gemäß § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 24 Abs. 3 SächsWG sind im Gewässerrandstreifen insbesondere folgende Handlungen verboten:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- die auch nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Die Baugrenze wird so festgesetzt, dass der bestehende Gewässerrandstreifen (Bornwiesenbach) nicht beeinträchtigt wird.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Bodenverdichtung infolge von Bautätigkeit.
- Minderung des Retentionsvermögens.
- Unter Berücksichtigung technischer Standards und rechtlich verbindlicher Grenzwerte während der Bauphase können nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge von Schadstoffeinträgen weitgehend ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Aufgrund des Versiegelungsgrades werden Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildung in der Fläche eingeschränkt.
- Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche sowie erhöhter oberflächiger Abfluss im Bereich der geplanten Versiegelung.
- Eine notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers wird im Bebauungsplan (Entwurf) festgesetzt. Der Wasserkreislauf bleibt gewahrt, da das Wasser auf den geplanten Grünflächen zurückgehalten wird und der Vegetation zur Verfügung steht. Die Berechnung des benötigten Volumens für die Rückhaltung erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik in der Erschließungsplanung.
- Es ist nicht von einer Absenkung des Grundwasserspiegels auszugehen.
- Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Keine Beeinträchtigung eines Oberflächengewässers.
- Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (u.a. Beschränkung der Flächenversiegelung, Rückhaltung von Oberflächenwasser im Geltungsbereich, Einhaltung der Anforderungen nach DWA-A 102-2 und DWA-M 102-3 für die Einleitung) sind keine Beeinträchtigungen anzunehmen.

Vermeidung und Minderung

- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften und technischer Standards zum Wasserschutz während der Bauzeit - Wasserhaushaltsgesetz WHG, Sächsisches Wassergesetz SächsWG. Gemäß § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden.
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß; Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. GRZ von 0,8; Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Wege und Stellplätze.
- Zur Vermeidung eines erhöhten oberflächigen Abflusses erfolgt eine Rückhaltung im Geltungsbereich. Das benötigte Volumen für die Rückhaltung wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986-100 i. V. m. dem Arbeitsblatt DWA-A 117) bemessen.
- Bei der Einleitung von Niederschlagswasser, das nach § 54 Abs. 1 WHG als Abwasser einzustufen ist, in einen Vorfluter, sind Anforderungen an die Güte (qualitativ) und die Menge (quantitativ) zu beachten. Als dem Stand der Technik entsprechend ist zur Prüfung der Anforderungen das DWA Regelwerk A 102-2 und M 102-3 heranzuziehen.

Fazit

Insbesondere aufgrund der erneuten potenziellen erhöhten Versiegelung bzw. durch die Verdichtung in der Bauphase kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens). Aufgrund der geplanten potenziellen Neuversiegelung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (gezielte Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich, Neubepflanzung und Erhalt von Vegetation, Bewahrung des Wasserkreislaufes) ist der Eingriff für das Schutzgut Wasser erheblich einzustufen.

10.2.5. Schutzgut Klima, Luft, Klimaschutz und Klimaanpassung

Allgemeine Daten

Der Untersuchungsraum ist dem Klimatyp mäßig trockenes Hügelland zuzuordnen. Wilsdruff befindet sich in der gemäßigten Klimazone und wird durch den Übergangsbereich vom ozeanischen zum kontinentalen Klima geprägt. Es gibt relativ hohe Temperaturschwankungen zwischen den Sommer- und Wintermonaten sowie hohe Niederschläge im Sommer. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt ca. 8,2°C, der jährliche Durchschnitt der Niederschlagsmenge beträgt etwa 630 mm.

Geländeklima

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt. Die offenen Flächen begünstigen die Entstehung von Kaltluft in den Nächten mit hoher Ausstrahlung und prägen die klimatische und lufthygienische Situation. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft ist daraus nicht generell abzuleiten, da die produzierte Kaltluft nicht in Richtung eines Belastungsraumes abfließt, um einer klimatischen bzw. lufthygienischen Belastung entgegenzuwirken.

Um Wilsdruff bilden alle landwirtschaftlich genutzten Freiflächen wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Bedeutende Luftleitbahnen liegen jedoch laut Geoportal des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge weder innerhalb noch in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs. Für den weiteren Planungsraum sind außerdem die umgrenzenden Waldgebiete zu nennen. Größere Waldgebiete übernehmen durch die Filterung von Schadstoffen aus der Luft positive lufthygienische wirksame Ausgleichsfunktionen. Gehölzstrukturen im Umfeld des Plangebietes besitzen klimatisch verbessernde Funktionen am Rand der Siedlungsflächen.

Lufthygienische Belastungen des Raumes resultieren in erster Linie aus den Emissionen der stark frequentierten Bundesautobahn A 4 und den Staatsstraßen S 36 und S 177.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist auf kommunaler Ebene in den letzten Jahren zu einem wichtigen Thema geworden. Städte wie Wilsdruff können einen großen Beitrag leisten, um das Klima zu schützen und den Energieverbrauch sowie den damit verbundenen Ausstoß klimaschädlicher Gase zu reduzieren.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei dienen sie auch dazu, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern." (§ 1 Abs. 5 BauGB). Das Baugesetzbuch benennt in § 1 die Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 7. f). Im § 1a BauGB werden einige ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nochmals konkretisiert.

So steht in Abs. 5: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."

Im Rahmen des Neubaus des ALDI-Marktes an der Meißner Straße werden folgende energetische Ziele durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan gesichert:

- Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind alle neu zu errichtenden Stellflächen und den untergeordnet genutzten befestigten Flächen, wie Fußwege oder PKW-Stellplätze in teildurchlässiger Art (Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, sog. Ökopflaster, wassergebundene Decken) zu befestigen und zu begrünen.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die nutzbare Dachfläche des Hauptgebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 40% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- Das zu errichtende Gebäude soll vorrangig in einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauart und -weise errichtet und betrieben werden. Der ALDI-Markt soll mit einer klimaschonenden Haustechnik, wie z.B. Wärmepumpenanlagen, Geothermie oder Biomasseheizungen ausgestattet werden. Die energetische Gebäudehülle soll die aktuelle Wärmeschutzverordnung (GEG) erfüllen, um im Betrieb möglichst effizient und klimaneutral zu sein.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf das Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Die nachteiligen Auswirkungen der durch die Planung ermöglichter Vorhaben auch auf das Klima beschränken sich im Wesentlichen auf die Phase des Baus oder der Produktion der für die Realisierung erforderlichen Mittel. Diese sind aber kaum vermeidbar und fallen bei der Realisierung entsprechender Vorhaben stets in vergleichbarem Maße an.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Auf Grund der Vorbelastungen und der räumlichen Verhältnisse wirkt sich dies auf das lokale klimatische Funktionsgefüge kaum nachteilig aus.
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Kleinklimas werden insbesondere durch die Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen getroffen.
- Auswirkungen auf den Klimawandel sind ebenfalls aufgrund der geringen Fläche der geplanten Nutzungsänderung im Verhältnis zum gesamten Stadtgebiet nicht zu erwarten.
- Im Rahmen des Neubaus eines Lebensmitteldiscounters werden energetische Ziele durch Festsetzungen / Hinweise im Bebauungsplan (Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern etc.) gesichert.

Vermeidung und Minderung

- Mindestbegrünung des Planungsgebietes durch Festsetzungen von Pflanzgebieten und Pflanzbindungen
- Schnelle Wiederbegrünung der nicht bebaubaren Flächen.
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß. Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. GRZ 0,8.
- Entwicklung klimatisch relevanter Gehölzstrukturen (Hecken- und Baumpflanzung).

Fazit

Insbesondere aufgrund der im Verhältnis zum gesamten Stadtgebiet von Wilsdruff geringen Flächenversiegelung kann die Beeinträchtigung auf das Klima und den Klimawandel als nicht erheblich eingestuft werden. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Klimaschutzgesetz KSG festgehaltenen Klimaschutzziele zu konstatieren.

10.2.6. Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

Naturraum

Der Charakter des Landschaftsbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen und den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.

Geologische, geomorphologische und regionalklimatische Gegebenheiten führen zu einer Untergliederung der Landschaft in Raumeinheiten mit unterschiedlichen Bedingungen. Wilsdruff ist naturräumlich der Naturregion Sächsisches Lössgefülle und der Makrogeochore Mulde-Lösshügelland zuzuordnen. Dieser Naturraum ist aus zwei gegensätzlichen Gruppen von Reliefeinheiten aufgebaut – den von lößartigen Sedimenten bedeckten, flachwelligen bis hügeligen Plateauflächen in den Höhenlagen von 180 und ≥ 300 m über NN und den darin 50-80 m, stellenweise auch bis 120 m eingetieften Tälern der vom Erzgebirge kommenden Flüsse.

(Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Ref. 61 Landschaftsökologie, Flächennaturschutz - „Mulde-Lösshügelland“).

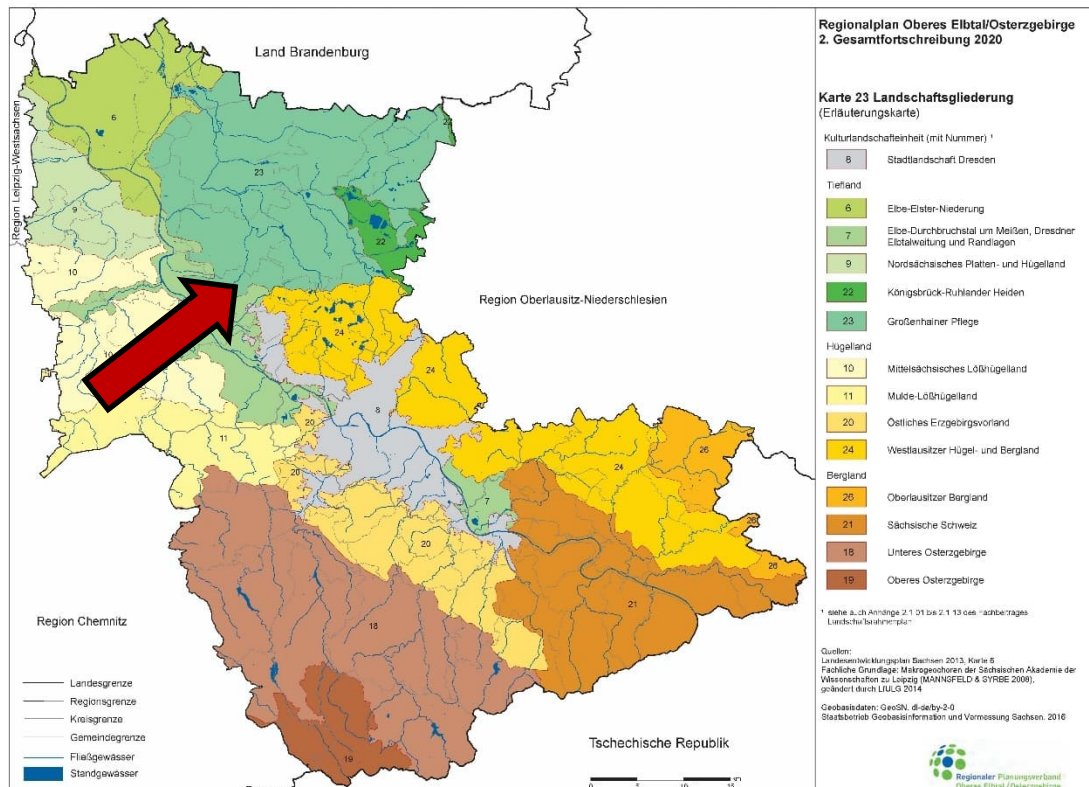


Abbildung 10: naturräumliche Gliederung (Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge)

Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Das Vorhabengebiet liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 265 üNN und fällt von Süden nach Norden ab. Mehrere Wander- /Radwege befinden sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes.

Der Eingriffsort ist durch die angrenzenden das Landschaftsbild störende Nutzungen (Verkehrsflächen, Gewerbliche Nutzung, Handel) bereits vorbelastet. Die ergänzende Nutzung für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters ist durch grünordnerische Maßnahmen aufzuwerten. Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung durch Anlage und Nutzung sind als nachrangig zu beurteilen. Der Geltungsbereich selbst ist auch auf Grund seiner eher geringen Größe im Verhältnis zum Stadtgebiet für die landschaftsbezogene Erholung wenig attraktiv und von untergeordneter Bedeutung.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf das Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Temporäre Beeinträchtigung der angrenzenden Landschaft durch Licht- und Lärmemissionen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes im Nahbereich der geplanten Bebauung. Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Wilsdruff.
- Schaffung von strukturreichen Landschaftselementen auf einer aktuell ausgeräumten Landschaft (Bauerwartungsland).
- Der Eingriffsort ist durch die angrenzenden das Landschaftsbild störende Nutzungen (Verkehrsflächen, gewerbliche Nutzung) bereits vorbelastet. Die ergänzende Nutzung wird durch grünordnerische Maßnahmen aufgewertet. Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung durch Anlage und Nutzung sind als nachrangig zu beurteilen.

Vermeidung und Minderung

- Grünflächen und Gehölzpflanzungen zur Einbindung in die Umgebung (Randeingrünung).
- Zur Minderung der Beeinträchtigungen der verschiedenen Landschaftspotenziale trägt eine schnelle Wiederbegrünung des Baufeldes bei.
- Hinweise zur Artenwahl für die Pflanzmaßnahmen; Festsetzung von Mindestqualitäten.
- Reduzierung der visuellen Fernwirkung durch die Begrenzung der zulässigen Bauhöhe sowie durch eine Farbgebung, die sich in das Landschaftsbild einfügt.

Fazit

Das Landschafts- / Ortsbild verändert sich. Insbesondere aufgrund der Vorbelastungen der Verkehrswege im Umfeld sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild / die landschaftsbezogene Erholung nicht zu erwarten.

10.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Beim Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter geht es um die Betrachtung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonderer charakteristischer Eigenart, um den Erhalt von Ortsbildern sowie geschützten Bau- und Bodendenkmälern. Durch die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters kann es zu einem Verlust von Bodendenkmälern kommen.

Auch visuelle Beeinträchtigungen im Umfeld geschützter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler können nicht ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich befinden sich keine derzeit bekannten Bau- bzw. archäologischen Denkmale. Es ist darauf hinzuweisen, dass die real vorhandene Denkmalsubstanz wesentlich höher ist. Auch bisher unentdeckte Denkmale stehen unter Schutz. Bei Baumaßnahmen muss daher in jedem Fall eine Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden (denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Sachgüter bestehen in Form der vorhandenen Gebäudesubstanz und technischen Anlagen, deren Umfang einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Es sind keine Funde bzw. Beeinträchtigungen von Denkmälern zu erwarten. Eine potenzielle Beeinträchtigung von archäologischen Denkmälern, baubegleitenden Untersuchungen und Bauverzögerungen sind nicht auszuschließen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Durch die Wiedernutzbarmachung einer Baufläche werden keine Flächen mit hohen Qualitäten in Anspruch genommen.

Vermeidung und Minderung

- Schutz potenzieller archäologischer Fundstellen und Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG).
- Nach § 14 SächsDSchG bedarf 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.

Fazit

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

10.2.8. Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Betriebsbereiche von Betrieben, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten haben, sind im gesamten Stadtgebiet von Wilsdruff nicht ansässig. Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht gegeben.

10.2.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Da sich die Schutzgüter untereinander gegenseitig beeinflussen, ist auch eine Betrachtung der Wechselwirkungen unter den Schutzgütern wichtig. Dabei sind Wirkungsketten beziehungsweise -netze bei der Beurteilung der Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu betrachten, um gegebenenfalls Additionswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sind:

- Die Flächenversiegelung wirkt sich negativ auf alle Bodenfunktionen in Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser (Schadstofffilter und Wasserspeicher), Schutzgut Fläche (Nutzungsänderung) und dem Lebensraumpotenzial des Bodens aus.
- Landnutzungsänderungen (Schutzgut Fläche) wirken sich auf Biodiversität, Wasser, Boden und Landschaft unterschiedlich aus. Der Bau eines Lebensmitteldiscounters verändert das Landschaftsbild eher negativ.
- Die geplante Bebauung stellt eine optische Veränderung im Nahbereich dar. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet dienen der Einbindung, tragen gleichermaßen zur Struktur- und Biotopanreicherung bei und erhöhen somit wieder den Landschaftsbildwert.
- Die geplanten Grünflächen verbessern die Biodiversität im Raum, dienen gleichzeitig als Flächen für die Rückhaltung des Oberflächenwassers (Mulden, Teich, Muldenrigolen) und Reduzieren die Erosionsgefährdung des Bodens.
- Als klimatischer Wirkraum ist der Planungsraum von untergeordneter Bedeutung und weist durch die Umsetzung der Planung keine wesentlichen Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern auf.
- Auch im Hinblick auf die Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch lufthygienische Belastungen sind keine erheblichen negativen Einflüsse zu erwarten.

10.2.10. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Fall)

Mit diesem Prüfkriterium soll sichergestellt werden, dass dem Projekt keine Umwelteffekte zugerechnet werden, die auch ohne sein Zutun („natürlicherweise“) eintreten würden.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind in dieser Hinsicht keine erheblichen Veränderungen und Verschlechterungen des aktuellen Zustandes zu erwarten, so dass die vorbelastete Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der bisherigen eingeschränkten Qualität erhalten bleibt.

10.2.11. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung wird ein Lebensmitteldiscounter auf dem Flurstück 714/4 festgesetzt. Die Umweltauswirkungen liegen v.a. in der weiteren Versiegelung (Boden, Wasser). Durch eine planerische Optimierung auf ein mit der vorgesehenen Nutzung verträgliches Maß sowie durch geeignete bauplanungs-, bauordnungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen können die negativen Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die Umweltsituation vermindert werden.

Schutzgut	Umweltauswirkung	+ / -
Mensch	geringfügige Beeinträchtigung bei Einhaltung aller Vermeidungsmaßnahmen durch die Lärmbelastungen während der Bauphase nachrangige Bedeutung für Freizeit und Erholung	-
Pflanzen, Tiere, biol. Vielfalt	Dauerhafter Verlust von Biotopstrukturen geringer (Bauerwartungsland) Bedeutung sowie potentiellen Lebensräumen durch Flächenversiegelung Keine Beeinträchtigung geschützter Arten zu vermuten	-
Boden, Fläche	Wiedernutzbarmachung einer Fläche mit sehr geringer Bodenfruchtbarkeit und mittlerer Filter- und Pufferfunktion	+
Wasser	Minderung des Retentionsvermögens und Beschleunigung des oberflächigen Wasserabflusses durch weitere Versiegelung von nicht überbauten Flächen	+
Klima/Luft	geringe Veränderung von kleinklimatischen Bedingungen durch die Bebauung	-
Landschaft	aufgrund der geringen Erlebniswirksamkeit und der Vorbelastung keine Beeinträchtigung von Landschafts- / Ortsbild oder landschaftsbezogener Erholung	-
Kultur-/Sachgüter	keine Beeinträchtigungen durch Vermeidungsmaßnahmen	-

Tabelle 1: Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für das Gebiet
 (++) sehr erheblich, + erheblich, - nicht erheblich)

Weitere negative Auswirkungen entstehen zunächst durch die Störung während der Bauphase. Es sind vorübergehende Beeinträchtigungen durch Baulärm (Schutzgut Mensch und Tiere), das Befahren mit Baufahrzeugen, das Lagern von Baumaterial u.ä. (Schutzgut Boden) zu rechnen. Diese Auswirkungen sind aber zeitlich begrenzt.

11. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachhaltigen Umweltauswirkungen

Der Neubau eines ALDI-Marktes stellt damit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind für alle Schutzgüter nach § 1 Abs. 1 BNatSchG zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

Ist bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, § 18 Abs. 1 BNatSchG. Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Flächen oder Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind als geeignete Darstellungen und Festsetzungen in den B-Plan nach § 9 Abs. 1a BauGB zu übernehmen. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Eingriffsregelung nach BNatSchG

Für Eingriffe, die nachfolgend auf ein Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind, sieht § 1a BauGB die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Naturschutzgesetzen vor. So ist der Verursacher nach § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und nach § 15 Abs. 2 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist. Es ergeben sich Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die mit Errichtung des ALDI-Marktes umzusetzen sind.

11.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Das betroffene Flurstück ist dem Außenbereich der Stadt Wilsdruff zuzuordnen. Dadurch erfolgt ein Eingriff insbesondere in das Schutzgut Boden, in Form der dauerhaften Versiegelung sowie in das Schutzgut Biotope und Arten. Demnach ist hier der Eingriffstatbestand gemäß § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) erfüllt und die Eingriffsregelung gem. § 15 ff. BNatSchG kommt zur Anwendung.

Neben den grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards sind Schutzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen auf den unbebaubaren Grundstücksflächen sowie bauliche Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs vorgesehen. Sie sind im Bebauungsplan nach § 9 (1) BauGB als planerische und textliche Festsetzungen verbindlich festgelegt.

11.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Auf Grundlage des beschriebenen Zustandes werden in Orientierung an die "Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Gemäß Entsiegelungserlass des SMUL (11.12.2000) ist stets prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung zu prüfen.

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes

Die Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltes erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung. Es werden der Biotoptypencode (BTC) und die Biotoptypenbezeichnung (BTB) der sächsischen Biotoptypenliste (LFUG 2004), zur eindeutigen Codierung herangezogen. Im Bereich des geplanten Lebensmitteldiscounters handelt es sich im Bestand um offenes Bauerwartungsland geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teil des Flurstücks 714/4 Gemarkung Wilsdruff) sowie das Flurstücks 259/4 wurden im Februar/ März 2026 im Zuge der Baumaßnahme „S 177, Umbau AS Wilsdruff A4“ im Rahmen einer Baufeldfreimachung von baulichen Anlagen, Befestigungen und Gehölzbeständen befreit. Die Gehölzbeseitigung erfolgte innerhalb des zulässigen Zeitraums gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz; eine entsprechende Fällgenehmigung liegt vor. Die Beseitigung der baulichen Anlagen wurde dem Landratsamt gemäß § 61 Abs. 3 Sächsische Bauordnung angezeigt (Eingang der Anzeige am 16.12.2025).

Randlich betroffen ist eine vorhandene vollversiegelte Verkehrsfläche, die im Bestand aus- und umgebaut wird. Eine gesonderte zeichnerische Gegenüberstellung von Bestand und Planung der Biotoptypen ist daher nicht erforderlich, da ausschließlich die künftig bebaubare, derzeit entsiegelte Fläche (Bauerwartungsland) in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingestellt wird.

Da die Beseitigung der baulichen Anlagen auf einer Fläche von ca. 1.780 m² unmittelbar vorbereitend für den Neubau des ALDI-Marktes und im funktionalen Zusammenhang mit dem Vorhaben erfolgte, kann die damit verbundene Entsiegelung in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz als vorhabensbezogene Minderungsmaßnahme berücksichtigt werden.

Flächeneinheit	BTLNK BTC	Biotoptypenbezeichnung BTB	Biotopwert BW
FE 1	95 100 11.04.150	Straße (vollversiegelt)	0
FE 2	96 100 11.05.100	Offenes Bauerwartungsland, Baufläche (unversiegelt)	3

Tabelle 2: Flächeneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
BTLNK: Biotoptypen- und Landnutzungskartierung
BTC: Biotoptypen- Code
BTB: Biotoptypenbezeichnung
BW: Biotopwert

Wertminderung/Wertsteigerung der Biotoptypen:

Die Biotoptypen werden anhand der Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit / Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert. Entsprechend der Bedeutungsklassen der 5-stufigen Skala wird den Biotoptypen ein Biotopwert / Ausgangswert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Der biotopbezogene Ausgleich wird der ausgleichbaren Wertminderung bzw. Wertsteigerung gegenübergestellt und bilanziert.

Der biotopbezogene Ausgleich wird der ausgleichbaren Wertminderung gegenübergestellt und bilanziert. Aus Sicht des Biotopwertes stellt der Eingriff in Natur und Landschaft insbesondere aufgrund der geplanten Eingrünung eine Wertsteigerung von 0,95 WE dar. Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB sind nicht erforderlich.

Tabelle 3: Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen, biotopbezogener Ausgleich

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Biotoptypen-Code	Biotoptypen-bezeichnung (vor Eingriff)	Biotopwert (BW)	Biotoptypen-Code	Biotoptypen-bezeichnung (nach Eingriff)	Planwert (PW)	Differenzwert (DW), (Sp.4-7)	Fläche (m ² / ha)	WE Wertminderung (Sp. 8x9)	WE Wertsteigerung (Sp. 8x9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichs-/ (Ersatz) bedarf bzw. - überschuss
FE1	95 120 11.04.100	Straße, versiegelt	0	95 120 11.04.100	Straße, versiegelt	0	---	50 m ² 0,005	---	---	---	---
FE2	96 100 11.05.100	offenes Bauerwartungs- land, unversiegelt	3	41 200 06.02.210 66 300 02.02.520	extensiv genutztes Grün- land mit Gehölzpflanz- ungen (G2)	16	+13	789 m ² 0,008 ha		10.257 1,03		
				41 200 06.02.210 61 000 02.02.430	extensiv genutztes Grün- land mit 5 Einzelbäumen (G1)	22	+19	704 m ² 0,07 ha		13.376 1,34		
				93 100 11.06.110	einzelnes Gebäude (Aldi- Markt mit Anlieferung)	0	-3	1.560 m ² 0,156 ha	4.680 0,468		A	
				93 400 11.02.000	Fläche für Ver- und Ent- sorgung	0	-3	42 m ² 0,004 ha	126 0,013		A	
				94 700 11.03.900	Abstandsfläche	8	+5	65 m ² 0,007 ha		325 0,033		
				95 100 11.04.100	Straße, Fahrgassen, Rangierflächen, versiegelt	0	-3	2.903 m ² 0,29 ha	8.709 0,87		A	
				95 100 11.04.150 95 210 11.04.400	Stellplatzflächen, Fuß- weg, Eingangsbereich ALDI-Markt, teilversiegelt	2	-1	1.352 m ² 0,135 ha	1.352 0,135		A	
									14.867	23.958		Σ= +9.091 Σ= +0,90

11.3. **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB**

Zur Erzielung des erforderlichen Kompensationsbedarfs werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bereitgestellt und als geeignete Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahme festgesetzt.

Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahme) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahme). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Die Eignung der Fläche orientiert sich am Entwicklungspotenzial und der naturschutzfachlichen Aufwertbarkeit. Der Ausgleich kann nach § 1a BauGB auf dem Baugrundstück selbst, im Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch außerhalb der Eingriffsfläche an anderer Stelle erfolgen. In dem betroffenen Landschaftsraum ist ein Zustand zu schaffen, der den vor dem Eingriff vorhandenen Zustand in weitest möglicher Annäherung in gleicher Art, mit gleichen Funktionen und Wirkungen und ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des ökologischen und / oder optischen Beziehungsgefüges fortführt. Bei nicht ausgleichbaren Eingriffen hat der Verursacher die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes in dem vom Eingriff betroffenen Natur- oder Landschaftsraum durch Ersatzmaßnahmen möglichst gleichwertig wieder herzustellen.

Die durch den Bau eines ALDI-Marktes zu erwartenden Beeinträchtigungen werden im Geltungsbereich durch die verbindliche Zuordnung von zwei grünordnerischen Maßnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der Entsiegelungsmaßnahme ausgeglichen.

Entsiegelungsmaßnahmen

Bei Neu-Versiegelungen ist die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung stets prioritär zu prüfen. Beeinträchtigungen durch die Versiegelung von Böden sollen stets durch Entsiegelung in demselben Umfang (1:1) ausgeglichen werden. Maßnahmen zur Beseitigung bestehender Versiegelungen sowie der Abriss nicht mehr benötigter Bausubstanz bewirken unter anderem eine Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Boden und ermöglichen die Neuschaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Der geplante Rückbau der vorhandenen Gebäude / Ruinen, Meißner Straße 33 in Wilsdruff auf dem Flurstück 714/4 der Gemarkung Wilsdruff wurde durch die ALDI Grundbesitz GmbH & Co. KG beim Landratsamt Sächs. Schweiz-Osterzgebirge angezeigt. Der Abriss wurde im März 2026 durchgeführt; es befanden sich mehrere zerfallene Bauwerke einschließlich Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von 1.780 m² auf dem Flurstück 714/4, so dass der räumliche Zusammenhang zum Eingriffsort gegeben ist.

Einem Eingriff auf der Vorhabenfläche von 5.846 m² neu versiegelte Fläche (4.492 m² Versiegelung, 1.354 m² Teilversiegelung) wird durch eine Entsiegelung von ca. 1.760 m² teilweise kompensiert.

G1

Die im Geltungsbereich neu geplante private Grünfläche ist mit einer gebietseigenen Blütmischung anzusäen und extensiv zu. Auf der Grünfläche sind fünf standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen.

G2

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche nördlich des geplanten Lebensmittel-discounters ist zur Randeingrünung auf mindestens 50 % der Fläche eine Pflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzusehen.

11.4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Standortwahl ergibt sich insbesondere aus dem angrenzenden Einkaufszentrum mit der ALDI-Filiale, die aufgegeben werden soll. Ein Neubau muss aus logistischen Gründen, aber insbesondere zur weiteren Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des qualifizierten Grundbedarfs, in unmittelbarer Nähe zu dem bestehenden Lebensmittel-discounters erfolgen. Eine Alternativprüfung ist somit entbehrlich.

Varianten der Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die während der Planung zur Diskussion standen, beziehen sich auf:

- Größe des Geltungsbereichs (zwei Verbrauchermärkte am Standort Meißner Straße 33)
- Maß der baulichen Nutzung (maximale Verkaufsfläche)
- grünordnerische Festsetzungen

Diese wurden mit dem aktuell vorliegenden Planentwurf unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Planungsansprüche hinsichtlich der Umweltbelange optimiert.

12. Sonstige Angaben

12.1. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die in der Umweltprüfung genutzten Erfassungs- und Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Schützwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der Schutzgüter, der betrachteten Funktionen von Natur und Umwelt und der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die Planung orientieren sich an gängige Planungshilfen und Leitfäden, die auf der Grundlage vorhandener Daten und Plangrundlagen angewendet werden. Die schutzgut- und eingriffsbezogenen Indikatoren werden in den schutzgutbezogenen Beschreibungen des Umweltzustandes im Einzelnen erläutert.

Die vorliegenden Informationen basieren auf den im Literatur- und Quellenverzeichnis zusammengestellten Daten und Plangrundlagen, die in den Planmaßstäben z. T. zwischen 1:50.000 (Bodenbewertung etc.) und 1:10.000 vorliegen. Maßstabsgerechte Informationen können aus dieser Maßstabsebene nur überschlägig abgeleitet werden. Sie werden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitgestellten Informationen als ausreichend erachtet.

Die Prognose und Differenzierung nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt kann zum derzeitigen Planungsstand nur pauschal und überschlägig beurteilt werden und ist im Rahmen des Monitoring zu überprüfen.

12.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen nicht. Mögliche Überwachungsmaßnahmen beziehen sich daher in erster Linie auf die Überprüfung der Wirksamkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und auf bisher nicht voraussehbare erhebliche Umweltauswirkungen der Planung durch die Stadt Wilsdruff.

Es sind folgende Überwachungsmaßnahmen denkbar:

- Überprüfung des entwickelten Artenbestandes innerhalb der Bauflächen (Grünordnung) nach 5 bzw. 10 Jahren,
- Überprüfung der landschaftlichen Einbindung des Lebensmitteldiscounters und ihrer Fernwirkung, z.B. durch Fotodokumentation der Orts-/ Landschaftsbildveränderungen und der Randeingrünung.

12.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)

Die Stadt Wilsdruff beabsichtigt mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt“ in Wilsdruff gemäß § 12 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters zu schaffen. Der Neubau der Filiale ist mit max. 1.100 m² Verkaufsfläche geplant und soll von ALDI Nord genutzt werden, welcher seine vorhandene Verkaufsfläche an der Meißner Straße 30b abgibt.

Der Vorhabenbereich befindet sich im Norden von Wilsdruff, nahe der Autobahn A4, an der Anschlussstelle Wilsdruff und an der Gemarkungsgrenze zu Klipphausen und Sachsdorf, auf dem Flurstück 714/4 der Gemarkung Wilsdruff. Die Vorhabenfläche grenzt an die Meißner Straße, die im Bereich des geplanten ALDI-Markt aktuell nicht zugänglich ist. Im Norden des Grundstücks schließt der Abschleppservice Fröhlich an. Der südliche und westliche Bereich des Flurstücks 714/4 wird als Grünland genutzt, welches durch den Bornwiesenbach unterteilt ist. Der Bornwiesenbach mit seinen uferbegleitenden Gehölzen wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben. Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau ALDI-Markt“ sind aufgrund der für den Naturraum vorhandenen Bestandssituation und der Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe Umweltbelastungen verbunden. Die Flächenversiegelung wirkt sich jedoch negativ auf alle Boden- und Wasserfunktionen aus. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden als erheblich bewertet.

Es wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Eine dauerhafte Beeinträchtigung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Neuversiegelung (GRZ 0,8) dar. Mit Umsetzung der baulichen, gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote) wird sich der ALDI-Markt langfristig in die landschaftliche Umgebung einfügen und die negativen Auswirkungen mindern.

Die Ermittlung der Eingriffskompensation erfolgt nach den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Der aktuelle Zustand (Bauerwartungsland) wurde mit der geplanten Entwicklung verglichen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Neubau ALDI-Markt“

Die Planung führt insbesondere aufgrund der Entsiegelung des Grundstücks und die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zu einer Aufwertung der Biotoptypen. Eine externe Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Wilsdruff, den

Rother
Bürgermeister

Teil C: Quellen- und Literaturverzeichnis

AM ONLINE PROJECTS – ALEXANDER MERKEL: Climate-data.org

BEIER HARM-ECKART, NIESEL ALFRED, PÄTZOLD HEINER (2002): Lehr –
Taschenbuch für den Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK GMBH (2017): Klimaschutz in der
verbindlichen Bauleitplanung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERES ELBTAL/OSTERZGEBIRGE (2020):
Regionalplan 2. Gesamtfortschreibung 2020

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN:
Geoportal Sachsenatlas; www.geoportal.sachsen.de, unterschiedliche
Themen

SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL),
Dresden: Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von
Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungs-
plan Sachsen

UMWELTBUNDESAMT (2005): Versickerung und Nutzung von Regen-
wasser. Vorteile, Risiken, Anforderungen.

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-69-2/2026/17275

Beschlussvorlage

für den
Stadtrat

am
07.05.2026

öffentlich

Vorlagen - Nr.
2026-090-B

Beschlussgegenstand

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 42 "Freilichtmuseum Limbach"

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff beschließt in seiner öffentlichen Sitzung am 07.05.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Freilichtmuseum Limbach".

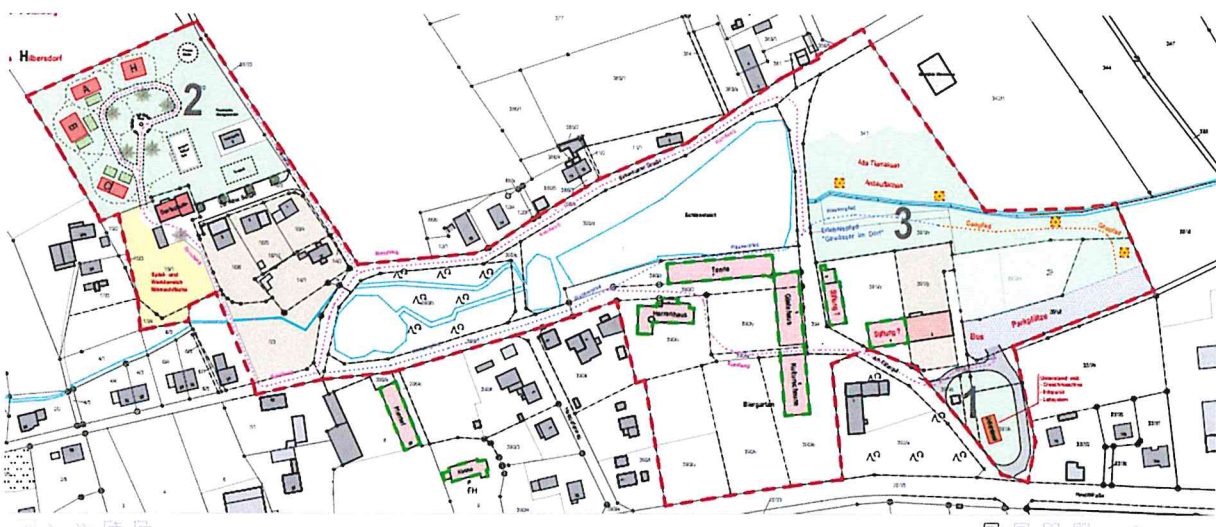
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Übersichtskarte, als Anlage zum Aufstellungsbeschluss, zeichnerisch dargestellt und beinhaltet die Flurstücke 15/1, 16/10 und Teile des Flurstückes 16/3 der Gemarkung Limbach mit einer Gesamtgröße von ca. 1,2 ha.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung

Bereits im Jahr 2025 hat der Verein zur Förderung der ländlichen Baukultur in Sachsens Mitte ein Konzept erarbeitet, das die Errichtung eines Freilichtmuseums im Ortsteil Limbach zur Aufgabe hatte.

In dieses Konzept war der gesamte zentrale Dorfbereich nördlich der Hauptstraße einbezogen worden.



Konzeptentwurf zur Eingliederung eines Freilichtmuseums in Limbach

Neben der Schaffung eines Freilichtmuseums im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Dorfgemeinschaftshauses, ist der daran anschließende Bereich bis zu den Teichen einschließlich Rittergut in die Planung mit einbezogen worden.

Das Konzept sieht vor, verschiedenste Attraktionen zusammenzuführen und mit einem entsprechenden Rundweg diese unterschiedlichen Anlaufpunkte mit einem Erlebnispfad zu verbinden.

Dieses Projekt soll langfristig schrittweise entwickelt werden, dabei sollen bereits bestehende Möglichkeiten der Gastronomie und Veranstaltungsräume bis hin zu Übernachtungsmöglichkeiten genutzt werden

Der überwiegende Teil der geplanten Entwicklungsbereiche befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, bei der die planungsrechtliche Zulässigkeit von etwaigen baulichen Vorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen ist.

Lediglich für das geplante Freilichtmuseum sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieser Bauvorhaben durch Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes herzustellen.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die angestrebte künftige Nutzung zu großen Teilen nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilsdruff in Übereinstimmung steht, ist bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine entsprechende Änderung im Ortsteil Limbach vorgesehen worden.

Der Ortschaftsrat ist mehrfach in die Diskussionen einbezogen worden und steht nun dem Vorhaben positiv gegenüber.

Der Technische Ausschuss wird den Beschlussvorschlag am 30.04.2026 vorberaten.

Wilsdruff, 24. April 2026



Ralf Rother
Bürgermeister

Anlage zum
Aufstellungsbeschluss
07.05.2026



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 42
"Freilichtmuseum Limbach", ca. 1,2 ha

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-69-2/2026/17278

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 07.05.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-091-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Vogelherd" in Helbigsdorf

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Vogelherd“ einschließlich der Begründung in der vorliegenden Fassung vom April 2026 und bestimmt ihn zur Veröffentlichung bzw. zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Veröffentlichung bzw. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB im Amtsblatt und im Internet öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur öffentlichen Auslegung soll die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

Begründung

Am 05.02.2026 wurde das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Vogelherd“ mit dem Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 03/2026) eingeleitet. Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sind die Vorschriften des § 13 - Vereinfachtes Verfahren – anzuwenden, d. h. von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB kann abgesehen werden.

Das Planungsbüro hat den vorliegenden Entwurf mit dem Investor erarbeitet und mit der Stadt und dem Ortschaftsrat abgestimmt. Die Unterlagen sind nun gemäß § 3 Absatz 2 BauGB der Öffentlichkeit und gemäß § 4 Absatz 2 BauGB den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zur Verfügung zu stellen.

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes mit der dazugehörigen Begründung soll für die Dauer von einem Monat erfolgen.

Am 30.04.2026 wird der Technische Ausschuss den Beschlussvorschlag vorberaten.

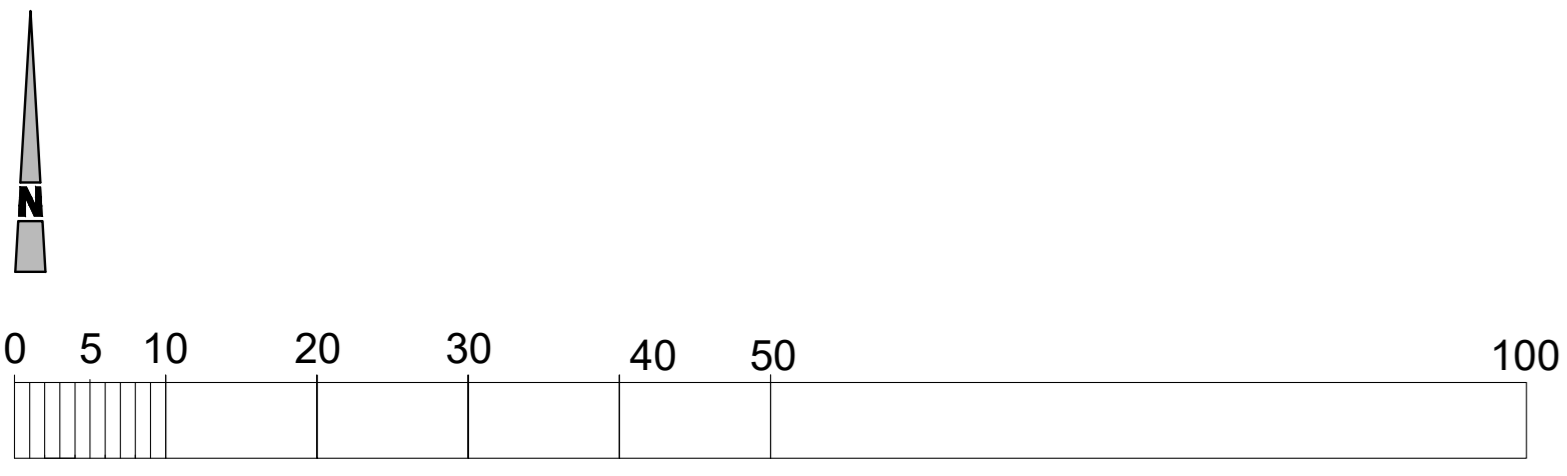
Wilsdruff, 24. April 2026



Ralf Rother
Bürgermeister



1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Vogelherd" in Wilsdruff / OT Helbigsdorf



Planzeichenerklärung

I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,25 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,25 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

GFZ 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 0,5 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, wobei das II. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist

II+D maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, wobei im Dachgeschoss kein Vollgeschoss zulässig ist

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

E Einzelhäuser

o offene Bauweise

Baugrenze

4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Parkplatz

5 Festsetzungen zur Grünordnung

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

Öffentliche Grünfläche - Spielfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Baumerhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzenbindung Baum gemäß Pflanzliste

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen Begünstigte II, Plantel B

7 Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 SächsBO)

Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

SD Satteldach gemäß Nutzungsschablone

KWD Krüppelwalmdach gemäß Nutzungsschablone

zulässige Firstrichtung

III BESTANDSANGABEN / HINWEISE

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

vorhandene Bebauung

Maßangabe in m

geplante Grundstücksgrenzen

Baufeld Nr. (1 - 13)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung (GRZ)

Maß der baulichen Nutzung (GFZ)

Bauweise

Bauweise

Dachform und -neigung

I. BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO), für sonstige befestigte Flächen und für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen und für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Der Stellplatznachweis ist wie folgt zu erbringen:

- Wind: 1,0 Stellplatz in Garagen bzw. Carports und 0,5 Stellplätze in Freistellung pro Wohneinheit, wobei pro Gebäude auf volle Plätze aufzurunden ist. Also z.B. 3 Garagen bzw. Carports und 2 Stellplätze für 3 Wohneinheiten.

- 10% hiervon sind zusätzlich für Besucher als Stellplätze auszuweisen, wobei auch hier die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.

3.2 Jedes Grundstück erhält nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 5 m.

3.3 Carports sind zulässig.

3.4 Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO), sonstigen befestigten Flächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

4.1 Das Abwasser ist pro Baumgrundstück in einer Kleinkläranlage zu reinigen und in den öffentlichen Regenwasserkanal abzugeben.

4.2 Dachabwässer, Höffflächenwasser etc. müssen auf dem Grundstück in einer Zisterne rückgehalten, nachgenutzt und der Überlauf in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Versickerungsanlagen für diese Niederschlagswasser auf dem Grundstück sind unzulässig.

5. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

5.1 Der neu entstandene Dorfrand ist mit einheimischen Hecken und Gehölzen zu bepflanzen.

5.2 Pflanzgebot

Die nicht überbauten Teile der Grundstücke und die mit einem Pflanzgebot belegten Bereiche sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer überwiegend mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die vorhandenen Obstbäume sind weitestgehend zu erhalten.

Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum aus den Gehölzlisten „Starkbäume“ oder „Obstbäume“ zu pflanzen. Bereits vorhandene erhaltene Bäume können auf die Pflanzschrift angerechnet werden. Die Pflanzungen sind als Ausgleichsmaßnahmen für den Entzug des Naturraumes des jeweiligen Grundstückes durchzuführen.

5.3 Weitere Ausgleichsmaßnahmen für den Entzug des Natur- und Landschaftsraumes sind die Renaturierung des Weidens, die Pflanzung von Obstgehölzen entlang des Feldweges – westlich des Pflanzgebietes und weitere Windschutzpflanzungen an der Ortsverbindungsstraße von Blankenstein und Helbigsdorf. Die Ausführung der Maßnahmen erfolgt in Verantwortung der Kommune. Die entstehenden Kosten für den Bereich Außerhalb des Geltungsbereiches werden nach Vergleichswertabelle berechnet und umgelegt.

5.4 Gehölzliste

Starkbäume	Obstbäume
Populus Tremula	Espie
Tilia Cordata	Winterrinde
Acer Platanoides	Spitzahorn
Acer Carpinestre	Feldahorn
Acer Platanoides	Kugelspitzahorn
Fraxinus Excelsior	Esche
Fagus Sylvatica	Rotbuche

Aesculus Carnea	Roskastanie
Sorbus Aria	Mehlbeere
Crataegus Laevigata	Weissdorn
Sambucus Nigra	Schwarzer Holunder
Carpinus Betulus	Hainbuche
Prunus Avium	Vogelkirsche
Betula Pendula	Sandbirke
Quercus Robur	Stieleiche

Obstbäume als Halb- und Hochstamm:

Malus Domestica	Apfel	Prunus Domestica	Mirabelle
Pyrus Communis	Birne	Prunus Avium	Süßkirsche
Prunus Domestica	Pflaume	Prunus Cerasus	Sauerkirsche
Prunus Domestica	Zwetschge	Cydonia Oblonga	Quitte

Sträucher:

Viburnum Opulus	Gemeiner Schneeball	Philadelphus Corna	Falscher Jasmin
Eumyrtus Europaeus	Pflaumentzweig	Rosa Rubiginosa	Wildrosen
Prunus Spinosa	Schlehe	Rosa Rugosa	Hainrose
Syringa Vulgaris	Fliegender Holunder	Corylus Avellana	Häselnuss
Berberis Vulgaris	Berberitze	Amelanchier Ovalis	Felsenbirne

Klettergehölze:

Hedera Helix Araliaceae in Sorten	Efeu
Parthenocissus Vitacea in Sorten	Wilder Wein
Clematis Ranunculaceae in Sorten	Clematisarten
Lonicera Carthagenica in Sorten	Gleißblatt
Polygonum Aubertii Polygonaceae in Sorten	Knöterich

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der in Plan mit II bezeichneten Fläche werden Leitungsrechte zugunsten der Medienträger festgesetzt. Die gekennzeichneten Schutzstreifen an den Leitungen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

1.1 Die Dachform wird als Satteldach oder Krüppelwalmdach festgesetzt.

1.2 Die Dachneigung ist zwischen 35° und 45° zulässig.

1.3 Als Dachdeckung sind Materialien in Grau-, Braun-, Anthrazit- und Rottönen zulässig.

1.4 Traufüberstände sind maximal bis 50 cm zulässig.

1.5 Giebelüberstände sind maximal bis 50 cm zulässig.

1.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.7 Für separat stehende Garagen und Nebengebäude sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Flachdächer zulässig.

1.8 Dachgauben sind zulässig.

1.9 Dachflächenfenster sind in beliebiger Größe zulässig.

1.10 Als Kniestockhöhe bei 2-geschossigen Gebäuden sind maximal 1,25 m zulässig. Für Dächer über dem 2. Vollgeschoss ist kein Kniestock zulässig.

1.11 Es sind Putzfassaden in lichten Farbönen und teilweise schlichte Verkleidungen zulässig. Weiße Fassaden und grelle Signalfarben sowie stark reflektierende Verkleidungen sind nicht zulässig.

1.12 Auffällige Putzstrukturen, Verklammerungen und Riemcheneinfassungen sind nicht zulässig.

1.13 Anblichungen von Terrassen und Freizeitanlagen etc. sind Stützmauern vorzuziehen. Wenn Stützmauern, sind diese als Holzplattböden oder Natursteinmauern auszuführen.

1.14 Die Höhe von Stützmauern darf 1,50 m nicht übersteigen, der Neigungswinkel muss zwischen 80° und 90° liegen.

1.15 Der Neigungswinkel bei Böschungen darf maximal 1:2 (26,5°) betragen.

2. Verkehrsflächen

2.1 Parkplätze, Stellplätze und Garagen sowie Stauraume, Zufahrten und Hofflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. Verbundsteinpflaster mit großen Fugen im Splittbett, Rasengrußpflaster.

2.2 Die öffentlichen Parkplätze dürfen ebenfalls nur wasserdurchlässig befestigt werden z.B. Rasengrußpflaster.

3. Einfriedigungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

3.1 Äußere Einfriedigungen sind als Zäune und / oder Hecken zulässig.

3.2 Die Höhe der Zäune und Hecken beträgt maximal 1,20 m. Tore an Einfriedigungen sind nach innen zu öffnen.

3.3 Entlang der privaten Verkehrsflächen sind auf den Baumgrundstücken Zäune und Bewuchs mit einem Mindestabstand von 30 cm zur Grundstücksgrenze rückversetzt anzuordnen.

4. Unbebaute Freiflächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

4.1 Das Anlegen von Kies- und Schottergärten ist nicht zulässig.

III. HINWEISE

1. Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1:500 auf dem aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen Landkreis Sächsisch-Schweitz-Osteregberg in der Fassung vom 02.08.2022 und dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Jörg Hansch, Dresden erstellt.

2. Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte
Bei der Umsetzung der Planung sollten gefährdete Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsinhaber gesichert werden (SächsVermö). Eine Gefährdung der im Planungsgebiet vorhandenen Lage- und Höhenpunkte ist dem Landratsamt Sächsisch-Schweitz-Osteregberg, Vermessungsamt unverzüglich mitzuteilen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz einzuholen.

3. Archäologie

Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie zu melden. Fundstellen sind inwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodenmerkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern die zuständige Fachbehörde nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 SächsDSchG).

Die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG ist zu beachten.

4. Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht

Bei Durchführung von Bodenaufschlüssen sind die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht entsprechend der einschlägigen rechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Planung von baulichen Anlagen ist eine notwendige Baugrunduntersuchung durchzuführen.

5. Grünordnerische Hinweise

Bei Anpflanzungen im Bereich von Rohrleitungen sind die Vorgaben der jeweiligen Medienträger einzuhalten.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien ausreichend zu berücksichtigen.

6. Ver- und Entsorgung

Im Straßenraum sind zur Versorgung des Gebietes ausreichende Trassen für die erforderlichen Fernmeldeanlagen und für Medienleitungen und -verrohrungen vorzusehen.

Die vorübergehende Aufbewahrung der festen Abfallstoffe hat auf jedem einzelnen Grundstück entsprechend SächsBO zu erfolgen.

7. Abfall

Anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWGH) zu beseitigen.

Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWGH ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.

Bei der Entsorgung von gefährlichen Abfällen sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachVw) zu beachten.

Gemäß § 8 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sind anfallende Bau- und Abbruchabfälle (Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumenmischungen, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik) möglichst getrennt voneinander zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Dies ist gemäß § 8 Abs. 3 GewAbfV zu dokumentieren.

8. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben sind in die Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen; Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

9. Artenschutzfachliche Maßnahmen

Baumfällungen bzw. der Rückschnitt von Bäumen oder Hecken dürfen unter Beachtung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ohne einen Ausnahmegrund nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar und nur im Beisein eines Fachgutachters durchgeführt werden.

Gehölzrunden und Rückschnitt von Gehölzen innerhalb des Brutzeitraumes oder außerhalb des Fällzeitraumes sind durch einen Fachgutachter ökologisch zu begleiten. Dieser legt die ggf. erforderlichen artenschutzrelevanten Maßnahmen fest.

Für die Bergung oder Umsiedlung geschützter Arten muss eine schriftliche Befreiung von Verbotbeständen bei der Naturschutzbehörde beantragt werden.

Minimierungsmaßnahmen

a) Kollision an Glasflächen vermeiden
Bei der Gestaltung der Baukörper sind Glasflächen so zu gestalten, dass nach Möglichkeit keine klarer Glas-Durchsichten entstehen. Auf großformatige, nichtlich beleuchtete und spiegelnde Glasfronten ist weitgehend zu verzichten.

b) Beleuchtung
Auf dem Plangebiet sind nach oben abgeschirmte Lampen vorzusehen; Gehäuse sind vollständig zu kaputteln. Die Leuchtmittel sind so zu wählen, dass keine Lichtemissionen unter 400 nm emittiert werden, die keinen UV-Anteil aufweisen. Vorrangweise sind Leuchtmittel als Natriumhochdrucklampen oder LED im Farbton warmweiß zu verwenden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Vom 5. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (BGBl. 2020 I Nr. 348)

Baumzuteilungsverordnung (BauZUV)
Vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2020 (BGBl. 2020 I Nr. 176)

Planzeichenerverordnung (PlanZV)
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 12. August 2020 (BGBl. 2020 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. März 2020 (BGBl. 2020 I Nr. 87)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Vom 21. Juli 2009 (BGBl. I S. 2565), zuletzt geändert am 29. März 2020 (BGBl. 2020 I Nr. 84)

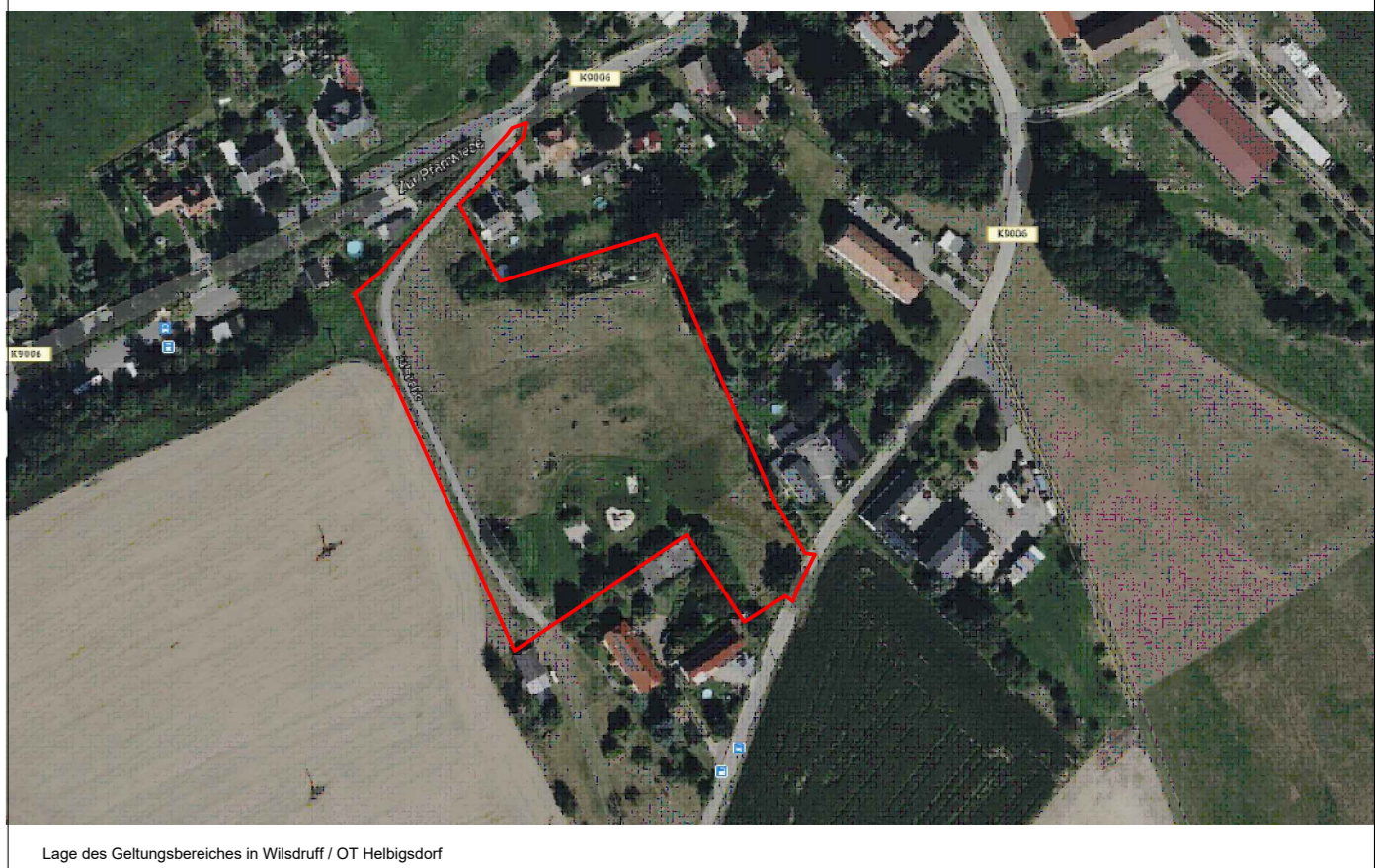
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
Vom 5. Juni 2015 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert am 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672)

Sächsisches Bauordnungsgesetz (SächsBO)
Vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert am 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)

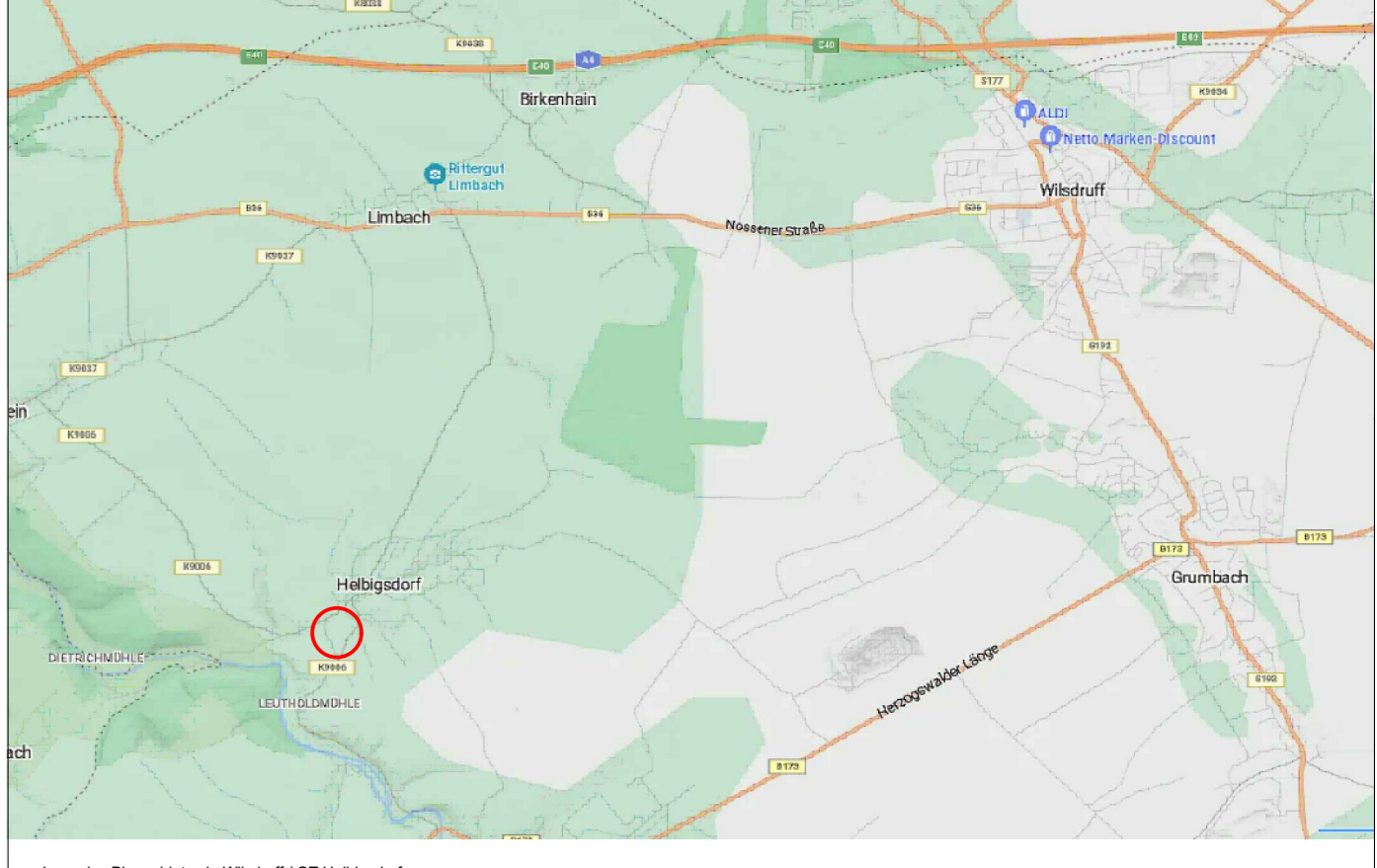
Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
Vom 9. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), geändert am 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
Vom 9. März 2015 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert am 27. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 285)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)
Vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 52), zuletzt geändert am 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285)



Lage des Geltungsbereiches in Wilsdruff / OT Helbigsdorf



Lage des Plangebietes in Wilsdruff / OT Helbigsdorf

Stadt Wilsdruff
Stadtverwaltung
Nossener Straße 20 in 01723 Wilsdruff

Bebauungsplan "Am Vogelherd" in Wilsdruff / OT Helbigsdorf
1. Änderung

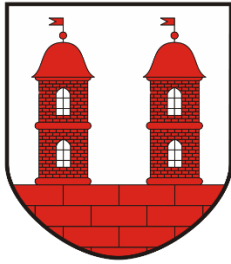
Planzeichnung (A) Maßstab 1:500

Vorhabenträger/
Roland Zimmermann
Horst-Viedt-Straße 19
01445 Radebeul

Planverfasser:
LEHNER-WOLF-WERKPLAN GmbH
Dipl.-Ing. Daniela Lehner
Dipl.-Ing. Hardy Wolf

Bürgermeisterin 1730 in 01754 Freize
Telefon: 0371 4829-0
E-Mail: info@lechner-wolf.com

Entwurf i.d.F. vom 17. April 2026



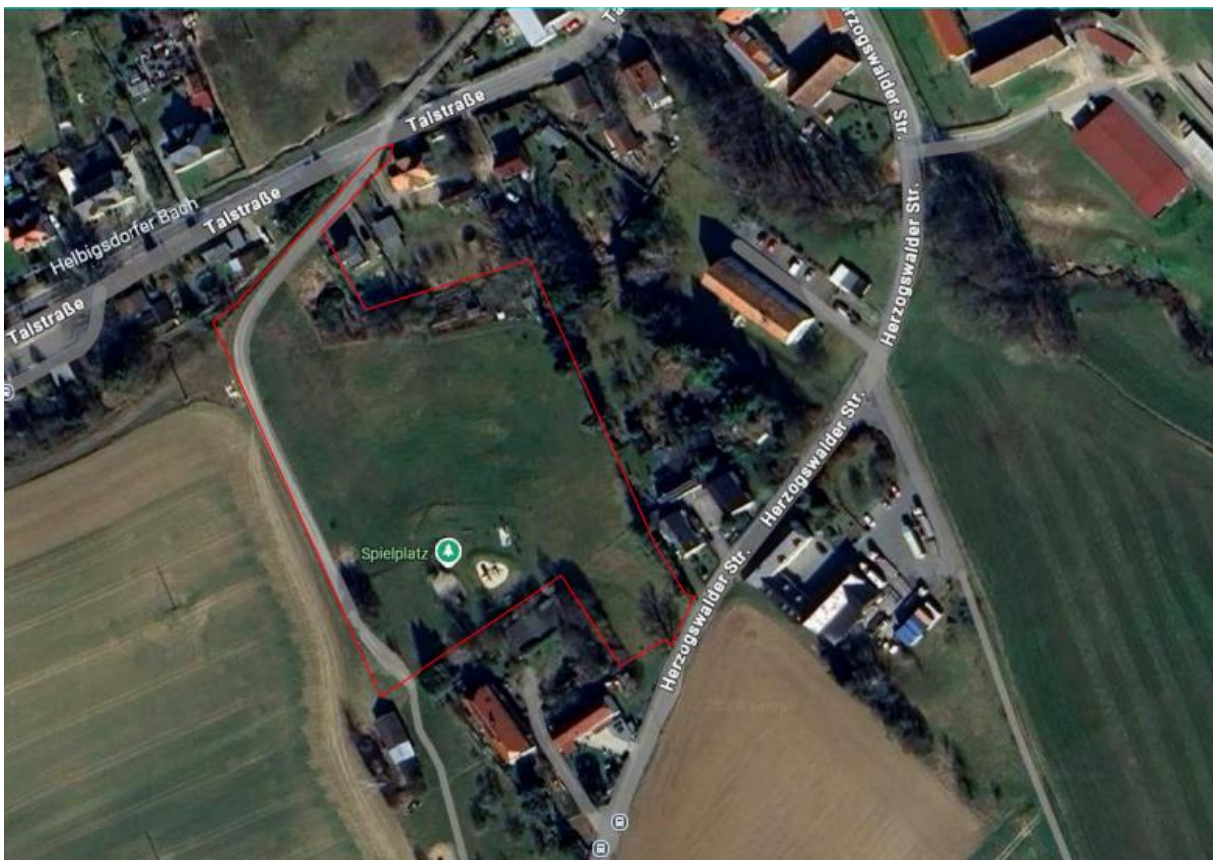
Stadt Wilsdruff

TEIL C – Begründung

Änderung des Bebauungsplanes "Am Vogelherd" in Wilsdruff / OT Helbigsdorf

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Planungsträger	Stadt Wilsdruff Nossener Straße 20 in 01723 Wilsdruff
Vorhabenträger	Roland Zimmermann Horst-Viedt-Straße 19 in 01445 Radebeul
Bearbeitung Bebauungsplan	Lehner-Wolf-WERKplan GmbH Burgwartstraße 77a in 01705 Freital
Vermessung	Dipl.- Ing. (FH) Jörg Hanzsch Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Kesselsdorfer Straße 14 in 01159 Dresden



Lage des Geltungsbereiches, google maps, 29.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	4
1.1	Allgemeines / Anlass.....	4
1.2	Planungserfordernis und allgemeine Planungsziele.....	4
2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
3	Flächennutzungsplan (übergeordnete Planung).....	6
4	Erschließung / Infrastruktur	6
4.1	Äußere / Innere Verkehrserschließung	6
4.2	Niederschlagswasserentsorgung.....	7
4.3	Schmutzwasserentsorgung.....	7
4.4	Wasserversorgung.....	7
4.5	Stromversorgung.....	7
4.6	Gasversorgung.....	8
4.7	Telekommunikation / Breitbandausbau.....	8
4.8	Abfallwirtschaft	8
5	Begründung der geänderten Festsetzungen und sonstiger Planinhalte.....	8
5.1	Bauplanerische Festsetzungen	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
5.1.3	Flächen für Nebenanlagen und für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)...	8
5.1.4	Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB).....	9
5.1.5	Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)	9
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
5.2.1	Gestaltung	10
5.2.2	Verkehrsflächen.....	10
5.2.3	Einfriedungen	10
5.3	Hinweise	11
6	Rechtsgrundlagen.....	13
7	Abbildungen	13

1 Vorbemerkung

1.1 Allgemeines / Anlass

Die Stadt Wilsdruff mit ihren ca. 14.600 Einwohnern befindet sich westlich der Landeshauptstadt Dresden im Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge. Helbigsdorf ist ein Ortsteil der Stadt Wilsdruff und bildet gemeinsam mit dem Ortsteil Blankenstein eine Ortschaft.

Die Gebietserschließung erfolgt über die nördlich verlaufende Straße „Zur Pfarrwiese“ (vormals „Talstraße“) und über die südlich gelegene „Herzogswalder Straße“.

1.2 Planungserfordernis und allgemeine Planungsziele

Der Bebauungsplan „Am Vogelherd“ in Helbigsdorf wurde am 03.09.1993 ausgefertigt. Er regelt die Bebauung und Nutzung eines Teiles des damaligen Flurstückes 135/2. Festgesetzt wurde damals die Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO mittels Bebauung von 13 Einfamilienhäusern. Der Bebauungsplan wurde jedoch in den vergangenen 30 Jahren nicht umgesetzt und entspricht inzwischen nicht mehr den Gegebenheiten vor Ort.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Vogelherd“ sollen die Grundzüge der Planung nicht verändert werden. Ziel ist es, durch Änderung einzelner textlicher Festsetzungen eine umsetzbare Grundlage für das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ zu schaffen. Dabei werden hauptsächlich Änderungen im Bereich der verkehrlichen Erschließung, der Medienschließung und von gestalterischen Festsetzungen angestrebt, um das Wohngebiet an moderne, heutige Ansprüche anzupassen.

Weiteres Ziel ist es, offensichtliche damalige Ungenauigkeiten und Irrtümer in Teilbereichen der Geltungsbereichs-Grenzen zu berichtigen.

Durch die Änderungen im Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Weiterhin werden keine der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aus diesen Gründen wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB auf den Flurstücken 135/10 und 142/12 der Gemarkung Helbigsdorf durchgeführt.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasste ursprünglich einen Geltungsbereich, der teilweise nicht den Flurstücksgrenzen entsprach und sich auf Nachbarflurstücke erstreckte, deren Nutzung aber nicht beinhaltet war.



Abbildung 1, o. M.
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 1993
 Quelle: ursprünglicher Bebauungsplan von 1993

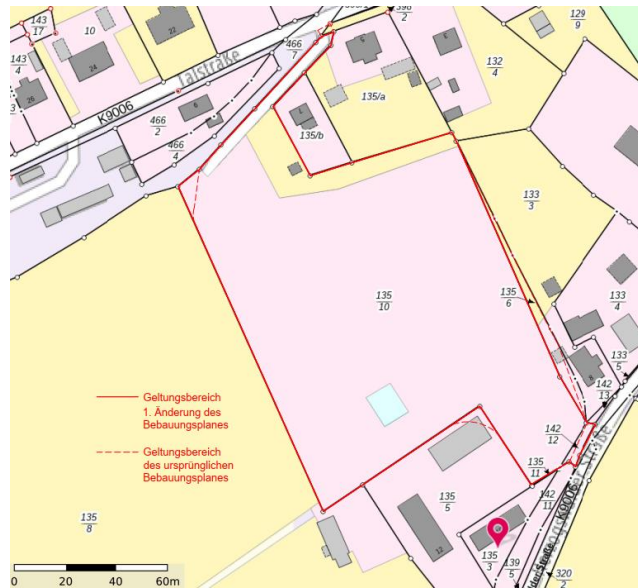


Abbildung 2, o. M.
 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes und
 ursprünglichen Bebauungsplanes
 Quelle: Geoportal Sachsen, ALKIS 30.01.2026

Es ist nun beabsichtigt, die flurstückgenaue Festsetzung zur geplanten Bebauung im Sinne der Umgebung sowie die Regelungen zur Sicherung der Belange benachbarter Nutzungen zu treffen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst nun ausschließlich die Flurstücke 135/10 und 142/12 der Gemarkung Helbigsdorf mit einer Gesamtfläche von rund 14.400 m².

Entfallen aus dem ursprünglichen Geltungsbereich sind die Flurstücke 135/6 und der nördliche Eckbereich des bisher enthaltenen Flurstückes 135/5. Diese Grundstücksbereiche befinden sich nicht im Besitz des Vorhabenträgers, sondern im Privatbesitz der benachbarten Grundstückseigentümer. Durch Bewirtschaftung und Bebauung sowohl historisch als auch in den letzten Jahren durch die Eigentümer erübrigt sich hier jede Überplanung. Hierdurch erfolgt keine Planänderung, sondern im Gegenteil die Umsetzung des ursprünglichen Planungswillens durch Korrektur zweier früherer Irrtümer.

Flächenbilanz (Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes)

Geltungsbereich	14.360 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	10.598 m ²	74 %
Verkehrsfläche	1.690 m ²	12 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	1.549 m ²	11%
davon private Verkehrsfläche	141 m ²	1 %
Grünfläche	2.072 m ²	14 %
davon öffentliche Grünfläche Spielplatz	1.076 m ²	7 %
davon öffentliche Grünfläche	996 m ²	7 %

3 Flächennutzungsplan (übergeordnete Planung)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wilsdruff noch nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen. Als der Bebauungsplan „Am Vogelherd“ 1993 aufgestellt worden ist, waren die Gemeinden Blankenstein und Helbigsdorf noch nicht in der Stadt Wilsdruff eingemeindet. Aufgrund des bisher nicht umgesetzten Vollzuges des Bebauungsplanes war eine Änderung des Flächennutzungsplanes bisher nicht notwendig. Im laufenden FNP-Fortschreibungsverfahren ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfasst, so dass zukünftig das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

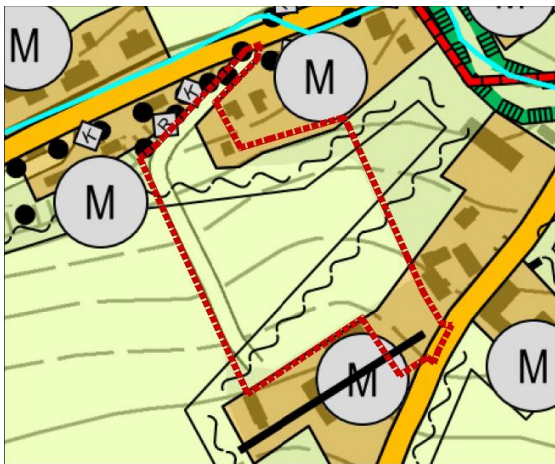


Abbildung 3, o. M.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der
Stadt Wilsdruff
Quelle: <https://www.wilsdruff.de/?pid=1994>, 09.04.2026

4 Erschließung / Infrastruktur

4.1 Äußere / Innere Verkehrserschließung

Die Gebietserschließung erfolgt über die nördlich verlaufende Straße „Zur Pfarrwiese“ und über die südlich gelegene „Herzogswalder Straße“. Von beiden können die Baugrundstücke über eine öffentliche Verbindungsstraße erreicht werden. Diese innere Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 5,00 m zzgl. beidseitig 15 cm Bordstein geplant. Somit erhält die Straße eine Gesamtbreite von 5,30 m, welche den Begegnungsverkehr für zwei Transporter (z.B. Post / Handwerker) gewährleistet. Entlang der Straße werden besondere Verkehrsflächen für 8 Fahrzeuge als Besucherparkplätze festgesetzt.

Die in zweiter Reihe gelegenen Baufelder 12 und 13 werden über eine Privatstraße erschlossen. Der im alten Bebauungsplan festgesetzte Wendehammer entfällt, da er überflüssig ist und durch diesen Wegfall unnötige Flächenversiegelungen vermieden werden. Am Ende der Straße befindet sich lediglich eine Aufweitung für die nebeneinanderliegenden Zufahrten zu den Baufeldern 12 und 13. Auf den Privatstraßen werden Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Der im alten Bebauungsplan festgesetzte Gehweg an der westlichen Plangebietsgrenze entfällt. Die Wegebeziehung ist seit vielen Jahren nicht mehr erhalten und wird auch nicht benötigt. Die bisher festgesetzte Wegebeziehung an der östlichen Plangebietsgrenze entfällt ebenfalls und zwar aus folgendem Grund: Sie mündete an ihrem nördlichen Ende im privaten Wohngrundstück des Nachbarn von Flurstück 135a. Diese Erschließung wird für das Flurstück nicht benötigt und wurde auch nie

umgesetzt. Überdies ist im südlichen Bereich dieses Weges aufgrund des nicht verfügbaren fremden Flurstücks 135/6 und aufgrund der ohnehin sehr schmalen Bauparzelle 5 kein Platz dafür vorhanden.

Zwischen der Stadt Wilsdruff und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Zuständigkeit der Erschließungsmaßnahmen regelt.

4.2 Niederschlagswasserentsorgung

Versickerungsversuche vor Ort ergaben sehr schlechte Versickerungswerte, so dass Versickerungsanlagen nur unter wirtschaftlich nicht vertretbaren baulichen Aufwendungen und unter großen Risiken und Unwägbarkeiten für die tiefer liegenden Grundstücke im Geltungsbereich und für die benachbarten Flurstücke möglich wären.

Die Baugrundstücke 1, 2, 5 und 6 können ihr Niederschlagswasser über eine Rückhaltevorrichtung in der öffentlichen Grünfläche in den vorhandenen Regenwasserkanal DN 250 in der Herzogswalder Straße leiten.

Die neun Bauparzellen 3, 4 und 7 bis 13 leiten ihr Niederschlagswasser in einen neuen Regenwasserkanal über eine Regenrückhaltevorrichtung ein, welche auf dem 496 m² großen und relativ ebenen Teilflurstück am nördlichen Ende des Baugebiets untergebracht wird. Von dort wird das Regenwasser mit gedrosseltem Überlauf in einem Kanal DN 315 PP nach Unterquerung der Straße „Zur Pfarrwiese“ in den Helbigsdorfer Bach eingeleitet.

Um die Regenwasserableitung zu minimieren, wird textlich festgesetzt, pro Baugrundstück eine Zisterne als Retentionsvolumen mit Regenwasser-Nachnutzung und Überlauf in den Kanal anzuordnen.

4.3 Schmutzwasserentsorgung

Auf jeder Bauparzelle wird eine Einzelkläranlage textlich festgesetzt, deren geklärtes Wasser in den Regenwasserkanal eingeleitet wird.

4.4 Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung ist im Gebiet der Stadt Wilsdruff seit 01.01.2025 die Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH verantwortlich. Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Trinkwassernetz gesichert. Zur Realisierung sind neue Trinkwasserleitungen von den Anbindungen in der Herzogswalder Straße und der Straße „Zur Pfarrwiese“ in das Plangebiet zu verlegen. Zwischen dem Vorhabenträger und der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH wird ein Vertrag über die Herstellung von Anlagen zur Trinkwasserversorgung geschlossen.

Der Löschwasserbedarf beträgt in allgemeinen Wohngebieten bei geringer Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h. Im Abstand von ca. 300 m zum Plangebiet befindet sich eine Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 100 m³, über die die Löschwasserversorgung gesichert ist.

4.5 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist über vorhandene Leitungswege in der Herzogswalder Straße und der Straße „Zur Pfarrwiese“ seitens der Sachsen Energie gewährleistet. Um die Versorgung bis zu den Bauparzellen sicherzustellen, wird zwischen dem Vorhabenträger und der Sachsen Energie ein Erschließungsvertrag geschlossen.

4.6 Gasversorgung

Das Wärmeversorgungskonzept des Plangebietes geht von einer ausschließlichen Nutzung regenerativer Energien aus. Aus diesem Grund ist die Versorgung des Gebietes mit Gas nicht geplant, zumal auch keine Bestandsnetze bestehen.

4.7 Telekommunikation / Breitbandausbau

Die Versorgung des Plangebietes mit Glasfaser / Breitbandkabel ist über Anlagen der Sachsen Energie von der Herzogswalder Straße aus gewährleistet. Um die Versorgung bis zu den Bauparzellen sicherzustellen, wird zwischen dem Vorhabenträger und der Sachsen Energie ein Erschließungsvertrag geschlossen.

4.8 Abfallwirtschaft

Zur Abfallentsorgung des Gebietes kann die Verbindungsstraße mit Müllfahrzeugen befahren werden. Alle Grundstückseigentümer einschließlich der drei Hinterlieger in 2. Reihe stellen an Abholtagen ihre zu leerenden Mülltonnen an der öffentlichen Verbindungsstraße auf.

5 Begründung der geänderten Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

5.1 Bauplanerische Festsetzungen

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

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt unverändert als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Dabei erfolgen keine Einschränkungen der Zulässigkeit von Nutzungen, die in § 4 (2) BauNVO aufgeführt sind. Es werden aber auch keine ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO möglich, da es sich ortstypisch um ein Gebiet handelt, welches von kleineren Wohnhäusern geprägt ist und der dörfliche Charakter des Gebietes nicht durch erhöhtes Verkehrs- und Besucheraufkommen gestört werden soll. Der geplante Charakter der stark durchgrüneten und ökologisch geplanten Siedlung und die sparsame und mit geringem Flächenverbrauch geplante Erschließung widersprechen der Nutzung derartiger Betriebe und Anlagen.

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

Die die Orientierungswerte des § 17 BauNVO deutlich unterschreitenden Höchstmaße der GRZ und der GFZ wurden belassen, um weiterhin den dörflichen Charakter des Wohngebietes mit hoher Durchgründung zu ermöglichen. Dabei wurde aber ergänzt, dass die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO), für sonstige befestigte Flächen und für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden dürfen.

5.1.3 Flächen für Nebenanlagen und für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Grundlagen für den Stellplatznachweis bleiben unverändert. Geändert wurde aber die Zulässigkeit der Breite der Grundstückszufahrten und zwar von 3,00 m auf 5,00 m. Damit ist gewährt, dass auch die inzwischen deutlich größeren PKW in die Grundstücke einfahren können, ohne die Zufahrtsstraßen verbreitern zu müssen. Ferner werden hierdurch die grundstücksinternen Versiegelungsflächen reduziert. Als Tiefborde geplante Fahrbahnrande ermöglichen dies.

Die Einschränkungen der Gestaltung von Carports wurden zurückgenommen, um auch moderne Materialien, wie z.B. Metall zuzulassen. Dabei wurden die zeichnerischen Festsetzungen zur Lage der Stellplätze auf den Baugrundstücken entfernt, um auch hier eine höhere Variabilität im Entwurf zu ermöglichen. Zugleich wurde festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nach § 12 BauNVO und sonstige befestigte Flächen und für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.

Entfallen ist die Festsetzung zum Verbot der Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen.

5.1.4 Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Es wurde festgesetzt, dass das Abwasser jedes Baugrundstückes in einer Kleinkläranlage zu reinigen ist und danach in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten ist. Dabei erfolgt die Leitungsführung des Niederschlagswassers bzw. des geklärten Schmutzwassers für die Parzellen 1, 2, 5 und 6 in der öffentlichen Verbindungsstraße über eine Rückhaltevorrichtung bis zum Regenwasserkanal DN 250 in der Herzogswalder Straße. Die neun Bauparzellen 3, 4 und 7 bis 13 leiten ihr geklärtes Schmutzwasser und ihr Niederschlagswasser über die öffentliche Verbindungsstraße in eine Regenrückhaltevorrichtung in der öffentlichen Grünfläche nach Unterquerung der Straße „Zur Pfarrwiese“ in den Helbigsdorfer Bach. Dabei muss das Niederschlagswasser, welches auf Dächern und befestigten Flächen anfällt, aufgefangen und in einer Zisterne zurückgehalten werden. Versickerungsanlagen sind auf den Grundstücken unzulässig, da der Boden nicht für eine Versickerung geeignet ist und zu große Risiken für tiefer liegende Grundstücke entstehen würden.

5.1.5 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Es wurden keine grünordnerischen Festsetzungen geändert.

Festgesetzt war und ist es, den neu entstehenden Dorfrand mit einheimischen Hecken und Gehölzen zu bepflanzen. Der textlichen Festsetzung wurde mit der zeichnerischen Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen entlang der westlichen Plangebietsgrenze und damit des neu entstehenden Dorfrandes entsprochen.

Die Pflanzgebote wurden unverändert übernommen. Zeichnerisch sind ebenso weiterhin die zu erhaltenen Gehölze festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden ebenfalls unverändert übernommen. Die Renaturierung des Weiher ist inzwischen aber obsolet, da dieser seit Jahren trocken gelegen hat. Im Zuge des Spielplatzbaus, der bereits abgeschlossen worden ist, wurde der trockene Weiher verfüllt. Darüber hinaus hätte er den Sicherheitsaspekten eines Spielplatzes entgegengestanden. Die Bäume um den ehemaligen Weiher sind als zu erhaltene Bestandsgehölze festgesetzt.

Die Pflanzung von Obstgehölzen entlang des Feldweges westlich des Plangebietes ist nun auch zeichnerisch entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt und entspricht der Festsetzung zur Bepflanzung des neu entstehenden Dorfrandes.

Die Ortsverbindungsstraße von Blankenstein und Helbigsdorf ist inzwischen teilweise mit Windschutzpflanzungen versehen worden. Es gibt aber noch sehr viele Lücken, die im Zuge der Umsetzung dieses Bebauungsplanes mit Pflanzungen ergänzt werden.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Gestaltung

Geändert wurden die Festsetzungen der Dachrichtung und der Dachneigung. Es sind weiterhin Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig, jedoch in leicht geänderter und modernerer Dachneigung (35 bis 45°). Die Firstrichtung ist dabei zwar am Baufeld ausgerichtet, aber in beide Richtungen möglich. Das bietet die Möglichkeit, Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf den Dächern zu installieren und bestmöglich auszurichten. Ferner wurde die enge Festsetzung von Rottönen für die Dachgestaltung um Grau-, Braun- und Anthrazittöne in Anlehnung an die Umgebungsbebauung erweitert.

Für Nebengebäude und Garagen wurde nun ein breiteres Spektrum an Dachformen zugelassen, um hier die Wahlmöglichkeiten der Grundstückseigentümer hinsichtlich der Bauform zu erhöhen.

Weiterhin wurden die starken Einschränkungen hinsichtlich der Gestaltung der Dächer mit Gauben und Dachflächenfenstern weggenommen, um auch hier zeitgemäße Gestaltungsspielräume bei den Eigentümern zu belassen.

Die zulässige Kniestockhöhe wurde von 0,8 auf 1,25 m erhöht, um bessere Raumausnutzungs- und Planungsmöglichkeiten für die Dachgeschosse zu schaffen.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung wurden die Unzulässigkeit von reinweißen Fassaden auf die Verwendung von grellen Signaltönen und stark reflektierende Materialien erweitert, um ein möglichst homogenes Gesamtbild des Wohngebietes zu erzeugen. Dabei sollen aber Farbauswahlen möglich sein und keine Beschränkung auf wenige konkrete Fassadenfarben erfolgen. Bei der Beibehaltung der Zulässigkeit von schlichten, teilweisen Fassadenverkleidungen wurde die Beschränkung auf das Material Holz weggenommen, denn eine optisch ansprechende Fassadengestaltung ist heute nicht nur mit Holz möglich.

Folgende gestalterische Festsetzungen sind entfallen:

- Festsetzung der Unzulässigkeit von geschlossenen Balkonbrüstungen
- Festsetzung zur ortstypischen Gestaltung von Garagentoren und Haustüren

Somit bietet sich für Bauherren eine freiere, zeitgemäßere Möglichkeit zur Gestaltung der Gebäude, zumal es in Helbigsdorf keine „ortstypische“ Gestaltung gibt.

5.2.2 Verkehrsflächen

Es werden neu gestalterische Festsetzungen zu Verkehrswegen auf den Baugrundstücken und den privaten Stellplatzbereichen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße getroffen. Dieses sind waserdurchlässig zu gestalten. Das entspricht modernen, ökologisch nachhaltigen Regenwasserkonzepten.

5.2.3 Einfriedungen

Folgende Festsetzungen zu Einfriedungen sind entfallen bzw. wurden geändert:

- Festsetzung zur ausschließlichen Gestaltung der äußeren Einfriedung als Holzzaun und Gestaltung des Zaunsockels als Natursteinmauerwerk oder geputztem Beton
- Festsetzung zur Zulässigkeit innerer Einfriedungen als Maschendrahtzaun

Für Bauherren wird dadurch eine freiere, zeitgemäßere Möglichkeit zur Einfriedung ihrer Grundstücke geschaffen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Hecken oder Zäunen ohne geschlossene Sockel und der Ausschluss von Mauern unterstützen den zeitgemäßen Ansatz der Verwendung ortstypischer Gestaltelemente. Gleichzeitig wird die Bewegungsfreiheit von Kleintieren nicht gestört und unterbrochen.

5.2.4 Unbebaute Freiflächen

Das Anlegen von Kies- und Schottergärten wird ausgeschlossen, da diese keine nachhaltige Gestaltung der Gärten darstellen: Sie bieten keinen Lebensraum für Insekten und Vögel, heizen sich stark auf und können Regenwasser nicht speichern.

5.3 Hinweise

Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1:500 auf dem aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge in der Fassung vom 02.08.2022 und dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Jörg Hanzsch, Dresden erstellt.

Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte

Bei der Umsetzung der Planung sollten gefährdete Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden (SächsVermG). Eine Gefährdung der im Planungsgebiet vorhandenen Lage- und Höhenfestpunkte ist dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Vermessungsamt unverzüglich mitzuteilen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz einzuholen.

Archäologie

Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern die zuständige Fachbehörde nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 SächsDSchG).

Die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG ist zu beachten.

Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht

Bei Durchführung von Bodenaufschlüssen sind die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht entsprechend der einschlägigen rechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Planung von baulichen Anlagen ist eine notwendige Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Grünordnerische Hinweise

Bei Anpflanzungen im Bereich von Rohrleitungen sind die Vorgaben der jeweiligen Medienträger einzuhalten.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien ausreichend zu berücksichtigen.

Fassung vom 17.04.2026

Ver- und Entsorgung

Im Straßenraum sind zur Versorgung des Gebietes ausreichende Trassen für die erforderlichen Fernmeldeanlagen und für Medienleitungen und -verrohrungen vorzusehen.

Die vorübergehende Aufbewahrung der festen Abfallstoffe hat auf jedem einzelнем Grundstück entsprechend SächsBO zu erfolgen.

Abfall

Anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen.

Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosgkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.

Bei der Entsorgung von gefährlichen Abfällen sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

Gemäß § 8 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sind anfallende Bau- und Abbruchabfälle (Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik) möglichst getrennt voneinander zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Dies ist gemäß § 8 Abs. 3 GewAbfV zu dokumentieren.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben sind in die Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen; Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

Artenschutzfachliche Maßnahmen

Baumfällungen bzw. der Rückschnitt von Bäumen oder Hecken dürfen unter Beachtung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ohne einen Ausnahmegrund nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar und nur im Beisein eines Fachgutachters durchgeführt werden.

Gehölzrodungen und Rückschnitt von Gehölzen innerhalb des Brutzeitraumes oder außerhalb des Fällzeitraumes sind durch einen Fachgutachter ökologisch zu begleiten. Dieser legt die ggf. erforderlichen artenschutzrelevanten Maßnahmen fest.

Für die Bergung oder Umsiedlung geschützter Arten muss eine schriftliche Befreiung von Verbotstatbeständen bei der Naturschutzbehörde beantragt werden.

Minimierungsmaßnahmen

- a) Kollision an Glasflächen vermeiden
Bei der Gestaltung der Baukörper sind Glasflächen so zu gestalten, dass nach Möglichkeit keine Klarglas-Durchsichten entstehen. Auf großformatige, nächtlich beleuchtete und spiegelnde Glasfronten ist weitgehend zu verzichten.

- b) Beleuchtung
Auf dem Plangebiet sind nach oben abgeschirmte Lampen vorzusehen; Gehäuse sind vollständig zu kapseln. Die Leuchtmittel sind so zu wählen, dass keine Lichtemissionen unter 400 nm emittiert werden, die keinen UV-Anteil aufweisen. Vorzugsweise sind Leuchtmittel als Natriumhochdrucklampen oder LED im Farbton warmweiß zu verwenden.

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert am 22. Dezember 2025
(BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert am 3. Juli 2023
(BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert am 12. August 2025
(BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert am 29. März 2026
(BGBl. 2026 I Nr. 87)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
zuletzt geändert am 29. März 2026
(BGBl. 2026 I Nr. 84)

Sächsisches

Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt
geändert am 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186),
zuletzt geändert am 1. März 2024
(SächsGVBl. S. 169)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)

Vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229),
geändert am 20. Dezember 2022
(SächsGVBl. S. 705)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503),
zuletzt geändert am 27. Juni 2025
(SächsGVBl. S. 285)

Gemeindeordnung

für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)

Vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt
geändert am 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285)

7 Abbildungen

Abbildung 1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 1993.	5
Abbildung 2	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes	5
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wilsdruff	6

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-69-2/2026/17284

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 07.05.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-092-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 40
"Gewerbeerweiterung Bergstraße Grumbach" (frühzeitige Beteiligung)

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat billigt den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 40
„Gewerbeerweiterung Bergstraße Grumbach“, bestehend aus der Planzeichnung, der
Begründung und dem Grünordnungsplan, in der Fassung vom April 2026.

Der Vorentwurf ist gemäß § 3 Absatz 1 BauGB für die Dauer eines Monats im
Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen. Die Dauer der
Veröffentlichungsfrist ist ortsüblich bekanntzumachen.

Parallel dazu soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt werden.

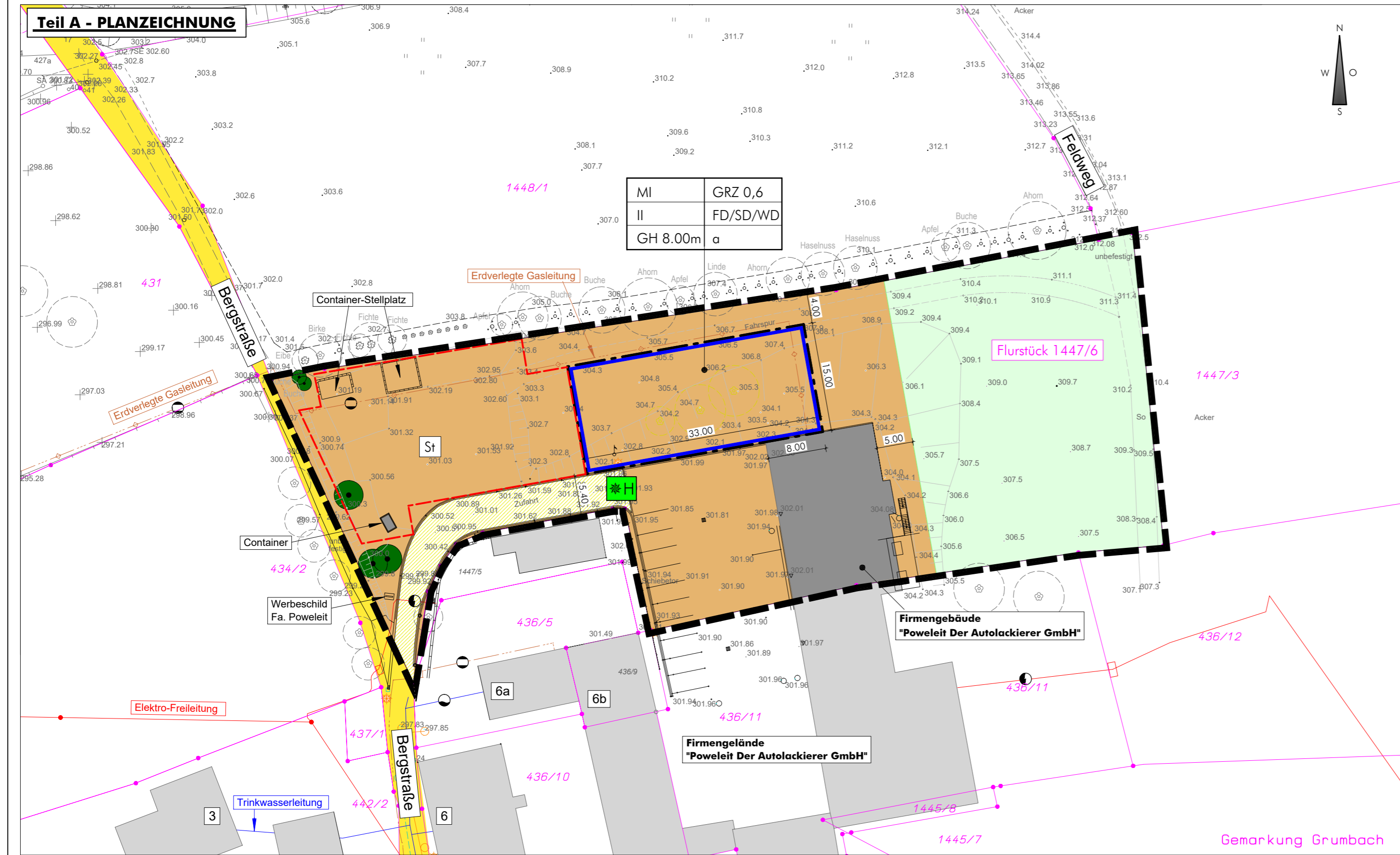
Begründung

Am 22.05.2025 wurde mit Beschluss- Nr. 28/2025 die Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 40 beschlossen. Das vom Eigentümer beauftragte
Planungsbüro hat nun den Vorentwurf erarbeitet. Dieser ist im nächsten
Verfahrensschritt der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und ihr damit Gelegenheit
zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dazu sollen die Planunterlagen für die
Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht und zusätzlich in der Stadtverwaltung
öffentlich ausgelegt werden. Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden
können, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.

Der Technische Ausschuss wird den Beschlussvorschlag am 30.04.2026 vorberaten.

Wilsdruff, 24. April 2026


Ralf Rother
Bürgermeister



**Teil A PLANZEICHNUNG
PLANZEICHNERKLÄRUNG**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - MI Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
 - II zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauGB)
 - GH 8,00m zulässige maximale Gebäudehöhe in Metern
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze
 - a abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Private Verkehrsfläche/Zufahrt
- Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)
 - Erhalt Gehölz
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze
 - Zweckbestimmung:
 - St Stellplätze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 4 SächsBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 SächsBO)
 - 1.1 Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 SächsBO)
 - FD Flachdach
 - SD Satteldach
 - WD Walmdach

III. HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN

- Planzeichen der Kartengrundlage
 - 1447/6 Flurstücksnummer
 - vorhandene Grundstücksgrenze
 - vorhandene Gebäude im Geltungsbereich
 - vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
 - Höhenpunkt im Gelände
 - Öffentliche Beleuchtung
 - Leitung Trinkwasser (Bestand)
 - Leitung Elektroversorgung (Bestand)
 - Leitung Gas (Bestand)
- Sonstige erläuternde Planzeichen
 - Bemaßung in Metern, z.B. 5,00m
 - Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Geschossigkeit	Dachform
maximale Gebäudehöhe	Bauweise
 - Für das Baufeld gilt:

MI	GRZ 0,6
II	FD/SD/WD
GH 8,00m	a
 - Bezugspunkt (OKG) für die Einordnung der Gebäudehöhe: 301,95m DHHN 2016
 - Fahnenmast (Bestand)

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, Tankstellen sowie Vergnügungstätten nach § 6 Abs. 2 Pkt. 8 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.
 - Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittige Straßenhöhe der bestehenden Firmenzufahrt (Tor) zur angrenzenden inneren Erschließungsfläche. Die maximale Gebäudehöhe ist die Höhe zwischen der Oberkante des Geländes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Sie wird mit 8,00m festgesetzt.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) abweichende Bauweise
 - Für den gesamten Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Außenwände des geplanten Neubaus dürfen auf der Südseite auf einer Länge von 8m ohne Grenzabstand an die nördliche Außenwand des Bestandsgebäudes errichtet werden. Es ist nur ein Baukörper zulässig.
 - Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
 - Innerhalb des Mischgebietes ist eine Überschreitung der Baugrenze zur Ausbildung von:
 - Terrassen um maximal 3,00m
 - Balkonen und Vordächern von Hauseingängen um maximal 2,00m
 - Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO) Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgaragen
 - Die erforderlichen Stellplätze sind nach § 49 SächsBO nachzuweisen. Die Stellplätze können auch als Grenzbebauung vorgesehen werden.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
 - Die vorhandene Zufahrt zum Gelände wird als private Zufahrt innerhalb des Geltungsbereiches genutzt.
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
 - Flächenbefestigungen Die Befestigungen von PKW-Stellplätzen und Zuwegungen auf privaten Grundstücken sind weitestgehend teilversiegelt (z.B. Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen oder wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Wasserdurchlässige und begrünte Beläge (Rasengittersteine/Schotterterrassen) sind zulässig. Eine vollflächige Versiegelung ist zu vermeiden.
 - Niederschlagswasserbewirtschaftung Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück schadlos zu versickern oder mit einem geeigneten System rückgehalten werden. Bei Mitbenutzung der Straßenentwässerung zur Niederschlagswasserableitung ist die Zustimmung des Straßenbausträgers einzuholen. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse der Einleitungen sind mit Nachweis der entsprechenden Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

Einsetz erneuerbarer Energien
Innerhalb des MI sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlagen zulässig. Solaranlagen dürfen nicht über die Dach- und Wandflächen hinausgehen. Windenergieanlagen sind bis zu einer Höhe von 10m, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Rotors, und einem Rotordurchmesser bis 3,00m zulässig.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern
Ergänzende Pflanzungen sind mit einheimischen Gehölzen gemäß Grünordnungsplan Tabelle 6-2 auszuführen:

Pflanzenliste:

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Birke
Castanea sativa	Edelkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

Die Anpflanzung von Koniferen und invasiven Arten ist nicht zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 SächsBO)
 - Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO) Zulässig sind Flach-, Sattel- und Walmdächer. Dachüberstände dürfen maximal 30cm betragen. Gauen sind als Einzelgauben zulässig. Sie sind als Satteldach- oder Schlegelgauben auszubilden. Auf einer Dach- bzw. Ansichtseite ist nur eine Form zulässig. Die Traufe darf nicht unterbrochen sein. Dachflächenfenster sind zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Für Dacheindeckungen sind Rot- bis Brauntöne sowie anthrazitfarbige Dacheindeckungen zulässig. Als Dachform sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
 - Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO) Für die Fassadenmaterialien sind Holz, Putz, Mauer- und Natursteine zulässig. Putzfächern an Öffnungen sind zulässig. Für den Sockelbereich ist Sichtbeton zulässig. Für die Farbgestaltung der Fassaden sind der umgebenden Bebauung angepasste Farbtöne zu verwenden. Als Fassadenfarbe sind grelle Farbtöne in Reinweiß, Rot, Gelb, Grün, Blau etc. sowie Signalfarben und Leuchtfarben nicht zulässig. Verspiegelte Glasflächen sowie metallische und glänzende Fenster sind nicht zulässig.
 - Einfriedigungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO) Einfriedigungen können als Strauchhecken und Zäunen mit hinterplanter Strauchhecke ausgebildet werden. Zäune mit senkrechten Stäben sind zulässig. Jägerzäune, Maschendraht- oder Streckmetallzäune sind nicht zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen wird auf maximal 1,60m begrenzt. Für Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich Strauch- und Heckenpflanzungen) ist ein Mindestabstand von 50cm erforderlich.
 - Anlagen der Außenwerbung Alle Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind ausreichend standsicher zu errichten bzw. fest an der Gebäudefassade zu befestigen. Eine Gefährdung des Verkehrs durch umherfliegende Teile ist auszuschließen. Die einschlägigen Beleuchtungsrichtlinien sind einzuhalten. Um eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauungen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden auszuschließen, sind Werbeanlagen mit blendendem oder wechselndem Licht nicht zulässig. Eine Begrenzung der Größe von einzelnen Werbeanlagen ist aus Gründen des Erscheinungsbildes von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erforderlich und wird im Zusammenhang dem konkreten Bauvorhaben festgesetzt.

III. HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN

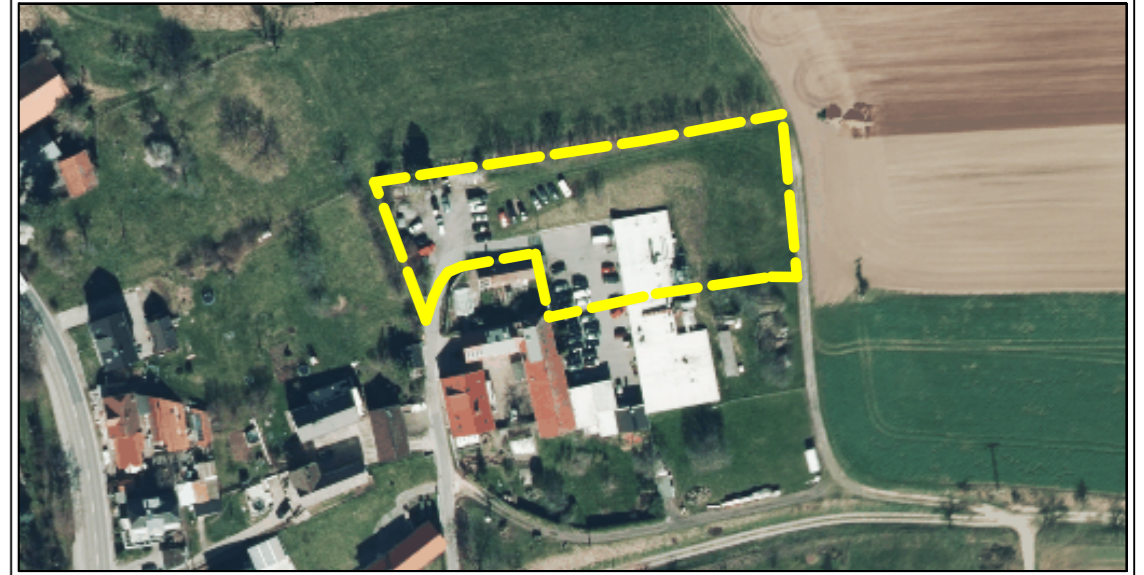
- Artenschutz Das besondere Artenschutzrecht gemäß § 44 ff. BNatSchG steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Verstöße können nach § 69 und § 71 BNatSchG geahndet werden.
- Archäologische Kulturdenkmale Es wird darauf hingewiesen, dass nach den Regelungen des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes Bodeneingriffe genehmigungspflichtig sein können, das Landesamt für Archäologie selbst archäologische Grabungen durchführen kann und Funde, soweit es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich anzuzeigen sind.
- Bodenschutz Abzutragender kulturfähiger Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind zu vermeiden. Sollten im Zuge der Erdarbeiten und sonstigen Bauarbeiten unbekanntes Kontaminationserde (z.B. verdeckte Deponien, Chemikalien usw.) berührt oder angeschnitten werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden (LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Landesdirektion Dresden- Umweltauftragbereich) zu benachrichtigen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt (wie z.B. Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein oder Metall, bearbeitetes Holz, Steinsetzungen o.ä.), ist dies unverzüglich dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Untere Denkmalschutzbehörde, anzuzeigen. Der Fund oder die Fundstelle ist vorerst in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.
- Radon Da eine erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft nicht gänzlich auszuschließen ist, wird zum vorsorglichen Schutz empfohlen, grundsätzlich bei Neubauten einen Radonschutz vorzusehen und die Prüfung der radiologischen Situation durch ein Fachbüro.
- Immissionsschutz In Grumbach gibt es Tierhaltungen, die zu Geruchs- und Lärmbelästigungen führen können. Die Umlandflächen werden agrarwirtschaftlich genutzt. So ist in den Bewirtschaftungsmonaten mit entsprechenden Belastungen, die sich daraus ergeben, zu rechnen.
- Trinkwasser Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen neuen Anschluss an die vorhandene Versorgungsleitung in der 'Bergstraße'.
- Schmutzwasser Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers ist mit dem Abwasserzweckverband 'Wilde Sau' Wilsdruff abzustimmen.
- Niederschlagswasser Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Baugrundstück zu versickern bzw. rückzuhalten.
- Löschwasser Der Löschwasserbedarf ist im Einvernehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festzulegen.
- Elektroenergie Die Versorgung mit Elektroenergie ist am Standort durch die Sachsen Netze HS.HD GmbH gesichert.
- Öffentliche Beleuchtung Mögliche Änderungen der öffentlichen Beleuchtung sind mit der Stadtverwaltung Wilsdruff abzustimmen.
- Informationstechnik Die Versorgung mit informationstechnischen Anlagen ist mit der SachsenGigaBit GmbH abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff hat am 22.05.2025 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Gewerbeerweiterung Bergstraße Grumbach" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.07.2025 im Amtsblatt der Stadt Wilsdruff ortsüblich bekannt gemacht.
Wilsdruff, _____
Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff hat am _____ die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Wilsdruff, _____
Bürgermeister
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes inklusive Begründung und aller Anlagen zur Begründung fand gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ statt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift eingereicht werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Wilsdruff, _____
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
Wilsdruff, _____
Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff hat am _____ die freigestrichen vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wilsdruff, _____
Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff hat am _____ den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Wilsdruff, _____
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung wird hiermit ausgeteilt.
Wilsdruff, _____
Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wilsdruff ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.
Wilsdruff, _____
Bürgermeister

RECHTSVORSCHRIFTEN (in der jeweils geltenden Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BaunVO)
Planzonenverordnung (PlanZV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung (SachsLPlG)
Landesentwicklungsplan (LEP)
Sächsische Bauordnung (SachsBO)
Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge
Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SachsNRG)
Sächsische Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SachsGemO)
Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SachsDmSchG)
Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (StrSchG)



**Stadt Wilsdruff
Bebauungsplan Nr. 40
"Gewerbeerweiterung Bergstraße Grumbach"**

Vorentwurf Rechtsplan	Planstand: April 2026	Maßstab 1 : 500
Planung:	Ingenieurbüro Klingauf	Südstraße 20 * 01705 Freital

Begründung zum Bebauungsplan

Stadt Wilsdruff



Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbeerweiterung Bergstraße Grumbach“

Begründung

Flurstück 1447/6
Gemarkung Grumbach
Stadt Wilsdruff

Landkreis Sächsische Schweiz- Osterzgebirge

Stand: April 2026

Begründung zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung der Planung

- 1.1 Anlass der Planung
- 1.2 Ziel der Planung
- 1.3 Wahl des Planverfahrens

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

- 2.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches
- 2.2 Lage, Höhe und topografische Gegebenheiten
- 2.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen
- 2.4 Geplante Nutzungen

3. Übergeordnete Planungen

- 3.1 Landes- und Regionalplanung

4. Erschließung

- 4.1 Verkehrserschließung
- 4.2 Medientechnische Erschließung
 - 4.2.1 Trinkwasser
 - 4.2.2 Schmutzwasser
 - 4.2.3 Niederschlagswasser
 - 4.2.4 Energieversorgung/Elektro
 - 4.2.5 Gasversorgung
 - 4.2.6 Telekommunikationstechnik
 - 4.2.7 Öffentliche Beleuchtung
 - 4.2.8 Löschwasser
 - 4.2.9 Flächen für die Feuerwehr

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

- 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.1.3 Bauweise
 - 5.1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
 - 5.1.5 Verkehrsflächen
 - 5.1.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Begründung zum Bebauungsplan

- 5.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 5.3 Hinweise / Kennzeichnungen
 - 5.3.1 Bodenaushub
 - 5.3.2 Abfallentsorgung
 - 5.3.3 Geologie und Radonschutz
 - 5.3.4 Altlastenverdachtsflächen
- 5.5.6 Vermessungswesen und Flurneuordnung
- 5.5.7 Schallimmissionsschutz

6. Flächenbilanz

7. Rechtsgrundlagen

8. Anlagen

Begründung zum Bebauungsplan

1. Veranlassung der Planung

1.1 Anlass der Planung

Grumbach ist ein Ortsteil der Stadt Wilsdruff. An den Ort grenzen die Gemarkungen Wilsdruff, Kaufbach, Braunsdorf, Fördergersdorf, Pohrsdorf, Herzogswalde und Helbigsdorf. Bis auf Fördergersdorf und Pohrsdorf, die zu Tharandt gehören, sind alle umliegenden Orte Teil der Stadt Wilsdruff. Die Bundesstraße 173 (Dresden–Freiberg) führt in Ost-West-Richtung durch den Ort. Über Staats- und Kreisstraßen bestehen Verbindungen nach Wilsdruff, Tharandt und Braunsdorf. Die Wilde Sau durchfließt Grumbach von Süden nach Norden.

Grumbach wurde im Jahre 1223 das erste Mal urkundlich als „Grombach“ erwähnt. Angelegt als Waldhufendorf (eine ländliche Siedlung mit regelmäßigen Grundrisszuschnitten) ist der Ort durch die Landwirtschaft geprägt. Seit 1875 trägt der Ort seinen heutigen Namen.

1998 erfolgte der Zusammenschluss mit der Stadt Wilsdruff zu „Wilsdruff“. Heute hat der Ortsteil eine Fläche von ca. 1.572ha.

Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.05.2025 beschlossen, für das Flurstück 1447/6 der Gemarkung Grumbach einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Er dient der Erweiterung des Gewerbes „Poweleit Der Autolackierer GmbH“, ansässig auf der „Bergstraße 6“. Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 4.214m².

Das familiengeführte Unternehmen wurde 1986 durch den Lackiermeister Herrn Lutz Poweleit als reine Autolackiererei gegründet. Im Laufe der Zeit, durch die gelieferte hohe Qualität und durch die sich permanent ändernden Anforderungen an Leistungen, Material sowie Arbeitsabläufe wuchs die Firma auf eine Mitarbeiterzahl von aktuell 30. Seit nunmehr fast 40 Jahren ist die Firma Poweleit als Dienstleister im Fahrzeugbereich tätig.

Der Firmen- und Technologieentwicklung sowie der sich permanenten Anpassung an äußere Randbedingungen geschuldet sind verschiedenste Um- und Anbauten an den baulichen Anlagen der Firma erfolgt, die nun ausgereizt sind. Erweiterungen im Bestand sind nicht mehr möglich, aber dringend erforderlich.

1.2 Ziel der Planung

Das grundsätzliche planerische Ziel des Bebauungsplanes besteht in der Schaffung von Baurecht für einen Anbau an das bestehende Firmengebäude im Westen des Grundstückes, welcher die dringend benötigte Firmenerweiterung darstellt.

Mit einem Neubau soll der Grundstein für eine fachgerechte Reparatur von elektrisch betriebenen Fahrzeugen gelegt werden. Schon in den letzten Jahren haben diese Fahrzeuge zugenommen und werden dies aufgrund der aktuellen Klimapolitik auch weiterhin tun.

Aus städtebaulicher Sicht gilt es, eine ungenutzte Brachfläche zu aktivieren und das ungenutzte Areal als Baufläche mit Grünland zu entwickeln.

Die zu treffenden planungsrechtlichen Festsetzungen für das neue Baugebiet orientieren sich einerseits an den bestehenden angrenzenden Strukturen und andererseits an dem grundsätzlichen Planungsziel, eine Firmenerweiterung zu schaffen, die den aktuellen Umweltbelangen Rechnung trägt.

Begründung zum Bebauungsplan

1.3 Wahl des Planverfahrens

Der Standort der geplanten Gewerbeerweiterung befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Wilsdruff weist für einen Teil des Flurstückes 1447/6 der Gemarkung Grumbach neben einer Mischbaufläche auch eine landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

Da eine Schaffung von Baurecht über eine Satzung nach § 34 BauGB nicht machbar ist und die Gegebenheiten vor Ort den Anforderungsbedingungen solcher Satzungen widersprechen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren gemäß **§ 8 Abs. 3 BauGB** gewählt:

§ 8 Absatz 3 BauGB: Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.02.2025 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilsdruff beschlossen. Der Beschluss ist im Amtsblatt Nr. 04/2025 vom 27.02.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Begründung zum Bebauungsplan

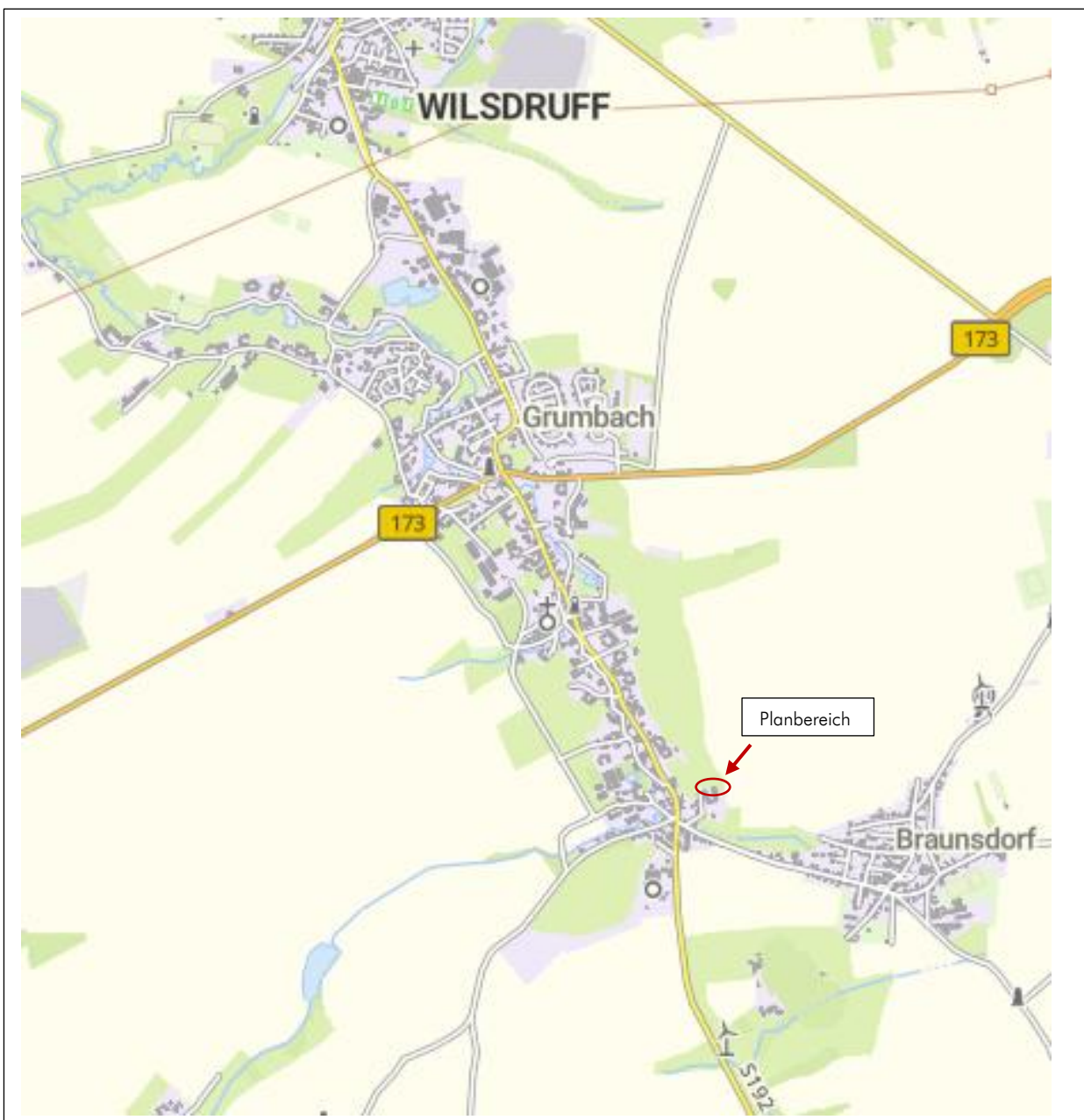
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

2.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Grumbach der Stadt Wilsdruff und umfasst das Flurstück 1447/6.

Es wird begrenzt:	im Norden	Flurstück 1448/1
	im Osten	Flurstück 1447/3
	im Süden	Flurstücke 1447/3, 436/11, 1447/5
	im Westen	„Bergstraße“ Flurstück 1511/17

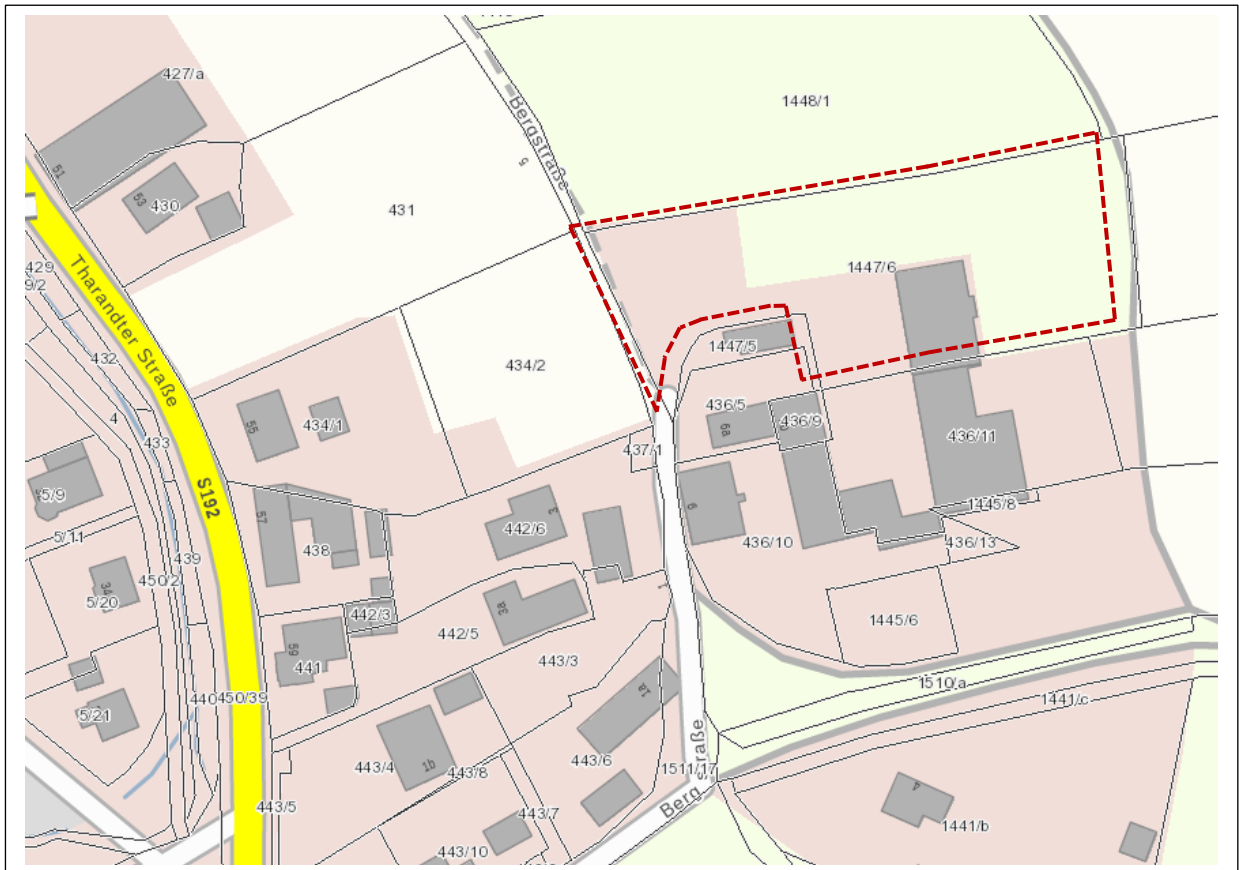
Der Geltungsbereich ist ca. 4.214m² groß.



Übersichtsplan zur geografischen Lage

(Quelle: Geoportal Sachsenatlas, Stand: 04/2026)

Begründung zum Bebauungsplan



Geltungsbereich Bebauungsplan

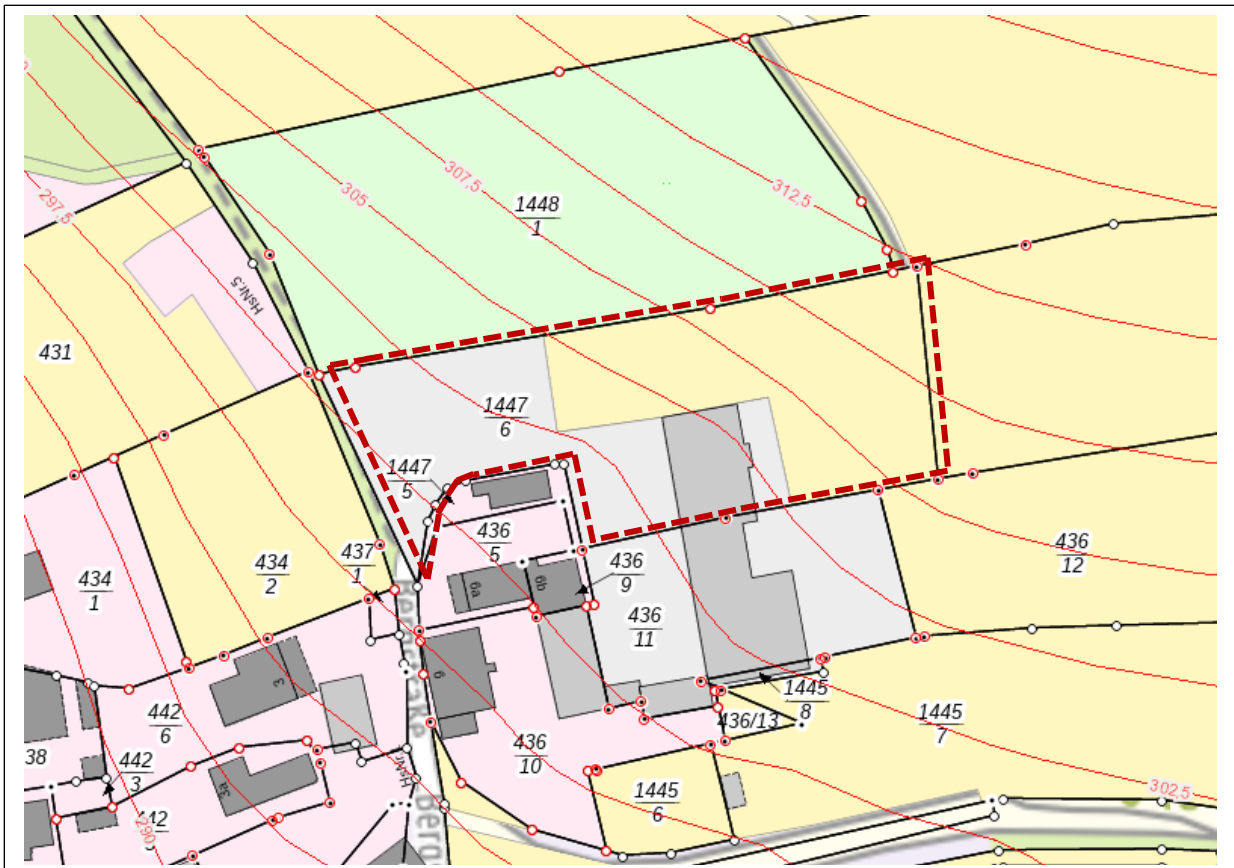
(Quelle: Rapis Sachsen, Stand: 04/2026)

Begründung zum Bebauungsplan

2.2 Lage, Höhe und topografische Gegebenheiten

Die geografische Höhe des Geltungsbereiches liegt zwischen ca. 300m im Südwesten und 312m über DHHN 2016 im Nordosten. Das Gelände fällt außerdem von Nord nach Süd zum bestehenden Firmengelände hin ab.

Die höchste Stelle im Planbereich liegt bei 312.00m ü. DHHN 2016 im Nordosten des Planbereiches. Die niedrigste Stelle befindet sich im Südwesten an der „Bergstraße“ mit 299.29m ü. DHHN 2016. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.



Darstellung mit Höhenlinien Gelände

(Quelle: Geoportal Sachsenatlas, Stand: 04/ 2026)

2.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Im Plangebiet befindet sich ein Teil des bestehenden Firmengebäudes der Firma „Poweleit Der Autolackierer GmbH“. Dieser Gebäudeteil bleibt erhalten.

Der nördliche ca. 20m breite Streifen entlang der Grenze zum Flurstück 1448/1 ist unbebaut und wird von den Mitarbeitern der Firma momentan als „wilder“ Parkplatz genutzt.

Das nördlich angrenzende Flurstück 1448/1 sowie das Flurstück 1447/3, das im Osten an den Geltungsbereich angrenzt, sind Grünflächen ohne Bebauung.

Südlich des Planbereiches befinden sich Grundstücke mit Wohnbebauung sowie das restliche Firmengelände der Firma „Poweleit Der Autolackierer GmbH“.

Im Westen grenzt die „Bergstraße“ an das betrachtete Areal, von der aus auch die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgen soll.

Begründung zum Bebauungsplan

Fotos Bestand Plangebiet



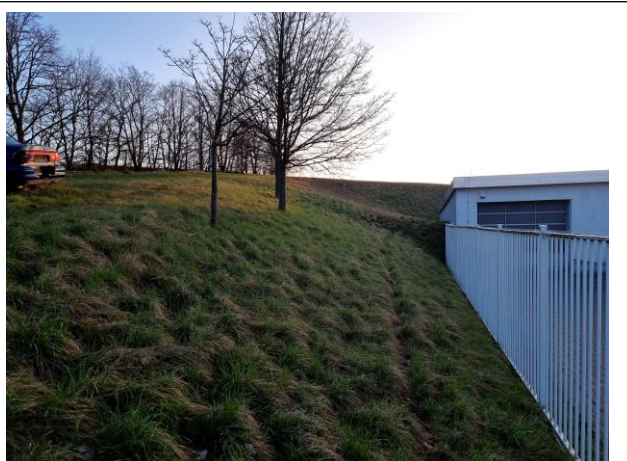
Blick von Ost nach West auf Einfahrtbereich und unbefestigtem Parkplatz für Mitarbeiter



Blick von West nach Ost – Einfahrtbereich Firma



Blick nach Norden auf den Hang



Blick entlang Grenze des Firmengeländes zum Hang



Blick von Osten auf das Plangebiet



Blick von Nord nach Süd auf das Bestandsgebäude an der Grenze zum Hang

Begründung zum Bebauungsplan

Fotos Bestand Umgebung



Blick von Nord nach Süd auf Wohnhäuser und Firma



Blick von Süd nach Nord - Innenhof



Blick von Süd nach Nord auf Parkplatz



Blick von West nach Ost auf Parkplatz

Begründung zum Bebauungsplan

2.4 Geplante Nutzungen

Der Bebauungsplan hat das Ziel, auf dem Flurstück 1447/6 eine Gewerbeerweiterung im Sinne der zulässigen Nutzungen eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO zuzulassen.

Die ortsansässige Firma möchte das Betriebsgelände um den Anbau einer Werkstatt mit Schaffung von Firmenparkplätzen erweitern.

Folgende Nutzungen sind in Verbindung mit § 6 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO

Begründung zum Bebauungsplan

3. Übergeordnete Planungen

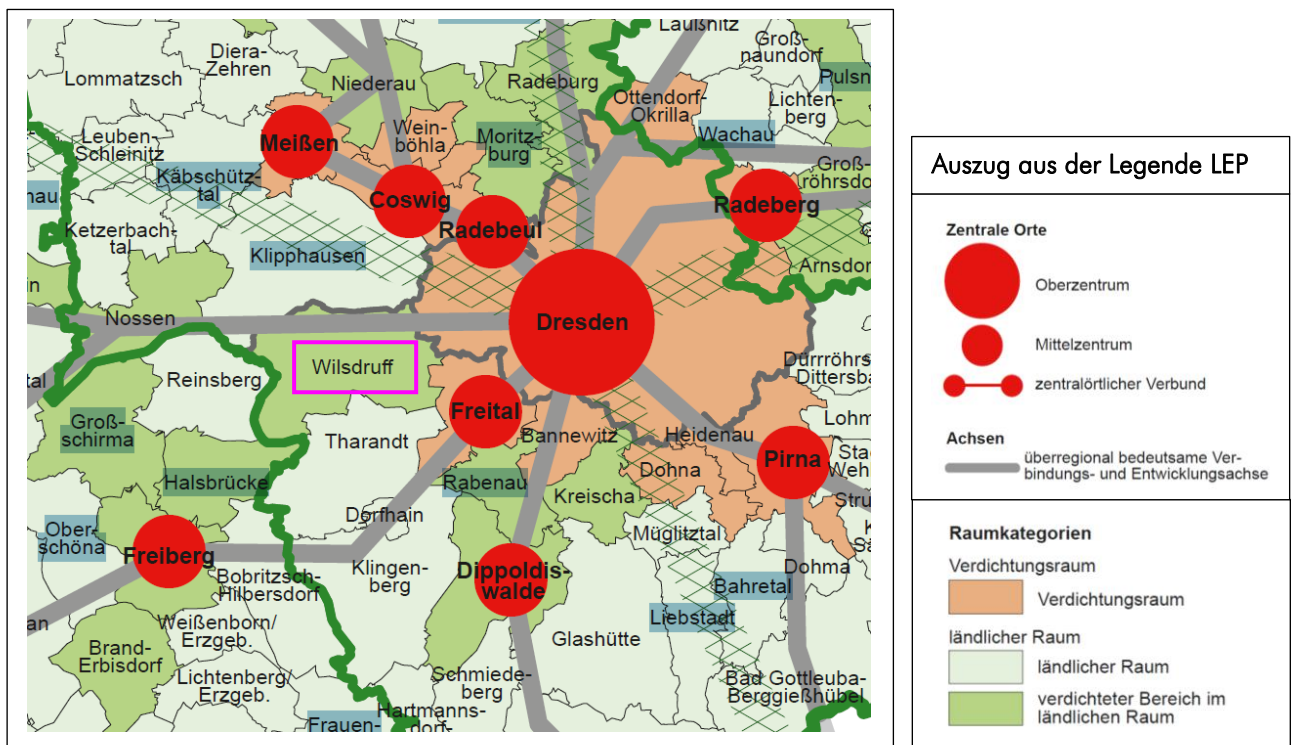
3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013)

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Grumbach der Stadt Wilsdruff. Die Stadt Wilsdruff ist im LEP 2013 als **verdichteter Bereich im ländlichen Raum** bezüglich der Raumkategorie ausgewiesen.

Definition ländlicher Raum lt. LEP 2013:

Raumkategorie, die die Teile Sachsens umfasst, die im Vergleich zu den Verdichtungsräumen eine dünnere Besiedlung und eine geringere bauliche Verdichtung aufweisen. Wenngleich die Land- und Forstwirtschaft bei der Beschäftigung auch im ländlichen Raum nicht mehr dominiert, so ist sie für die Flächennutzung in dieser Raumkategorie unvermindert prägend.

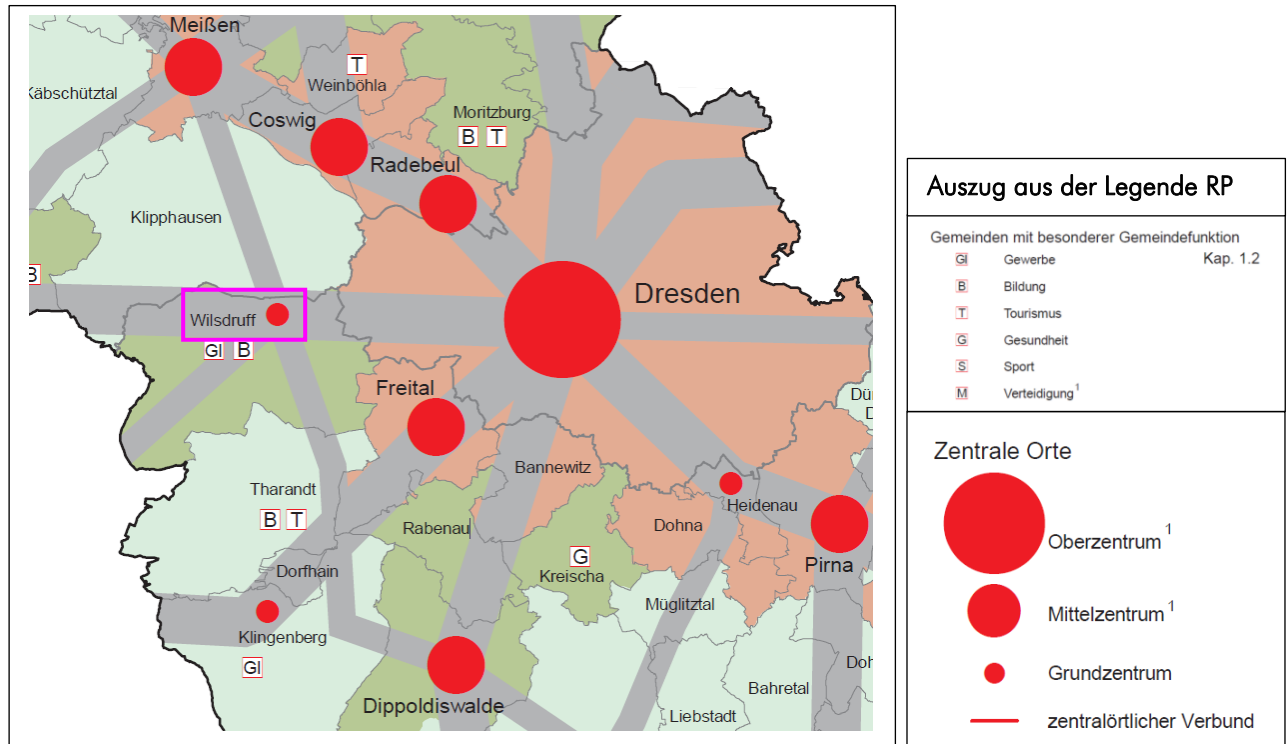


Grumbach liegt südlich von Wilsdruff und wird durch die überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden-Chemnitz nicht berührt.

Begründung zum Bebauungsplan

Regionalplan Oberes Elbtal/Ostertgebirge – RP 2009, Gesamtfortschreibung 2020

Die Stadt Wilsdruff ist der Planungsregion Oberes Elbtal/Ostertgebirge zuzuordnen. Im Regionalplan 2020 ist die Stadt als **Grundzentrum** ausgewiesen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Große Kreisstadt Freital.



Grundzentren haben die Aufgabe, in ihren Versorgungs- und Siedlungskernen für die Bevölkerung ihres Bereiches die Voraussetzungen zur Sicherung der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs und der sozialen und medizinischen Grundversorgung zu erhalten bzw. auszubauen.

Die Stadt Wilsdruff ist als Gemeinde mit besonderen Gemeindefunktionen „Gewerbe“ und „Bildung“ ausgewiesen:

Das Plangebiet dient der maßvollen Erweiterung des Gewerbes „Bergstraße 6“.

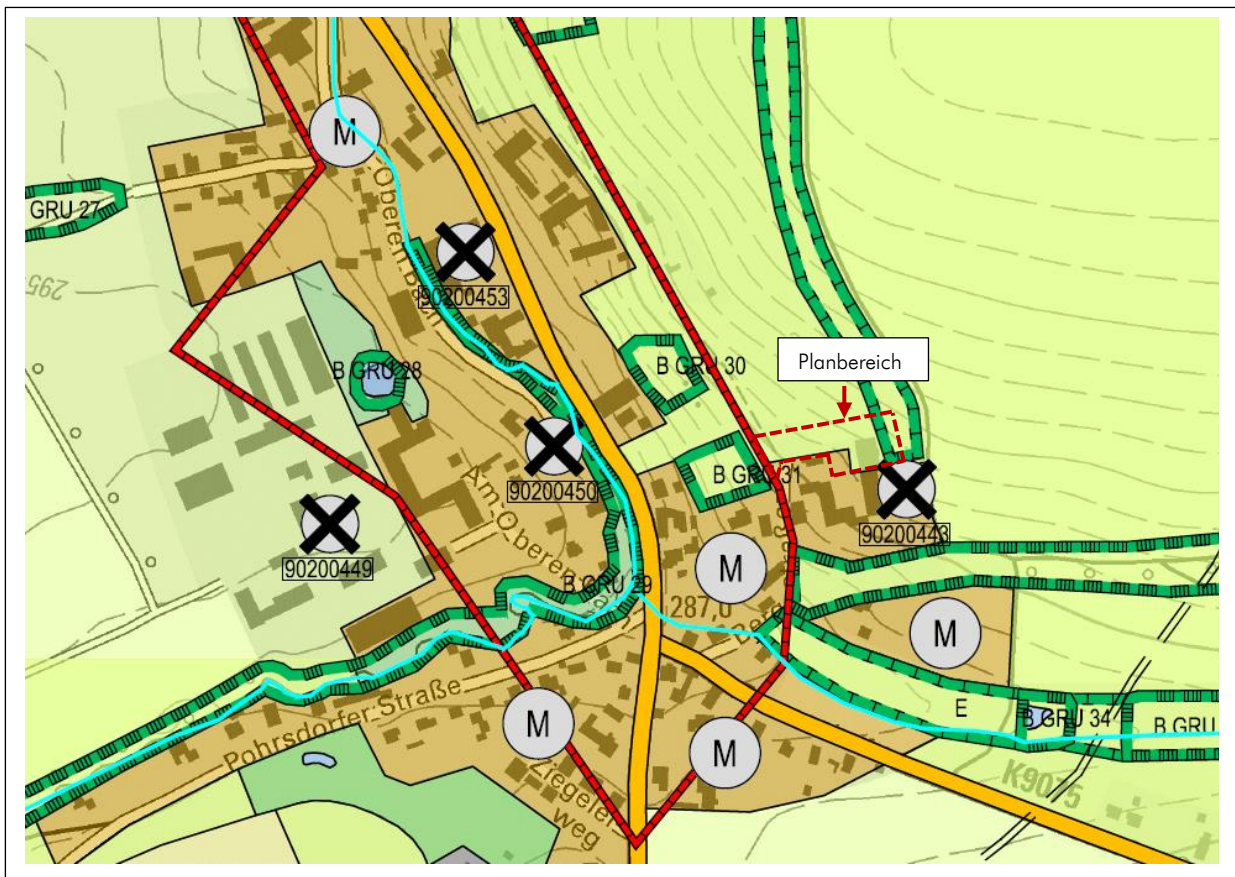
Begründung zum Bebauungsplan

Flächennutzungsplan Wilsdruff, Ortsteil Grumbach, Stand: 2004




Der aktuelle Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Mischgebietsfläche sowie eine landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.02.2025 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilsdruff beschlossen. Der Beschluss ist im Amtsblatt Nr. 04/2025 vom 27.02.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der geänderten Fassung des Flächennutzungsplanes soll die gesamte Fläche des Geltungsbereiches (Flurstück 1447/6) als „Mischgebiet“ ausgewiesen werden. Diese Änderung ist in Bearbeitung.



Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan für den Ortsteil Grumbach

- Legende:
- | | | | |
|---|-------------------------------|--|-------------------------------|
|  | Gemischte Baufläche |  | Fläche für die Landwirtschaft |
|  | Geltungsbereich Bebauungsplan | | |

Begründung zum Bebauungsplan

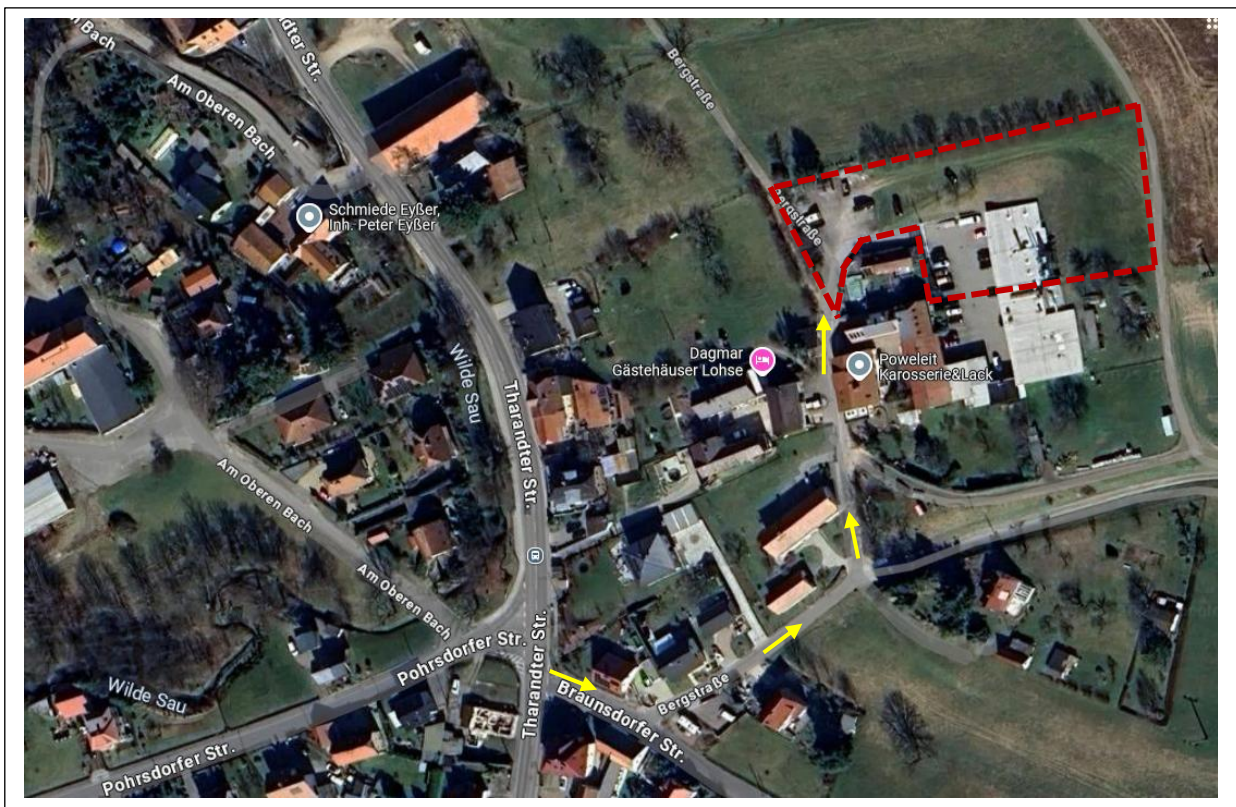
4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Von der „Tharandter Straße“ aus gelangt man in die „Braunsdorfer Straße“ und von dort direkt in die „Bergstraße“ zur bereits vorhandenen Zufahrt zum Planbereich.

Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich in ca. 240m Entfernung an der „Tharandter Straße“, Haltestelle „Grumbach Braunsdorfer Straße“.

Im Plangebiet wird eine Fläche für Nebenanlagen/Stellplätze ausgewiesen. Die geplanten PKW-Stellplätze sollen von den Mitarbeitern der Firma sowie von Kunden nutzbar sein.



Luftbild

(Quelle: Google.de/maps, Stand: 04/2026)

Begründung zum Bebauungsplan

4.2 Medientechnische Erschließung

In Vorbereitung der Überplanung des Geltungsbereiches wurden Medienträger um eine Leitungsauskunft gebeten.

4.2.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Planbereiches mit Trinkwasser obliegt der Wasserversorgung Weißeritzgruppe Freital. Ob der vorhandene Trinkwasserleitungsbestand für die Versorgung des Plangebiets ausreichend ist, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

In der „Bergstraße“ befindet sich eine Leitung DN 100 PVC, Baujahr 1994, die an die Leitung DN 250 PVC in der „Braunsdorfer Straße“ angeschlossen ist, die wiederum einen Anschluss an die Leitung DN 2502 PVC, Baujahr 1994, in der „Tharandter Straße“ hat.

4.2.2 Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist mit dem Abwasserzweckverband „Wilde Sau“ abzustimmen.

4.2.3 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück schadlos zu versickern. Es sollte geprüft werden, ob eine Regenwasser-Rückhaltung möglich ist und vorgenommen werden kann. Das Einvernehmen mit dem Abwasserzweckverband „Wilde Sau“ ist herzustellen.

4.2.4 Energieversorgung/Elektro

Die Energieversorgung ist mit der SachsenNetze HS.HD GmbH Heidenau abzustimmen. Im betrachteten Bereich befinden sich momentan keine Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH.

4.2.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist mit der SachsenNetze GmbH Heidenau abzustimmen. Im Planbereich befinden sich Niederdruckgasversorgungsanlagen. Daher sind besonderer Vorkehrungen zum Schutz der Anlagen zu treffen. Die Hinweise der Sachsen Netze GmbH sind zu beachten.

4.2.6 Telekommunikationstechnik

Neue Anlagen der Informationstechnik sind mit der SachsenGigaBit GmbH Dresden abzustimmen. Im Planbereich sind Veränderungen oder Erweiterungen in Planung. Daher sind die Baumaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn untereinander abzustimmen.

Begründung zum Bebauungsplan

4.2.7 Öffentliche Beleuchtung

In unmittelbarer Nähe des Planbereiches befinden sich Anlagen der öffentlichen Beleuchtung. Mögliche Beeinflussungen oder Änderungen der Anlagen sind mit der Stadtverwaltung Wilsdruff abzustimmen.

4.2.8 Löschwasser

Die Bereitstellung des Löschwassers für den Grundschatz ist gesetzliche Aufgabe der Kommune – festgeschrieben im § 6 Abs. 1 Punkt 5. des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz. Der Löschwasserbedarf ist jedoch im Einvernehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle unter Berücksichtigung der Brandbekämpfungsabschnitte sowie der Brandlasten festzulegen.

4.2.9 Flächen für die Feuerwehr

Die für die Feuerwehr erforderlichen Flächen sind im Rahmen eines vorhabenbezogenen Brandschutzkonzeptes nachzuweisen. Zu beachten sind die „DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sowie die „Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr“ (Anhang H zur Liste der Technischen Baubestimmungen, Stand Mai 2011).

Begründung zum Bebauungsplan

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 sollen durch Festsetzungen im Geltungsbereich die wesentlichen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gewerbeerweiterung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A	Planzeichnung
- Teil B	Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen werden unterteilt in:

- Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO
- Grünordnerische Festsetzungen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauBG i.V.m.§ 89 Abs. 2 SächsBO

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

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

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Pkt. 8 BauNVO

Begründung: Ein Bebauungsplan für ein Mischgebiet legt fest, dass Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nebeneinander zulässig sind. Ziel ist es, eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen und so eine lebendige Entwicklung zu fördern. Dabei sollen die Belange der gewerblichen Wirtschaft gleichrangig mit den Wohnbedürfnissen berücksichtigt werden.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene „Gemischte Baufläche“ wird erweitert, so dass das gesamte Flurstück 1447/6 einer gemischten Bebauung zugeführt werden kann.

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

Grundflächenzahl - GRZ

Die Grundflächenzahl wird mit **0,6** festgesetzt. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche bebaubar ist.

Begründung: Die Grundflächenzahl dient der städtebaulichen Ordnung und der Sicherstellung von Grün- und Freiflächen im Bebauungsplan. Sie gibt an, welcher Anteil eines Grundstücks mit Gebäuden und anderen befestigten Flächen bebaut oder versiegelt werden darf. Die GRZ von 0,6 bedeutet, dass 60% der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen, die restlichen 40% müssen als Grün- und Freiflächen erhalten bleiben. Die Festlegung der Grundflächenzahl soll eine ausgewogene Bebauung und ausreichend Freiflächen für ökologische Zwecke und die Lebensqualität sicherstellen.

Die Festsetzung „0,6“ entspricht dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO als Obergrenze. Das neue Gebäude soll die Bebauung des Firmengeländes abrunden und wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Begründung zum Bebauungsplan

Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Baufenster wird als Höchstmaß die Gebäudehöhe mit **8,00m** festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhe ist die mittige Straßenhöhe der bestehenden Firmenzufahrt am Tor zur angrenzenden inneren Erschließungsfläche, da nicht zu erwarten ist, dass sich dieser Punkt im Zuge der Baumaßnahmen ändert.

Höhenbezugspunkt 301.95 m DHHN 2016

Höhenbezugspunkt als nachrichtliche Übernahme aus Geoportal Sachsenatlas, 2025, Karte Geobasisdaten/Geländehöhe, Höhengenaugigkeit +/- 0,2 m

Begründung: Die nicht zwingend zu definierende Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan festgesetzt, um im Baufenster die Anpassung an die Umgebungsbebauung sicherzustellen.

5.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

abweichende Bauweise

Für das Baufeld wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Außenwände des geplanten Neubaus dürfen auf der Südseite auf einer Länge von 8m ohne Grenzabstand an die nördliche Außenwand des Bestandsgebäudes errichtet werden. Zulässig ist nur ein Baukörper.

Begründung: Die abweichende Bauweise weicht von den beiden Standardbauweisen „offen“ und „geschlossen“ ab. Sie ist bei diesem Bebauungsplan erforderlich, um eine individuelle städtebauliche Lösung zu realisieren.

Ausnahmen von der Baugrenze (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes ist eine Überschreitung der Baugrenze zur Ausbildung von:

- Terrassen um maximal 3,00m
- Balkonen und Vordächern von Hauseingängen um maximal 2,00m zulässig.

Begründung: Die Baugrenze legt den räumlichen Rahmen für die Bebauung eines Grundstücks fest. Überschreitungen der Baugrenze sind in Ausnahmefällen und unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Für Terrassen, Balkone und Vordächer werden Ausnahmen von den Baugrenzen zugelassen. Dadurch soll dem Bauherrn ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit garantiert werden.

5.1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgaragen

Die erforderlichen Stellplätze sind nach § 49 SächsBO nachzuweisen. Die Stellplätze können auch als Grenzbebauung vorgesehen werden.

Begründung: Gemäß § 49 SächsBO ist die für die geplante Nutzung erforderliche Anzahl an Stellplätzen auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Dafür wird westlich des Baufensters eine Fläche ausgewiesen, die dafür zu nutzen ist. Die Anordnung erfolgt unter dem Aspekt, eine bestimmte städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und Lärmbelastigungen für die benachbarte Wohnbebauung zu minimieren. Geländeänderungen bzw. Anpassungen können vorgenommen werden, soweit dies im Rahmen der geplanten Nutzung erforderlich ist.

Begründung zum Bebauungsplan

5.1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist eine private Zufahrt zum Firmengelände. Stellplätze sind auf der dafür ausgewiesenen Fläche anzuordnen.

Begründung: Die Zufahrt zum Firmengelände besteht bereits und soll erhalten bleiben. Diese Zufahrt wird auch zur Erschließung des Baufensters und der vorgelagerten Fläche für Stellplätze genutzt.

5.1.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dazu, ökologische Funktionen zu erhalten, zu verbessern oder wiederherzustellen, insbesondere da Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Errichtung eines Neubaus zu erwarten sind.

Flächenbefestigungen

Die Befestigungen von PKW-Stellplätzen und Zuwegungen auf privaten Grundstücken sind weitestgehend teilversiegelt (z.B. Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen oder wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Wasserdurchlässige und begrünte Beläge wie z. B. Rasengittersteine und Schotterrasen sind zulässig. Eine vollflächige Versiegelung ist zu vermeiden.

Begründung: Neu anzulegende Verkehrsflächen und Stellplätze sind weitestgehend wasserdurchlässig zu gestalten. Eine Vollversiegelung soll ausgeschlossen werden, da durch die Versiegelung der Boden undurchlässig wird, was zu einer erhöhten Hitzeentwicklung, weniger Verdunstung und somit weniger Kühlung, einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und dem Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere führt. Insbesondere im Umfeld von Bäumen kommt dem Verzicht auf vollversiegelte Flächen eine besondere Bedeutung zu, da so eine bessere Wasser- und Luftversorgung der Baumwurzeln erzielt werden kann und damit die Vitalität sowie die Verkehrs- und Standsicherheit der Bäume gefördert wird.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück schadlos zu versickern oder mit einem geeigneten System rückgehalten werden. Bei Mitbenutzung der Straßenentwässerung zur Niederschlagswasserableitung ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers einzuholen. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse der Einleitungen sind mit Nachweis der entsprechenden Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Begründung: Die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein wichtiger Bestandteil der Regenwasserbewirtschaftung, da sie dazu beiträgt, das Grundwasser anzureichern, Hochwasserereignisse zu reduzieren und die Kanalisation zu entlasten.

Begründung zum Bebauungsplan

5.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

Einsatz erneuerbarer Energien

Innerhalb des Mischgebietes sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlagen zulässig. Solaranlagen dürfen nicht über die Dach- und Wandflächen hinausgehen.

Windenergieanlagen sind bis zu einer Höhe von 10m, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Rotors, und einem Rotordurchmesser bis 3,00m zulässig.

Begründung: Der Einsatz von erneuerbaren Energien gewinnt immer mehr Bedeutung. Sie sind eine umweltfreundliche Alternative zu fossilen Brennstoffen, da sie keine schädlichen Treibhausgasemissionen verursachen und zur Reduzierung des Klimawandels beitragen. Die getroffenen Beschränkungen für die Windenergieanlagen basieren auf den Regelungen des § 61 Abs. 1 Punkt 3.c) der geltenden Sächsischen Bauordnung.

5.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern

Ergänzende Pflanzungen sind mit einheimischen Gehölzen gemäß Grünordnungsplan Tabelle 6.2 auszuführen:

Deutscher Arname	Wissenschaftlicher Arname
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Die Anpflanzung von Koniferen und invasiven Arten ist nicht zulässig.

* Grünordnerische Hinweise

- Die im zum Bebauungsplan dazugehörigen Grünordnungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind zeitnah zu ersetzen.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.
- Für Pflanzungen sind Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß Sächsischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

Begründung zum Bebauungsplan

- **Dachbegrünung:**
Geeignete flache und flach geneigte Dächer können zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und als Ersatzlebensraum für Insekten begrünt werden. Bei extensiver Dachbegrünung sind Sedumsprossen sowie Pflanzen der Gras- Krautgesellschaft vorzusehen. Die Substrathöhe darf 5 cm nicht unterschreiten.
- **Durchführungszeitraum der grünordnerischen Maßnahmen:**
Die Grünflächen sind spätestens 12 Monate nach Herstellung der Bauwerke zu begrünen und zu bepflanzen. Die mögliche Dach- und Fassadenbegrünung soll im Zuge der Herstellung der Bauwerke erfolgen.
- **Schonung des Naturhaushaltes:**
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen umweltschonend auszuführen. Die betrifft insbesondere die Behandlung von Boden und Wasser. Gegen Verunreinigungen des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Salzung von Verkehrswegen im Winter ist zu vermeiden.
- **Oberbodensicherung:**
Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Oberboden darf nicht durch Befahren oder auf andere Art und Weise verdichtet werden.
- **Vegetationsbestandssicherung:**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sowie § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB stehen alle im Bestandsplan aufgezeigten Gehölze unter Bestandsschutz. Die für die Umsetzung der im Bebauungsplan angestrebten Bebauung notwendigen Baumfällungen sind im Rahmen der geltenden Gehölzschutzsatzung zu beantragen.
- **Vegetationspflege:**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sowie § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind Pflanzungen und Vegetationsflächen vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Nachpflanzungen abgängiger Gehölze erfolgen auf Kosten des Eigentümers und sind spätestens in der auf den Abgang folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen

Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein.

Erhalt und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, artgleich zu ersetzen.

Begründung zum Bebauungsplan

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

Bebauungspläne enthalten bauordnungsrechtliche Festsetzungen, welche regeln, wie Grundstücke bebaut und genutzt werden dürfen. Diese Festsetzungen sind im Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgeschrieben und dienen der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung

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

Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Entsprechend dem Gebäudebestand sind Flachdach-, Satteldach- und Walmdachlösungen zugelassen. Sie sollen sich in Neigung, Gestaltung und Dachdeckungsmaterialien am Bestand sowie an der Umgebungsbebauung orientieren. Dachüberstände dürfen maximal 30cm betragen. Gauben sind als Einzelgauben in Form von Satteldach- oder Schleppgauben auszubilden. Auf einer Dach- bzw. Ansichtseite ist allerdings nur eine Form zulässig. Es ist darauf zu achten, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Dachflächenfenster sind generell zulässig. Allerdings sind Dacheinschnitte nicht zulässig. Dacheindeckungen sind in Rot- bis Brauntönen sowie als anthrazitfarbige Dacheindeckungen zulässig. Als Dachform sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Begründung: Der Bebauungsplan enthält detaillierte Vorschriften zur Dachgestaltung, einschließlich Dachform, Gebäudehöhe und Farbe der Dacheindeckung. Diese Vorgaben dienen dazu, ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und die bauliche Entwicklung im Einklang mit der Umgebung zu gestalten.

Um ökologischen Aspekten Rechnung zu tragen und die Energieeffizienz zu verbessern, sind Dachbegrünungen und alle Anlagen zur alternativen Energieerzeugung zulässig und werden ausdrücklich befürwortet.

Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Auch bei der Fassadengestaltung ist darauf zu orientieren, dass Materialien verwendet werden, die dem Erscheinungsbild des Standortes und dem umgebenden Naturraum entsprechen. Deshalb werden vor allem nachwachsende Rohstoffe favorisiert. Als Materialien werden Holz, Putz, Mauer- und Natursteine empfohlen. Putzfaschen an Öffnungen sind ebenfalls zulässig sowie auch Sichtbeton im Sockelbereich. Für die Farbgestaltung der Fassaden sind der umgebenden Bebauung angepasste gedeckte Farbtöne zu verwenden. Als Fassadenfarbe sind grelle Farbtöne in Reinweiß, Rot, Gelb, Grün, Blau etc. sowie Signalfarben und Leuchtfarben, verspiegelte Glasflächen sowie metallische und glänzende Fenster nicht zulässig. Stark reflektierende Oberflächen und Anstriche und ein Übermaß an Fassadenbeleuchtung sind zum Schutz des Ortsbildes und der Nachbarschaft sowie aufgrund der Verkehrssicherheit auf den öffentlichen Verkehrsflächen auszuschließen.

Begründung: Konkrete Vorgaben zur Fassadengestaltung werden formuliert, um das harmonische Erscheinungsbild eines Gebietes zu sichern. Mit den Festsetzungen der zulässigen Materialien sollen Fassaden aus Blech und Beton ausgeschlossen werden, da sie nicht dem Charakter der Bebauung aus der Umgebung des Baugebietes und des Ortsteiles Grumbach entsprechen.

Mit den Vorgaben zur Farbgebung wie auch den Materialien soll ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit im Baugebiet sichergestellt werden, da die Farben der Fassadenoberflächen im Zusammenwirken mit den übrigen Gebäuden einer Straße oder eines Quartiers den öffentlichen Raum wesentlich prägen.

Begründung zum Bebauungsplan

Einfriedungen

(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Sofern Einfriedungen geplant sind, können diese als Strauchhecke oder Zäune mit hinterpflanzter Strauchhecke ausgebildet werden. Zäune mit senkrechten Stäben sind ebenso wie Einfriedungsmauern und geschlossene Naturstein- oder Betonsockel (diese aber nur bis zu einer Höhe von 60cm) zulässig. Vermieden werden sollen Jägerzäune, Maschendraht- oder Streckmetallzäune.

Generell ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,60m ab Oberkante des anstehenden Geländes begrenzt. Für Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich Strauch- und Heckenpflanzungen) ist ein Mindestabstand von 50cm erforderlich.

Begründung: Mit der Festsetzung zu einer relativ einheitlichen Gestaltung von Einfriedungen wird eine gestalterische Gemeinsamkeit vorgegeben, die zu einer typischen Gebietscharakteristik führen soll. Mit der Benennung von Laubgehölzen als Heckenpflanzen werden die Koniferen (wie Lebensbaum oder Wacholder) indirekt als Heckenpflanzen ausgeschlossen.

Der vorgegebene Abstand der Einfriedung zu den Verkehrsflächen soll auf den befahrbaren Flächen dem notwendigen Überhang der Fahrzeuge Rechnung tragen.

Anlagen der Außenwerbung

Alle Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind ausreichend standsicher zu errichten bzw. fest an der Gebäudefassade zu befestigen. Eine Gefährdung des Verkehrs durch umherfliegende Teile ist auszuschließen. Die einschlägigen Beleuchtungsvorschriften sind einzuhalten. Um eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauungen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden auszuschließen, sind Werbeanlagen mit blendendem oder wechselndem Licht nicht zulässig. Eine Begrenzung der Größe von einzelnen Werbeanlagen ist aus Gründen des Erscheinungsbildes von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erforderlich und wird im Zusammenhang dem konkreten Bauvorhaben festgesetzt.

Begründung: Werbeanlagen Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bzw. Flächen für Nebenanlagen errichtet werden. Der Abstand zu Zufahrten und öffentlichen Verkehrsflächen soll 2 m nicht unterschreiten.

Begründung zum Bebauungsplan

5.3 Hinweise / Kennzeichnungen

Hinweise und Kennzeichnungen im Bebauungsplan beziehen sich auf alle Regelungen, die über die grundlegenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen hinausgehen. Sie sind ein wichtiger Bestandteil des Bebauungsplans und dienen dazu, die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes detailliert zu steuern und zu regeln. Sie sind spezifisch und auf die jeweiligen Besonderheiten des Gebietes zugeschnitten. Zu beachten ist, dass die "Hinweise / Kennzeichnungen" im Bebauungsplan nicht abschließend sind und durch andere örtliche Bauvorschriften ergänzt werden können.

Im Teil B Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Hinweise zum Artenschutz, zu archäologischen Kulturdenkmälern, zum Bodenschutz und zum Radonschutz formuliert, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Beachtung finden müssen. Die Hinweise zur Erschließung des Plangebietes sind ebenso zu beachten.

5.3.1 Bodenaushub

Zur Vermeidung von Transportwegen ist der anfallende Erdaushub (unbelastetes Material) weitgehend im Bebauungsplangebiet zu belassen - ein Massenausgleich ist anzustreben. Der Erdaushub (unbelastetes Material) ist getrennt nach Oberboden, Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Überschüttung von Oberboden mit Aushub- oder Baumaterial ist unzulässig. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Baubedingte Bodenbelastungen (Verdichtungen, Erosionen, Durchmischungen von Böden mit Fremdmitteln) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

5.3.2 Abfallentsorgung

Entsprechend der geltenden Abfallwirtschaftssatzung sind Grundstückseigentümer verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgungseinrichtung des Landkreises anzuschließen (Anschlusszwang). Die Zugängigkeit für die Entsorgungsfahrzeuge ist zu gewährleisten.

5.3.3 Geologie und Radonschutz

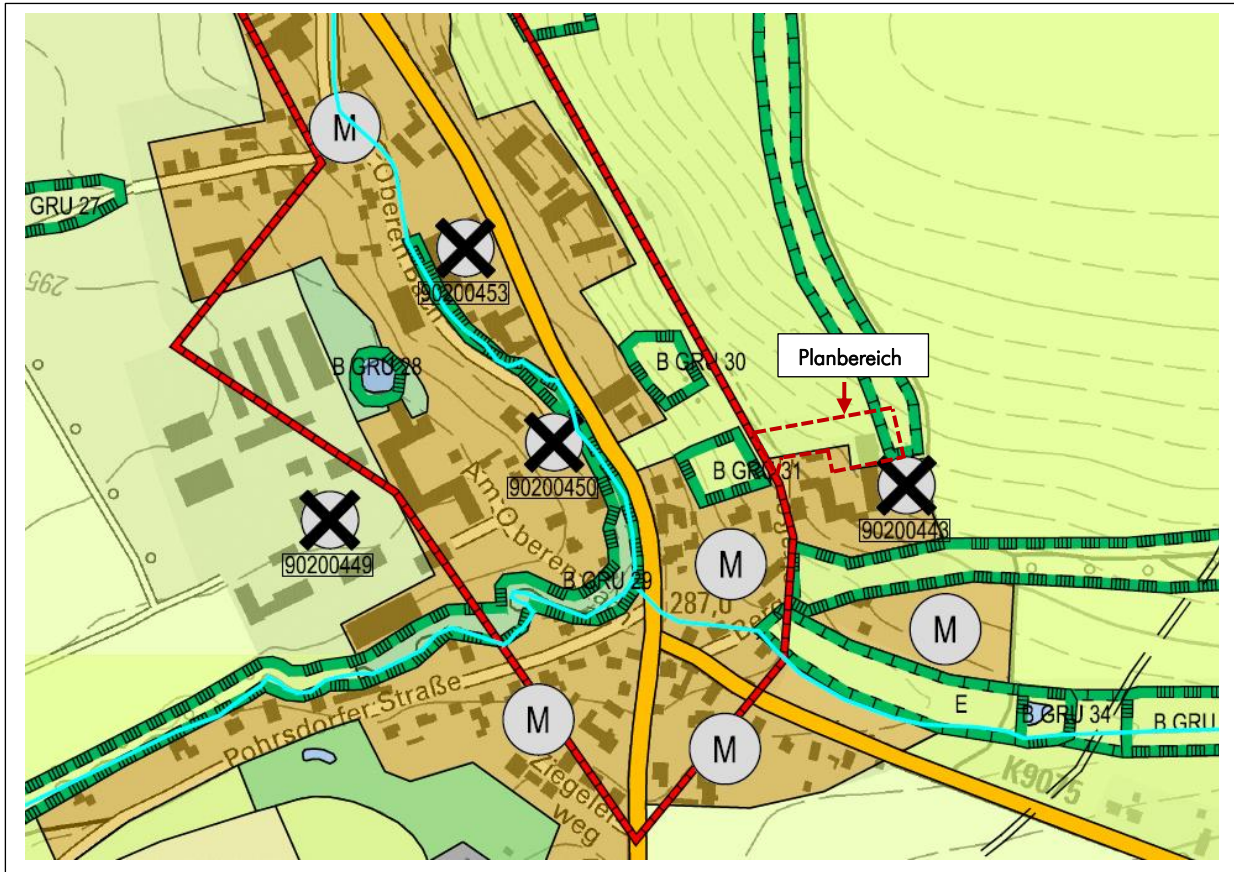
Für die geplanten Baumaßnahmen wird prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung empfohlen. Sofern für Untersuchungen (Baugrundgutachten/Hydrogeologische Gutachten - Eignung des Untergrundes für Versickerungen) Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Hinsichtlich des vorsorgenden Radonschutzes wird auf die Einhaltung bzw. Unterschreitung des maximalen Referenzwertes von 300 Bq/m³ verwiesen (siehe auch § 126 Strahlenschutzgesetz). Zur Abschätzung der konkreten Situation sollte am Standort ein sachkundiges Ingenieurbüro einbezogen werden. Bei geplanten Neubauten ist ein Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Begründung zum Bebauungsplan

5.3.4 Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Laut Angabe in Flächennutzungsplan der Stadt Wilsdruff befinden sich Altlastenverdachtsflächen im Umfeld:

- Az. im SALKA: 90200443 - südöstlich des Plangebietes
- Az. im SALKA: 90200450 - westlich des Plangebietes
- Az. im SALKA: 90200453 - nordwestlich des Plangebietes



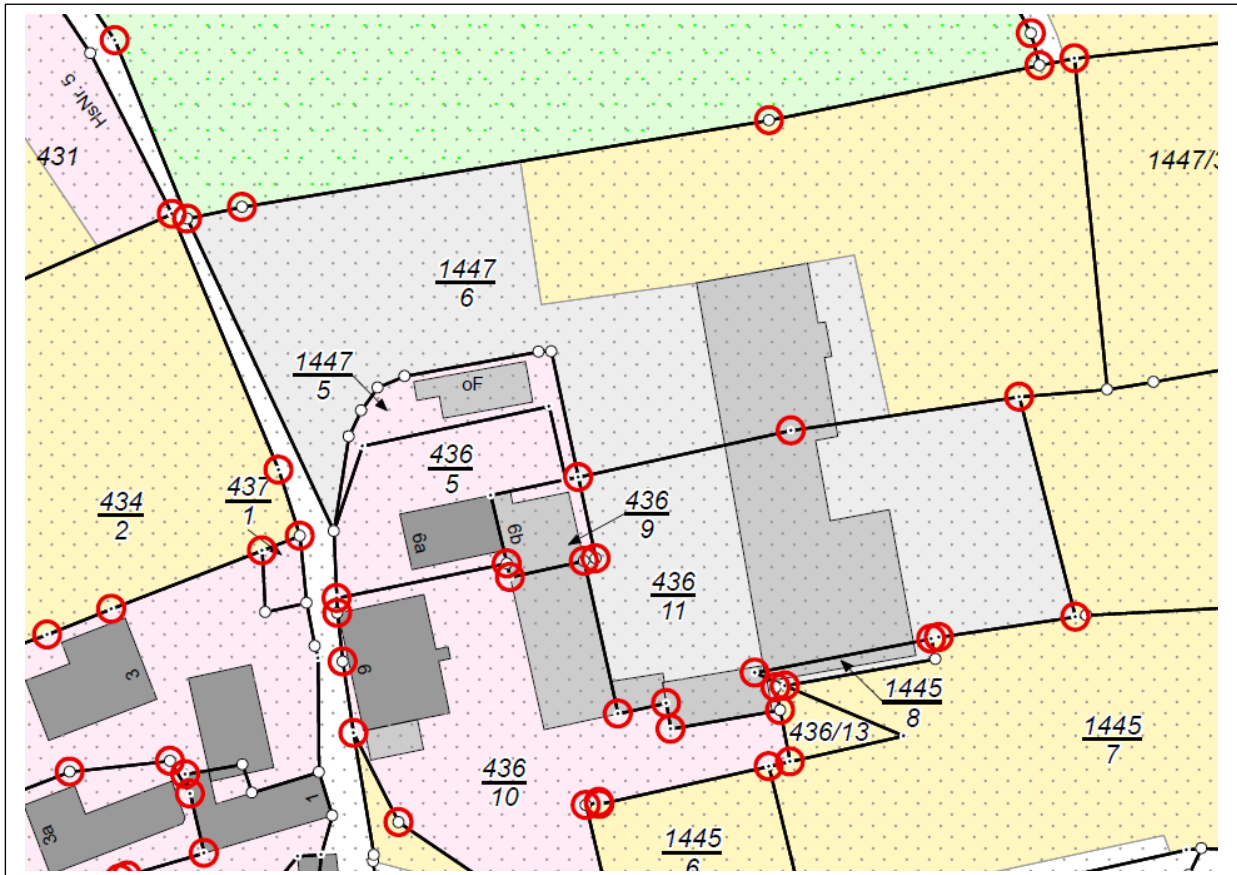
Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Stand 2004

5.5.6 Vermessungswesen und Flurneuordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen. Zum Schutz der Vermessungs- und Grenzmarken sind Eigentümern, Behörden und Dritten gesetzliche Pflichten auferlegt. Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, sind zu unterlassen. 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 € geahndet werden.

Im Baugenehmigungsverfahren sollten die Bauherren darauf hingewiesen werden, dass bei einer wesentlichen Veränderung eines Gebäudes oder einer veränderten Nutzung eines Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen ist.

Begründung zum Bebauungsplan



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Stand 18.03.2024

Legende:  Grenzpunkt mit Abmarkung

5.5.7 Schallimmissionsschutz

Für alle Nutzungsarten werden Immissionsrichtwerte nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) entsprechend der Umgebungsbebauung festgesetzt. Ziel ist hier der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Für Mischgebiete gelten folgende Immissionsrichtwerte:

tags:	60 dB	im Zeitraum von 06.00Uhr bis 22.00 Uhr
nachts:	45 dB	im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionswerte am Tag um nicht mehr als 30dB überschreiten. Nachts ist eine Überschreitung um nicht mehr als 20db zulässig.

Begründung zum Bebauungsplan

6. Flächenbilanz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eine Bebauung sowie die Anlage von befestigten Flächen für Stellplätze innerhalb des Plangebietes stellt nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz sowie nach § 8 Abs. 1 Sächsisches Naturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vorrangig ist der Möglichkeit der Beeinträchtigung der einzelnen Landschaftspotentiale durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entgegenzuwirken.

Geltungsbereich	4.214 m²	100%
Baufenster	495m ²	11,7%
Fläche für Nebenanlagen/Stellplätze	703m ²	16,7%
Private Straßenverkehrsfläche	226m ²	5,4%
Gebäude Bestand	333m ²	7,9%
Befestigte Fläche Bestand	457m ²	10,8%
Grünflächen	2.000m ²	47,5%

Begründung zum Bebauungsplan

7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2524), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert am 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672)
- Gesetz zur Raumordnung und zur Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522)
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)
- Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, verbindlich seit 17. September 2020
- Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) vom 04. Juli 2023 (SächsGVBl. S. 446)
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz – StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324)

Begründung zum Bebauungsplan

8. Anlagen

Grünordnungsplan mit Biotopkartierung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 08.04.2026

Ersteller: MEP Plan GmbH
 Naturschutz, Forst & Umweltplanung
 Hofmühlenstraße 2
 01187 Dresden

Bebauungsplan Bergstraße Grumbach (Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge)

Grünordnungsplan

bearbeitet durch:



**Bebauungsplan Bergstraße Grumbach
(Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge)
Grünordnungsplan**

Auftraggeber: Poweleit der Autolackierer GmbH
Bergstraße 6
01723 Wilsdruff

Auftragnehmer: MEP Plan GmbH
Naturschutz, Forst- & Umweltplanung
Hofmühlenstraße 2
01187 Dresden

Telefon: 03 51 / 26 33 00 - 0
E-Mail: kontakt@mepplan.de
Internet: www.mepplan.de

Ansprechpartner: Herr Gruner

Teamleitung: Dipl.-Ing. (FH) Rita Schwäger

Projektleitung: B.Sc. Julian Gruner
Dipl.-Ing. Anne Zimmermann

Bericht: B.Sc. Julian Gruner

Steuerung Kartierung

Vegetation: Forstassessor Stefan Escher

Dresden, den 8. April 2026



Rita Schwäger
Teamleitung
Dipl.-Ing. (FH) Naturschutz und Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung	4
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B-Plans	4
1.2	Gebietsbeschreibung	4
1.3	Methodische Grundlagen	5
1.3.1	Erfassung und Bewertung der Biotoptypen	5
1.3.2	Bilanzierung der Eingriffsfolgen.....	5
2	Konflikte und Wirkfaktoren	5
3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	7
3.1	Gebietsbeschreibung	7
3.2	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter.....	7
3.2.1	Fauna, Flora und Biotope.....	7
3.2.1.1	Fauna	7
3.2.1.2	Flora und Biotope	10
3.2.2	Boden	14
3.2.3	Wasser.....	15
4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	16
5	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	17
5.1	Kompensationsbedarf Biotope.....	18
5.2	Kompensationsbedarf gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG	20
6	Kompensationsmaßnahmen	20
6.1	K ₁ – Anpflanzung von 16 Einzelbäumen.....	20
6.2	K ₂ – Entwicklung einer Mageren Frischwiese	21
7	Zusammenfassende Gegenüberstellung (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)	23
8	Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.....	25
8.1	ASM ₁ – Bauzeitenregelung.....	25
8.2	ASM ₂ – Baubegleitung Artenschutz.....	25
9	Zusammenfassung	26
10	Quellenverzeichnis	28
11	Kartenmaterial	
11.1	Karte 1 – Übersichtskarte	
11.2	Karte 2 – Biotopkartierung	
11.3	Karte 3 – Maßnahmenplanung	

1 Veranlassung

Die Poweleit der Autolackierer GmbH plant die Erweiterung ihres Betriebsstandortes innerhalb der Ortschaft Grumbach, einem Ortsteil der Kleinstadt Wilsdruff im sächsischen Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Aus diesem Grund ist nördlich des bestehenden Firmengeländes die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit den Flächennutzungen „Mischgebiet“, „Private Verkehrsfläche“ und „Private Grünfläche“ vorgesehen. Den Ausgangszustand des Vorhabengebietes stellen ein bereits bestehendes Gebäude der Lackiererei, Stellflächen für PKWs und eine extensiv genutzte Wiese dar (vgl. Karte 1). Das Vorhabengebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.260 m².

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Bergstraße Grumbach als wesentliche Veränderung von Natur und Landschaft zu bewerten ist, wurde die MEP Plan GmbH mit der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes beauftragt.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erweiterung des Betriebsstandortes der Autolackiererei Poweleit in der Ortschaft Grumbach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 1447/6 der Gemarkung Grumbach.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes soll ein „Mischgebiet“ ausgewiesen werden, welches ein Baufeld mit einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie Stellplatzflächen, Grünflächen und einen bestehenden Gebäudeteil der Autolackiererei enthält. Innerhalb des Baufeldes ist die Erweiterung des Betriebsgebäudes auf einer Fläche von etwa 290 m² vorgesehen. Die neu geplanten Stellplatzflächen mit einer Flächengröße von etwa 673 m² sollen in teilversiegelter Bauweise angelegt werden. Zudem soll die bestehende Zufahrt des Betriebes im Bebauungsplan als „Private Verkehrsfläche“ und der östliche Teil des Geltungsbereiches als „Private Grünfläche“ festgesetzt werden.

1.2 Gebietsbeschreibung

Das Vorhabengebiet liegt an der Bergstraße im südlichen Teil der Ortschaft Grumbach. Im Süden grenzt das bestehende Firmengelände der Poweleit Autolackiererei direkt an. Nördlich und westlich schließen Grünflächen an, die durch Baumreihen vom Geltungsbereich des Bebauungsplans getrennt sind. Östlich befindet sich hinter einem Feldweg ein intensiv bewirtschafteter Ackerschlag, der an das Vorhabengebiet angrenzt.

Das Vorhabengebiet selbst besteht aus Stellflächen für PKWs, einer privaten Zuwegung, einem Teil der Betriebsgebäudes der Lackiererei und extensiv genutzten Mähwiese. Zwischen dem östlich und dem westlichen Teil des Vorhabengebietes besteht ein Höhenunterschied von etwa 10 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten.

1.3 Methodische Grundlagen

1.3.1 Erfassung und Bewertung der Biotoptypen

Die im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen wurden auf der Grundlage der Biotop- und Landnutzungskartierung im Freistaat Sachsen (LfULG 2005) zusammengestellt. Eine Anpassung bzw. Aktualisierung der Biotoptypen erfolgte im Rahmen einer Kartierung vor Ort durch die MEP Plan GmbH am 06.11.2025.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte anhand des Biotopwertes nach der „Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (TU Dresden et al. 2017) in der für die Einstufung der Biotoptypen u.a. die Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit/Gefährdung und zeitlicher Wiederherstellbarkeit einfließen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Einteilung des Biotopwertes in die entsprechenden Bedeutungsklassen.

Tabelle 1-1: Einstufung der Biotoptypen in Bedeutungsklassen

Biotopwert	Bedeutungsklasse
0 - 6	geringe Bedeutung
7 - 12	nachrangige Bedeutung
13 - 18	mittlere Bedeutung
19 - 24	hohe Bedeutung
25 - 30	sehr hohe Bedeutung

1.3.2 Bilanzierung der Eingriffsfolgen

Für die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen sowie zur Ableitung des Kompensationsbedarfs wird die „Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (TU Dresden et al. 2017) angewendet. Die Handlungsempfehlung hat zum Ziel, die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffsfolgen und die Ableitung des Kompensationsbedarfs im Freistaat Sachsen zu vereinheitlichen, wo möglich zu vereinfachen und nachvollziehbarer zu gestalten.

2 Konflikte und Wirkfaktoren

Im Folgenden sind die durch das Bauvorhaben zu erwartenden Konflikte mit Natur und Landschaft sowie die dabei wirkenden Faktoren aufgeführt, die relevante Auswirkungen auf Schutzgüter und ökologische Systeme haben können.

Flächeninanspruchnahme & Barrierewirkung

Für die Erweiterung des Betriebsstandortes werden temporär Teile des bestehenden Offenlandes als Baustellen-, Rangier- und Lagerflächen genutzt. Dadurch gehen diese Flächen vorübergehend als Lebensraum für Tiere verloren bzw. werden ökologisch beeinträchtigt. Aber auch nach Abschluss der Bauarbeiten kommt es durch die Flächeninanspruchnahme und die damit verbundene Neuversiegelung zu einem dauerhaften Verlust von Freiflächen.

Von der Baustelle kann zudem eine Barrierewirkung ausgehen. Davon betroffen sind insbesondere am oder im Boden lebende, wenig mobile und nicht flugfähige Tierarten. Auch die Baustelleneinrichtungsflächen können eine vorübergehende Barrierewirkung auf potenzielle Lebensräume ausüben.

Veränderung des Bodens oder der Habitatstrukturen

Während der Bauarbeiten kann es durch den Einsatz von großen Baufahrzeugen sowie die Lagerung von schweren Baumaterialien zu einer Verdichtung des Oberbodens kommen. Gemäß Bodenschutzrichtlinie ist in solchen Fällen eine fachgerechte Wiederherstellung der Bodenfunktionen sicherzustellen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch Baumaßnahmen oder Bodenverlagerungen Rohbodenstandorte entstehen können, die die Etablierung invasiver Pflanzenarten begünstigen.

Erschütterungen & Lärmimmissionen

Nach den Vorgaben der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) muss die eingesetzte Technik bestimmten Lärmgrenzwerten entsprechen. Dennoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass es im Zuge der Bauarbeiten zu Lärmemissionen und Erschütterungen kommt. Diese können temporär eine vergrämende Wirkung auf Arten haben, die sich im direkten Umfeld des Baufeldes aufhalten. Für lärmempfindliche Tierarten kann dies zu zusätzlichen Beeinträchtigungen und einer Einschränkung ihrer Lebensräume führen.

Nähr- und Schadstoffimmissionen

Austretende Schadstoffe auf Baustellen können Böden, Wasser, Luft und die Artenvielfalt langfristig schädigen. Sie führen zu Boden- und Wasserverschmutzung sowie zur Beeinträchtigung von Lebensräumen. Daher sind präventive Maßnahmen und sorgfältiger Umgang mit Materialien wichtig, um Umweltschäden zu vermeiden.

Die Freisetzung von Staub und teilweise toxischen Fremdstoffen kann die Biozönose ebenfalls erheblich beeinträchtigen, wobei die Auswirkungen nicht immer unmittelbar sichtbar sind. So kann beispielsweise das Überstäuben blütenreicher Säume diese für Insekten unattraktiv machen und damit auch den Lebensraum für deren Prädatoren, wie Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Vögel, erheblich entwerten.

Unfallrisiko

Aufgrund der Bautätigkeiten können Unfälle mit Tieren nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Besonders betroffen sind möglicherweise am Boden brütende Vogelarten sowie am Boden lebende, wenig mobile oder flugunfähige Tierarten.

3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

3.1 Gebietsbeschreibung

Das Vorhabengebiet liegt an der Bergstraße im südlichen Teil der Ortschaft Grumbach. Im Süden grenzt das bestehende Firmengelände der Poweleit Autolackiererei direkt an. Nördlich und westlich schließen Grünflächen an, die durch Baumreihen vom Geltungsbereich des Bebauungsplans getrennt sind. Östlich befindet sich hinter einem Feldweg ein intensiv bewirtschafteter Ackerschlag, der an das Vorhabengebiet angrenzt.

Das Vorhabengebiet selbst besteht aus Stellflächen für PKWs, einer privaten Zuwegung, einem Teil der Betriebsgebäude der Lackiererei und extensiv genutzten Mähwiese. Zwischen dem östlich und dem westlichen Teil des Vorhabengebietes besteht ein Höhenunterschied von etwa 10 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

3.2.1 Fauna, Flora und Biotope

3.2.1.1 Fauna

Innerhalb des Vorhabengebietes ist aufgrund von geeigneten Habitatstrukturen mit einem Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Artengruppen Brutvögel und Reptilien auszugehen. Zudem können Quartierstrukturen der Artengruppe Fledermäuse innerhalb der Gehölze und der Gebäude nicht ausgeschlossen werden. Mit einem Vorkommen der Artengruppe Amphibien ist aufgrund von fehlenden Habitatstrukturen innerhalb des Vorhabengebietes nicht zu rechnen.

Zur Ermittlung des vorkommenden Artenspektrums sowie zur Prüfung der Betroffenheit der Arten im Bereich des Vorhabengebietes und seiner näheren Umgebung erfolgte eine Potenzialabschätzung. Ausgehend von den örtlichen Gegebenheiten wurden dazu die potenziell vorkommenden Arten ermittelt. Für diese Arten wurden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Nahrungshabitate sowie Transferstrecken, Wanderkorridore und ggf. weitere Teillebensräume betrachtet. Dabei wurden artspezifische Verhaltensweisen und die jeweiligen Habitatansprüche berücksichtigt.

Anschließend wurden im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung erforderliche Artenschutzmaßnahmen für die potenziell vorkommenden Arten ermittelt.

Vögel

Im Folgenden werden die drei potenziell innerhalb des Vorhabengebietes vorkommenden Brutvogelgilden der **Gehölzbrüter**, **Bodenbrüter** und **Gebäudebrüter** genauer betrachtet.

Als **Gehölzbrüter** werden Baum-, Frei-, Hecken- und Gebüsch- sowie Höhlen- und Halbhöhlenbrüter zusammengefasst. Das geplante Vorhaben liegt zum Teil auf einem befestigten Lager-/Stellplatz und zum Teil auf einer Wiesenfläche. Potenzial für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gehölzgebunden brütenden Vogelarten besteht in den Hecken und Baumreihen nördlich und westlich des Vorhabengebietes sowie in den

Einzelbäumen innerhalb und südöstlich des Vorhabengebietes. Das höhlenreiche Einzelgehölz im Südosten des Vorhabengebietes bleibt im Zuge der Baumaßnahmen vollständig erhalten. Bei den Gehölzen innerhalb des Eingriffsbereiches handelt es sich um junge Exemplare der Art Spitzahorn, welche bis auf einen Nistkasten keine Habitatstrukturen aufweisen. Im Zuge der Baumaßnahmen ist die Entfernung der 3 Spitzahorne vorgesehen. Da die Fällung jedoch innerhalb des Fällzeitraumes zwischen Anfang Oktober und Ende Februar umgesetzt wird, ist durch die Fällung von keiner baubedingten Beeinträchtigung von Gehölzbrütern auszugehen. Es wird empfohlen, den Nistkasten an ein geeignetes Gehölz außerhalb des Eingriffsbereichs umzuhängen. Mit Inbetriebnahme der Baustelle ist mit einer Zunahme baubedingter Lärmimmissionen zu rechnen, die sich auch auf das unmittelbare Umfeld des Vorhabengebiets auswirken können. Diese Störungen können zu einer temporären Vergrämung und im ungünstigen Fall zur Aufgabe von Bruten und einem damit verbundenen Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in der näheren Umgebung des Baufeldes führen. Aus diesem Grund sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 8) während der Baumaßnahmen zu ergreifen. Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Vorhabengebiets bleiben vollständig erhalten. Eine bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigung der Gehölzbrüter kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 8) somit ausgeschlossen werden.

Als **Bodenbrüter** werden Boden-, Röhricht- und Wasserbrüter zusammengefasst. Innerhalb des Vorhabengebietes befindet sich eine extensiv genutzte Wiese und ein Stell-/Lagerplatz, für welche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Bodenbrütern nicht auszuschließen sind. Brutplätze von störungsempfindlichen Bodenbrütern wie der Feldlerche sind dabei jedoch aufgrund der Nähe zu vertikalen Strukturen und Siedlungen nicht zu erwarten. Mit Inbetriebnahme der Baustelle ist mit einer Zunahme baubedingter Lärmimmissionen zu rechnen, die sich auch auf das unmittelbare Umfeld des Vorhabengebiets auswirken können. Diese Störungen können zu einer temporären Vergrämung und im ungünstigen Fall zur Aufgabe von Bruten in der näheren Umgebung des Baufeldes führen. Durch die Flächeninanspruchnahme im Zuge der Baumaßnahmen und die temporäre Zunahme der baubedingten Lärmimmissionen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 8) während der Baumaßnahmen zu ergreifen. Nach Fertigstellung des Vorhabens stehen die Grünflächen innerhalb des Vorhabengebietes und des neu errichteten Stell-/Lagerplatzes wieder als Bruthabitat für Bodenbrüter zur Verfügung. Eine erhebliche Erhöhung der betriebs- und anlagebedingten Beeinträchtigung der Bodenbrüter kann daher ausgeschlossen werden. Eine bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigung der Bodenbrüter kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 8) somit ausgeschlossen werden.

Als **Gebäudebrüter** werden Gebäude- sowie Fels- und Geröllbrüter zusammengefasst. Innerhalb des Vorhabengebietes besteht im Bereich der bestehenden Betriebsgebäude Potenzial für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern. Da es sich bei dem Werkstattgebäude jedoch um ein strukturarmes Gebäude mit Flachdach handelt, welches sich im aktiven Betrieb der Autolackiererei befindet, ist das Habitatpotenzial für Gebäudebrüter stark eingeschränkt. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sind keine Gebäudeabbrüche geplant. Da es sich bei der Erweiterung des Werkstattgebäudes jedoch um einen Anbau handelt, sind Baumaßnahmen an Bestandgebäuden vorgesehen. Zudem ist mit Inbetriebnahme der Baustelle mit einer Zunahme baubedingter Lärmimmissionen zu rechnen,

die sich auch auf das unmittelbare Umfeld des Vorhabengebiets auswirken können. Daher kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 8) während der Baumaßnahmen zu ergreifen. Anlage- und betriebsbedingt ist mit keiner erheblichen Erhöhung der betriebs- und anlagebedingten Beeinträchtigungen für Gebäudebrüter zu rechnen. Eine bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigung der Gebäudebrüter kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 8) somit ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Im Folgenden wird ein potenzielles Vorkommen der Artengruppe Fledermäuse innerhalb des Vorhabengebietes genauer betrachtet.

Potenzielle Quartierstrukturen für **gehölbewohnende Fledermausarten** bestehen innerhalb des höhlenreichen Einzelbaumes südöstlich im Vorhabengebiet. Auch eine Quartiernutzung der innerhalb der älteren Gehölze in der Baumreihe nördlich des Vorhabengebietes ist nicht auszuschließen. Die 3 Exemplare der Art Spitzhorn innerhalb des direkten Eingriffsbereiches haben aufgrund ihres geringen Alters und der daraus resultierenden Strukturarmut keine Relevanz als Fledermausquartier. Da die potenziellen Quartierstrukturen der Gehölbewohnenden Fledermausarten im Zuge der Umsetzung des Vorhabens erhalten bleiben kann eine direkte Beeinträchtigung dieser Arten ausgeschlossen werden. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es jedoch zu einer Veränderung der Nahrungshabitate für Fledermäuse. Da im östlichen Teil des Geltungsbereiches jedoch ein Bereich als Grünland erhalten bleibt und sich in der Umgebung des geplanten Vorhabens Nahrungshabitate als Ausweichflächen während der Bauphase befinden, kann eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen werden. Einige Arten weisen nach BRINKMANN et al. (2012) eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Lichtimmissionen auf. Da eine Beleuchtung der Lackiererei jedoch nur zu den Betriebszeiten anzunehmen ist, kann eine erheblich anlagebedingte Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Betriebsbedingt ist mit keiner Beeinträchtigung gehölbewohnender Fledermausarten zu rechnen. Eine erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung der gehölbewohnenden Fledermausarten kann somit ausgeschlossen werden.

Potenzielle Quartierstrukturen für **gebäudebewohnende Fledermausarten** bestehen im Bereich des Werkstattgebäudes. Beispielsweise werden die Spalten zwischen Attikablech und Mauerwerk von Fledermausarten wie der Zwergfledermaus als Zwischen- oder Sommerquartier genutzt. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sind keine Gebäudeabbrüche geplant. Da es sich bei der Erweiterung des Werkstattgebäudes jedoch um einen Anbau handelt, sind Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden vorgesehen. Daher kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 8) während der Baumaßnahmen zu ergreifen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen stehen das Bestandsgebäude und das neu errichtete Gebäude wieder als potenzielle Zwischen- und Sommerquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten zur Verfügung. Einige Arten weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Lichtimmissionen auf. Da eine Beleuchtung der Lackiererei jedoch nur zu den Betriebszeiten anzunehmen ist, kann eine erheblich anlagebedingte Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Betriebsbedingt ist mit keiner Beeinträchtigung gebäudebewohnender Fledermausarten zu rechnen. Eine bau-, anlage- und

betriebsbedingte Beeinträchtigung der gebäudebewohnenden Fledermausarten kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 8) somit ausgeschlossen werden.

Reptilien

Im Folgenden wird ein potenzielles Vorkommen der Artengruppe Reptilien innerhalb des Vorhabengebietes genauer betrachtet.

Der südexponierte, besonnte Gehölzrandbereich nördlich des Geltungsbereiches stellt ein potenzielles Überwinterungshabitat für die Artengruppe Reptilien dar. Die Anhäufung von Pflastersteinen und der krautige Bewuchs im Randbereich der Lager-/ und Stellfläche stellen potenzielle Versteckmöglichkeiten für Reptilien während der Aktivitätszeit dar. Im Zuge des Vorhabens ist einer Ertüchtigung der befestigten Fläche zum Firmenparkplatz vorgesehen. Ein damit verbundener Eingriff in die Sommerhabitat der Reptilien kann nicht ausgeschlossen. Auch ein Einwandern von Reptilien in die direkten Eingriffsbereiche zur Nahrungssuche kann während der Aktivitätszeit nicht ausgeschlossen werden. Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können sind während den Baumaßnahmen Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 8). Anlage- und Betriebsbedingt ist mit keiner erhöhten Gefährdung der Artengruppe Reptilien zu rechnen. Eine bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigung der Artengruppe Reptilien kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 8) somit ausgeschlossen werden.

3.2.1.2 Flora und Biotope

Im Rahmen der Kartierung wurden die in der folgenden Tabelle aufgeführten Arten erfasst, die in der Roten Liste der Pflanzenarten von Sachsen (LFULG 2013) geführt werden bzw. in der ersten Anlage der Bundesartenschutzverordnung (BARTSCHV 2005) als besonders oder streng geschützt gelistet sind. Bei den Funden handelte es sich um zufällige Entdeckungen während der Biotopkartierung, eine gezielte Suche nach geschützten Pflanzenarten hat nicht stattgefunden.

Tabelle 3-1: Gefährdete bzw. geschützte Pflanzenarten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL SN	BArt SchV
Kartäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>	3	§
Heidenelke	<i>Dianthus deltoides</i>	*	§

RL SN - Rote Liste Sachsen

- 0 ausgestorben
- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- R extrem selten
- * ungefährdet

BArtSchV - Bundesartenschutzverordnung

- § besonders geschützt

Innerhalb der Grünländer im Vorhabengebiet wurden die nach BArtSchV besonders geschützten Pflanzenarten Kartäusernelke und Heidenelke nachgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die erfassten Biotoptypen innerhalb des Untersuchungsgebietes mit Schutzstatus, Rote-Liste-Status, Biotopwert, Ausgleichbarkeit und Planwert sowie Bedeutungsklassen. Die Ergebnisse der Erfassung sind in Karte 2 im Anhang dargestellt.

Tabelle 3-2: Auflistung der erfassten Biotoptypen mit Angabe von Schutzstatus, Rote-Liste-Status, Biotopwert, Ausgleichbarkeit, Planwert und Bedeutung

Biotop-code	Biotopname	Schutz	RL SN	Biotopwert	Ausgleichbarkeit	Planwert	Bedeutung
Gebüsche, Hecken und Gehölze							
02.02.120	Mittelhecke			25	B1/A1	23	sehr hoch
02.02.430	Einzelbaum (Solitär), Baumgruppe		3	23	C1/B1/A1	21	hoch
02.02.450	Höhlenreicher Einzelbaum	§	k.A.	28	D	-	sehr hoch
Grünland							
06.02.110	Magere Frischwiese	§	2	30	B2	27	sehr hoch
06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte		k.A.	16	A1	16	mittel
Staudenfluren und Säume							
07.03.200	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte			15	A1	15	mittel
Fels- Gesteins- und Rohbodenbiotope							
09.07.120	Unbefestigter Feldweg		2	12	A1	12	gering
09.07.130	Sonstiger unbefestigter Weg/Fläche, Schotterrasen		3	6	A1	6	sehr gering
Siedlungsbereiche, Infrastruktur und Industrieanlagen							
11.01.410	Einzel- und Reihenhaussiedlung			7	A1	7	gering
11.04.130	Befestigter Wirtschaftsweg			0	A1	0	sehr gering
11.04.200	Parkplatz			0	A1	0	sehr gering
11.06.110	Einzelgebäude ohne Begrünung			0	A1	0	sehr gering
11.06.200	Sonstige Bebauungsstruktur/sonstiges Bauteil mit vollversiegelnder Wirkung			0	A1	0	sehr gering

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz / SächsNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz

§ gesetzlich geschütztes Biotop

RL SN – Gefährdung Sachsen

- RL pp einzelne Biotoptypen der Gruppe/Untergruppe sind gefährdet/unterschiedlich stark gefährdet
- 1 von vollständiger Vernichtung bedroht
 - 2 stark gefährdet
 - 3 gefährdet
- R extrem selten
- V Vorwarnliste
- x Gefährdungseinstufung nicht sinnvoll
- k.A. Gefährdungsgrad nicht angegeben

Ausgleichbarkeit

- A1 Biototyp kurzfristig wiederherstellbar (innerhalb von 5 Jahren ausgleichbar), Wiederherstellung sicher
- A2 Biototyp kurzfristig wiederherstellbar (innerhalb von 5 Jahren ausgleichbar), Wiederherstellung mit geringen Risiken verbunden
- B1 Biototyp mittelfristig wiederherstellbar (innerhalb von 5 bis 25 Jahren ausgleichbar), Wiederherstellung mit mittleren Risiken verbunden, aber nicht an besondere Standorteigenschaften gekoppelt
- B2 Biototyp mittelfristig wiederherstellbar (innerhalb von 5 bis 25 Jahren ausgleichbar), Wiederherstellung mit mittleren Risiken verbunden und an besondere Standorteigenschaften gekoppelt
- C1 Biototyp nur langfristig wiederherstellbar (mehr als 25 Jahre Entwicklungszeit, nicht ausgleichbar), Wiederherstellung mit hohen Risiken verbunden, aber nicht an besondere Standorteigenschaften gekoppelt
- C2 Biototyp nur langfristig wiederherstellbar (mehr als 25 Jahre Entwicklungszeit, nicht ausgleichbar), Wiederherstellung mit hohen Risiken verbunden und an besondere Standorteigenschaften gebunden
- D Wiederherstellung des Biototyps auch langfristig nicht (mehr) erreichbar oder nicht erwünscht. Ebenfalls hierunter fallen Biototypen, die nach einer Entwicklungszeit von 25 Jahren im Sinne der Biototypdefinition nicht mehr existieren, da es sich um ein temporäres Zwischenstadium handelt, dessen Erhaltung durch Pflegemaßnahmen nicht sinnvoll ist (bspw. Schlagflur).

Das Untersuchungsgebiet liegt am südlichen Rand der Ortschaft Grumbach und ist durch einen Feldweg von der großflächigen Ackerlandschaft getrennt. Es handelt sich um einen von Grünland und Gewerbeflächen geprägten Bereich, welcher im Norden und Westen durch Gehölzstrukturen eingerahmt wird. Im Zuge der Biotopkartierung wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 13 verschiedene Biototypen erfasst, welche im nachfolgenden Abschnitt näher erläutert werden. Darunter befinden sich zwei nach § 30 BNATSchG in Verbindung mit § 21 SÄCHSNATSchG gesetzlich geschützte Biototypen mit einer Fläche von insgesamt rund 0,2 ha, von denen ein Biototyp zusätzlich dem FFH-LRT 6510 *Flachland-Mähwiesen* zugewiesen wird.

Die Biotopkategorie *Gebüsche, Hecken und Gehölze* ist im Untersuchungsgebiet mit drei Biototypen vertreten. Dazu zählt eine Mittelhecke (02.02.120), welche am westlichen Rand auf einer Gesamtlänge von ca. 46,0 m stockt und rund 2,2 % des Untersuchungsgebietes einnimmt. Der naturschutzfachliche Wert der Mittelhecke ist sehr hoch. Drei Einzelbäume (02.02.430; < 0,1 ha; 0,1 %) und ein höhlenreicher Einzelbaum (02.02.450; < 0,1 ha; < 0,1 %) befinden sich im Westen bzw. Süden auf einer mageren Frischwiese (06.02.110). Der naturschutzfachliche Wert der Einzelbäume ist hoch. Der höhlenreiche Einzelbaum besitzt eine große Stammfußhöhle und weist dadurch eine sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum für verschiedene Tierarten auf. Damit handelt es sich bei dem höhlenreichen Einzelbaum um ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNATSchG in Verbindung mit § 21 SÄCHSNATSchG.

Zwei Teilflächen im Untersuchungsgebiet werden der Biotopkategorie *Grünland* zugeordnet. Dazu zählt eine magere Frischwiese (06.02.110), die sich über den Osten bis Süden erstreckt und mit rund 0,2 ha etwa 42,4 % des Untersuchungsgebietes einnimmt. Bei der mageren Frischwiese handelt es sich um ein wertvolles, geschütztes Biotop nach § 30 BNATSchG in Verbindung mit § 21 SÄCHSNATSchG, welches zusätzlich die besondere vegetationskundliche Ausprägung eines FFH-LRT 6510 *Flachland-Mähwiesen* aufweist. Innerhalb des Grünlandbestands kommen die nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützten Arten Kartäusernelke (*Dianthus carthusianorum*) und Heidenelke (*Dianthus deltoides*) vor. Nördlich der mageren Frischwiese liegt ein Streifen mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte (06.02.230) mit einer Größe von < 0,1 ha, einen Flächenanteil von rund 10,4 % und einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung. Dieser Bereich wird aufgrund von regelmäßiger Befahrung und einer dementsprechend kurzgehaltenen Vegetation nicht dem Biotop Magere Frischwiese zugeordnet.

Aus der Biotopkategorie *Staudenfluren und Säume* kommt der Biotoptyp Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (07.03.200) im nördlichen und westlichen Teil des Untersuchungsgebietes auf drei Teilflächen vor. Die drei Teilflächen umfassen rund 0,1 ha und entsprechen damit etwa 4,5 % des Untersuchungsgebietes. Die Ruderalfluren säumen die Wege und das mäßig artenreiche Grünland frischer Standorte (06.02.230). Ihre naturschutzfachliche Bedeutung ist mittel.

Der Kategorie der *Fels- Gesteins- und Rohbodenbiotope* sind zwei unbefestigte Feldwege (09.07.120) mit einer Gesamtlänge von etwa 44,5 m zugeordnet. Sie werden im Nordosten und Westen vom Untersuchungsgebiet angeschnitten und machen einen Flächenanteil von ca. 1,9 % (< 0,1 ha) aus. Ebenso werden zwei sonstige unbefestigte Wege/Flächen, Schotterrasen (09.07.130, 0,1 ha, 12,8 %) im Untersuchungsgebiet dieser Biotopkategorie zugeordnet. Im Westen wird dieser Biotoptyp als Parkplatz genutzt, im Osten als geschotterter Weg. Unbefestigte Wege haben eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung während sonstigen unbefestigten Wegen/Flächen, Schotterrasen eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung zukommt.

Der Biotopkategorie *Siedlungsbereiche, Infrastruktur und Industrieanlagen* sind fünf Biotoptypen zugeordnet. Dabei handelt es sich im Süden um eine Einzel- und Reihenhaussiedlung (11.01.410; < 0,1 ha; 0,3 %) der Ortschaft Grumbach und einen befestigten Wirtschaftsweg (11.04.130) mit einer Länge von ca. 42,7 m (> 0,1 ha, 5,5 %), der als Zufahrt von der Ortschaft zu einem Betrieb fungiert. Der befestigte Weg endet in einer Parkplatzfläche (11.04.200; < 0,1 ha; 10,6 %), die einem als Werkstatt genutzten Einzelgebäude ohne Begrünung (11.06.110; < 0,1 ha; 8,7 %) vorgelagert ist. Eine sonstige Bebauungsstruktur / sonstiges Bauteil mit vollversiegelnder Wirkung in Form einer betonierten Fläche zur Entsorgung (11.06.200; < 0,1) befindet sich im Nordwesten. Die naturschutzfachliche Bedeutung dieser Biotope ist gering bis sehr gering.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu Eingriffen in das gesetzlich geschützte Biotop Magere Frischwiese, in welchem unter anderem die geschützten Pflanzenarten Kartäusernelke und Heidenelke vorkommen. Zudem ist die Fällung von drei jungen Gehölzen geplant, welche innerhalb des Baufeldes gelegen sind. Bei den Gehölzen handelt es sich um 3 Exemplare der Art Spitzahorn mit einem Brusthöhendurchmesser von unter 20 cm. Damit fallen die Gehölze nicht unter den Schutz gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Gehölzschutzsatzung der Stadt Wilsdruff. Eine Ersatzpflanzung für die Fällung der Gehölze kann demnach entfallen.

Die Erweiterung des Betriebsstandortes ist als kompensationspflichtiger Eingriff in das Schutzgut Biotope und Flora zu betrachten (vgl. Kap. 5).

3.2.2 Boden

Gemäß der Bodenkarte Sachsens (LFULG 2022) steht an das Vorhabengebiet die Bodenart „Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Lehm über periglaziärem Grus führendem Lehm“ an. Dabei handelt es sich um eine durch Verwitterung, Humusakkumulation und Eisenoxidation entstandene Bodenart. Die Böden innerhalb des Vorhabengebietes weisen eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit, ein mittleres Wasserspeichervermögen und eine mittlere Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe auf. Für die Böden innerhalb des Vorhabengebietes ist kein Archiv der Naturgeschichte bekannt (LFULG 2025a).

Das Vorhabengebiet weist aufgrund der bestehenden Lagerfläche und des bestehenden Teils des Betriebsgebäudes eine Vorversiegelung von 1.010 m² auf.

Für das Schutzgut Boden hat das Vorhabengebiet eine geringe Bedeutung.

Im Zuge der Bauarbeiten kommt es zur Bodenverdichtung und zu Veränderungen des natürlichen Bodenaufbaus durch das Befahren von Flächen mit schweren Baumaschinen, den Aushub der Baugrube und den Bau der Erweiterung des Betriebsgebäudes. Anlagebedingt werden ca. 290 m² des Geltungsbereiches durch die Neuanlage der Werkstatthalle vollversiegelt. Zudem kommt es durch die Anlage des Firmenparkplatzes zu einer Teilversiegelung von 673 m². Bei der Anlage des Firmenparkplatzes ist jedoch zu berücksichtigen, dass 466 m² bereits durch einen bestehenden Platz aus wassergebundener Wegedecke teilversiegelt sind. Durch eine dauerhafte Vollversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 des BBodenSchG) permanent unterbunden. Bei einer Teilversiegelung bleiben die Bodenfunktionen anteilig erhalten. Die anlagebedingten Auswirkungen der Erweiterung des Betriebsstandortes setzen sich über den Betriebszeitraum fort. Somit kommt es durch die oben genannten Bauelemente zu Bodenfunktionsverlusten im Bereich der voll- und teilversiegelten Flächen. Die anlagebedingten Auswirkungen sind aufgrund der flächigen Voll- und Teilversiegelung als hoch einzustufen.

Weitere Auswirkungen auf den Boden sind durch eventuelle Havarien oder Betriebsstörungen während der Bauphase möglich. Bei Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen sowie der Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 4) ist die Wahrscheinlichkeit von Havarien während der Bauphase sehr gering.

Durch die anlagebedingte Vollversiegelung von ca. 290 m² und Teilversiegelung von ca. 673 m² des Vorhabengebiets kommt es zu einem Funktionsverlust der Böden in diesem Bereich. Die Erweiterung des Betriebsstandortes ist als kompensationspflichtiger Eingriff in das Schutzgut Boden zu bewerten (vgl. Kap. 5).

3.2.3 Wasser

Beim dem Vorhabengebiet am nächsten gelegene Gewässer handelt es sich um das Fließgewässer 2. Ordnung „Wilde Sau“, welches etwa 150 m westlich des Vorhabengebietes in nördlich Richtung verläuft. Der Bebauungsplan befindet sich oberhalb des Grundwasserkörpers der Elbe. Innerhalb des Geltungsbereiches beträgt der Grundwasserflurabstand über 10 m. (LFULG 2025a).

Der mittlere Jahresniederschlag für das Einzugsgebiet des Oberflächengewässers „Wilde Sau“ liegt bei etwa 752 mm/a und die Grundwasserneubildungsrate bei 54 mm/a. (LFULG 2025b) Damit liegt das Vorhabengebiet etwa im sächsischen Durchschnitt.

Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb von Heilquellenschutzgebieten nach § 53 Absatz 4 WHG, Risikogebieten nach § 73 Absatz 1 WHG oder Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG.

Für das Schutzgut Wasser hat das Vorhabengebiet demnach eine mittlere Bedeutung.

Aufgrund der Entfernung zu den umliegenden Gewässerstrukturen ist durch den Bau die Erweiterung des Betriebsstandortes mit keiner Beeinträchtigung von oberirdischen Fließ- und Standgewässern zu rechnen.

Durch die Bodenversiegelung kommt es allerdings zum Verlust von Flächen mit Wasserhaushalts- und Retentionsfunktion und damit zur Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate. Da Niederschlagswasser jedoch weiterhin vollständig in den un- und teilversiegelten Bereichen des Vorhabengebietes versickern kann, ist die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung als nicht maßgeblich zu betrachten.

Durch Unfälle und Havarien von Baumaschinen in der Bau- und Betriebsphase mit Austritt größerer Mengen von Schadstoffen kann es zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers kommen. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und der Sicherheitsbestimmungen zu wasser- und bodengefährdenden Stoffen kann das Risiko dieser Vorfälle jedoch so weit reduziert werden, dass keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser während der Bauphase besteht.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser wird daher als nicht erheblich eingestuft, da ausreichend Versickerungsflächen im Vorhabengebiet verbleiben, die natürliche Grundwasserneubildungsrate nicht maßgeblich beeinträchtigt wird und der Eintrag von Schadstoffen vermieden werden kann.

4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsfolgen werden die nachfolgenden Punkte bei der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.

V 1 Baustellen und Bauweise

Die Inanspruchnahme von Freiflächen und sonstige Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu reduzieren. Notwendigen Erschließungswege sowie die Montage- und Lagerflächen sind in teilversiegelter Bauweise herzurichten und der außerhalb der potenziellen Habitatbereiche der Artengruppe Reptilien anzulegen. Bestehende Gehölzstrukturen sind dabei zu erhalten und gemäß der Gehölzschutzsatzung vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Beim Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sollten Fallen für Kleintiere vermieden werden. Zudem sind möglichst störungsarme Baufahrzeuge einzusetzen und der Boden ist mit Schutzmatte vor Verdichtung zu schützen. Nach Fertigstellung der Anlage ist der Rückbau der Baustellenstraßen sowie die Entfernung von Reststoffen durchzuführen. Eine Beleuchtung der Baustelle ist aufgrund der Lichtempfindlichkeit einiger Fledermaus- und Vogelarten während der Abend- und Nachtzeiten zu vermeiden oder auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren.

V 2 Sachgerechter Umgang mit Grund und Boden

Der im Zuge der Bauphase anfallende Oberboden ist getrennt vor Ort zu lagern und anschließend fachgerecht wieder einzubauen. Überschüssiges Bodenmaterial muss fachgerecht entsorgt oder verwertet werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu lockern. Zum Schutz des Bodens sind nach Möglichkeit die Witterungsverhältnisse zu berücksichtigen, sodass nasse und besonders verdichtungsempfindliche Böden weniger stark von den Baumaßnahmen beeinträchtigt werden.

V3 Schutz und Erhalt bestehender Gehölze

Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ anzuwenden. Wenn nötig ist ein fachgerechter Baumschutz vorzusehen. Die Zufahrt für Baufahrzeuge ist so zu gestalten, dass eine Gefährdung bzw. Zerstörung der Wegeseitenräume (Rand- und Saumbiotop) sowie wegbegleitender Bäume und Sträucher vermieden wird. Entstandene Schäden sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu beheben.

V4 Verzicht auf Schadstoffe

Auf das Einbringen von Fremdsubstraten und Baustoffen mit Schadstoffgehalt ist zu verzichten. Zusätzliche Belastungen des Boden- und Wasserhaushaltes während der Bau- und Betriebsphase sind durch einen normgerechten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu vermeiden.

V5 Umgang mit Immissionen

Die Immissionsbelastungen werden bauzeitlich durch den Einsatz von Maschinen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen, so weit wie möglich minimiert. Staub- und Abgasemissionen, die durch den Transport und den Bau entstehen, sind durch eine Bündelung der Arbeitsschritte und einer möglichst kurzen Bauphase so gering wie möglich zu halten.

5 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Grundlegend gilt, dass nicht vermeidbare Eingriffe in die Schutzgüter durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden müssen. Dies erfolgt im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Planung zu berücksichtigen.

Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Werte sind die Grundlage für die Bilanzierung und basieren auf dem Lageplan zum Vorhaben (INGENIEURBÜRO KLINGAUF 2025).

Tabelle 5-1: Grundlagendaten

Bebauungsplan Bergstraße Grumbach	Flächen in m²
Neubau Werkstatt	290
Befestigung Parkplatz	673

5.1 Kompensationsbedarf Biotope

Die Berechnung des erforderlichen Kompensationsbedarfs basiert auf der Bewertung der Biotoptypen sowie deren Flächengröße. Auf dieser Grundlage wird die eingriffsbedingte Wertminderung der Biotope durch das Vorhaben ermittelt. Die nachfolgende Tabelle stellt die Ausgangsbiotope mit den Zielbiotopen gegenüber.

Tabelle 5-2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Code	Ausgangsbiotop	Ausgangswert (AW)	Code	Zielbiotop	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW)	Fläche [m ²]	Wertminderung WE mind.
Firmenparkplatz								
02.02.120	Mittelhecke	25	11.04.200	Parkplatz	0	-25	43	-1.085
06.02.110	Magere Frischwiese	30				-30	5	-158
06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	16				-16	114	-1.825
07.03.200	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	15				-15	23	-349
09.07.120	Unbefestigter Feldweg	12				-12	8	-95
09.07.130	Sonstiger unbefestigter Weg/Fläche, Schotterrasen	6				-6	449	-2.692
11.04.130	Befestigter Wirtschaftsweg	0				0	11	0
11.06.200	Sonstige Bebauungsstruktur/sonstiges Bauteil mit vollversiegelnder Wirkung	0				0	22	0
Werkstatterweiterung								
06.02.110	Magere Frischwiese	30	11.06.110	Einzelgebäude ohne Begrünung	0	-30	259	-7.780
06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	16				-16	34	-543
Gesamt								<u>-14.526</u>

Durch die Herstellung des Firmenparkplatzes sowie die Erweiterung des Betriebsgebäudes entsteht ein Kompensationsbedarf von 14.526 Werteinheiten. Der Ausgleich hat dabei bevorzugt durch eine Entsiegelungsmaßnahme im selben Naturraum zu erfolgen. Alternativ kann jedoch auch eine Bodenfunktionsaufwertung, durch Gehözpflanzungen oder die Extensivierung bisher intensiv genutzter Standorte erfolgen. Zum aktuellen Stand des Verfahrens erfolgt eine Abstimmung mit der Stadt Wilsdruff zu möglichen Standorten für eine Ausgleichspflanzung (vgl. K1 Anpflanzung von 16 Einzelbäumen).

Für den Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop Magere Frischwiese ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Das beeinträchtigte Biotop ist an geeigneter anderer Stelle gleichwertig wiederherzustellen. Die Wiederherstellung kann durch eine fachgerechte Pflege und ökologische Aufwertung des bestehenden mäßig artenreichen Grünlandes und der Ruderalflur mit einer Flächengröße von etwa 394 m² am nördlichen Rand des Geltungsbereiches erfolgen.

Alternativ besteht die Möglichkeit für den Ausgleich des durch die Umsetzung des Vorhabens entstehenden Kompensationsbedarfes Ökopunkte anzukaufen. Da der Kompensationsbedarf überwiegend durch die Versiegelung bisher unversiegelter Böden entsteht, sind bevorzugt Ökopunkte aus Entsiegelungsmaßnahmen im selben Naturraum anzufragen. Sollte dies nicht möglich sein, ist auch der Ankauf von Ökopunkten aus bodenverbessernden Maßnahmen im selben Naturraum in höherem Umfang möglich.

5.2 Kompensationsbedarf gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Für die untersuchten Artengruppen ist ein Maßnahmenpaket von Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden für die genannten Arten und Artengruppen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden. Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen sind vorzusehen:

- ASM₁ – Bauzeitenregelung
- ASM₂ – Baubegleitung Artenschutz

Unter Beachtung der folgenden Artenschutzmaßnahmen kann ein Verstoß gegen die Verbote nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen werden im Kapitel 8 ausführlich beschrieben.

6 Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahmenplanung hat zum Ziel, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Biotope und Landschaftsbild durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens auszugleichen oder zu ersetzen. Viele Maßnahmen können sich positiv auf mehrere Schutzgüter auswirken und oft sind Synergieeffekte zu erwarten. So wirkt sich zum Beispiel die Pflanzung von Gehölzen positiv auf die Schutzgüter Boden, Klima und Luft, Arten und Biotope sowie das Landschaftsbild aus.

Für die Kompensation des Eingriffes ist die folgende Maßnahme geplant (vgl. Karte 2).

Tabelle 6-1: Übersicht Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Maßnahme	Beschreibung	Anzahl/Fläche
K1	Anpflanzung von 16 Einzelbäume	Pflanzung von min. 16 groß- und mittelkronigen Gehölzen der Pflanzliste 1	16 Gehölze auf einer Fläche von 480 m ²
K2	Entwicklung einer Mageren Frischwiese	Entwicklung einer Mageren Frischwiese auf dem Ausgangsbiotop Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	394 m ²

6.1 K₁ – Anpflanzung von 16 Einzelbäumen

Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Willsdruff ist die Pflanzung von 16 groß- und mittelkronigen Gehölzen geplant. Zum aktuellen Stand des Verfahrens erfolgt eine Abstimmung mit der Stadt Willsdruff zu möglichen Standorten für eine Ausgleichspflanzung.

Gehölzanpflanzungen sind vorzugsweise außerhalb der Vegetationszeit im Herbst und im zeitigen Frühjahr (frostfreier Zeitraum) zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Abstand von jeweils ca. 8 m zueinander zu setzen und jeder Einzelbaum ist mit einem Stammschutz zu umgeben und einer Baumverankerung (Dreibock) zu befestigen. Im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind regelmäßige Pflegeschnitte durchzuführen sowie

ggf. der Stammschutz Baumverankerung (Dreibock) nachzubessern. Je nach Witterungsverlauf sind die Bäume während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu wässern. Die Entwicklungspflege ist für einen Zeitraum von mindestens 2 Jahren durchzuführen. Ausgefallene Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Für die Pflanzung sind einheimische Gehölze regionaler Herkunft aus dem Herkunftsgebiet 3 "Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" (BMU 2012) zu beziehen. Als Pflanzqualität ist gemäß der Handlungsempfehlung ein Stammumfang von 14 bis 16 cm (dreimal verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen) anzusetzen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die zu verwendenden Gehölze.

Tabelle 6-2 : zu verwendende Gehölze

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Die Anpflanzung der Gehölze führt zu einer Aufwertung des Bodens und des Landschaftsbildes sowie zu einer Optimierung der Lebensräume für Pflanzen und verschiedene Tierarten.

6.2 K₂ – Entwicklung einer Mageren Frischwiese

Auf der Maßnahmenfläche K2 innerhalb des Vorhabengebietes ist das vorhandene mäßig artenreiche Grünland frischer Standorte und die Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte durch adäquate Pflege zum Biotoptyp Magere Frischwiese weiterzuentwickeln.

Grundlage für die Entwicklung der Ausgangsbioptope zu einer Mageren Frischwiese ist das Einstellen der regelmäßigen Befahrung der Fläche. Durch Initialmaßnahmen wie Mahdgutübertrag von naheliegenden artenreichen Spenderflächen oder Einbringung von passendem, zertifiziertem Regiosaatgut auf entsprechend vorbereitete Flächen (Bodenverwundung durch mehrfaches Bodenfräsen und Anwalzen) sind die Flächen mit typischen Wiesenkräutern und -gräsern anzureichern. Bei Mahdgutübertrag wird das Schnittgut zur Samenreife der Hauptkräuter in den frühen Morgenstunden geerntet und, in mageren Böden in einer etwa 5 bis 10 cm dicken, auf feuchteren, nährstoffreicheren Böden in einer 3 bis 5 cm dicken Schicht, ohne zeitlichen Verzug auf die vorbereitete Entwicklungsfläche aufgebracht und belassen. Als Spenderflächen kann die bestehende Magere Frischwiese innerhalb des Vorhabengebietes genutzt werden. Ergänzend zu diesem Verfahren oder bei fehlenden Spenderflächen in der Umgebung ist eine Einsaat mit standortangepasstem, gebietsheimischem Saatgut aus dem passenden Ursprungsgebiet zu verwenden. Empfohlen werden Saatgutmischungen eines regionalen Herstellers z.B. Rieger Hofmann GmbH oder

NagolaRe. Diese sind mit einer Ansaatstärke 3 bis 5 g/m² aufzubringen, um eine geschlossene Vegetationsdecke zu entwickeln. Die Flächen sind einer geeigneten Fertigstellungs- (hoch angesetzter Schröpfungsschnitt im Mai sowie weitere ein bis zweischürige Mahd im ersten Jahr) zuzuführen. Für die Entwicklungspflege (ein- bis dreischürig je nach Standort, alternativ extensive Beweidung) werden nährstoffarme Standorte einmalig im Spätsommer (in einzelnen Jahren Frühsommer) gemäht und beräumt, wohingegen fettere Standorte zwei- bis dreischürig gemäht und beräumt werden. Bei mehrmaligem Schnitt sollte der erste Pflegegang regionalangepasst zwischen Anfang und Mitte Juni erfolgen (etwa aller drei Jahre auch früher oder später). Das Mahdgut muss abtransportiert werden und kann beispielsweise zur Heugewinnung genutzt werden. Empfohlen wird das Belassen von überwinterten Altgrasstreifen auf 5 bis 10 % der Fläche. Die Beweidung/Mahd hat zudem in mindestens zwei zeitlich und räumlich versetzten Abschnitten (Staffelmahd) zu erfolgen. Die Verwendung von Gülle, Jauche, Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen

7 Zusammenfassende Gegenüberstellung (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)

Die nachfolgende Tabelle 7-1 stellt den durch die Umsetzung des Vorhabens entstehenden Kompensationsbedarf, dem durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen erzielten und durch die Empfehlung erzielbaren Kompensationsumfang gegenüber.

Tabelle 7-1: Gesamtgegenüberstellung Kompensationsbedarf und Kompensationsumfang

Code	Ausgangsbiotop	Ausgangswert (AW)	Code	Zielbiotop	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW)	Fläche [m ²]	Kompensationsbedarf/-umfang
Firmenparkplatz								
02.02.120	Mittelhecke	25	11.04.200	Parkplatz	0	-25	43	-1.085
06.02.110	Magere Frischwiese	30				-30	5	-158
06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	16				-16	114	-1.825
07.03.200	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	15				-15	23	-349
09.07.120	Unbefestigter Feldweg	12				-12	8	-95
09.07.130	Sonstiger unbefestigter Weg/Fläche, Schotterrasen	6				-6	449	-2.692
11.04.130	Befestigter Wirtschaftsweg	0				0	11	0
11.06.200	Sonstige Bebauungsstruktur/sonstiges Bauteil mit vollversiegelnder Wirkung	0				0	22	0
Werkstatterweiterung								
06.02.110	Magere Frischwiese	30	11.06.110	Einzelgebäude ohne Begrünung	0	-30	259	-7.780
06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	16				-16	34	-543

Code	Ausgangsbiotop	Ausgangswert (AW)	Code	Zielbiotop	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW)	Fläche [m ²]	Kompensationsbedarf/-umfang
K1 – Anpflanzung von 16 Einzelbäumen								
02.02.470	Fläche für Baumpflanzung	0	02.02.430	Einzelbaum (Solitär), Baumgruppe	21	21	480 (30 x 16)	10.080
K2 – Entwicklung einer Mageren Frischwiese								
06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	16	06.02.110	Magere Frischwiese	27	11	274	3.016
07.03.200	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	15			27	12	120	1.442
<u>Gesamt</u>								<u>12</u>

Durch die Umsetzung der Maßnahmen K1 – Anpflanzung von 16 Einzelbäumen und K2 - Entwicklung einer Mageren Frischwiese kann, der durch die Umsetzung des Vorhabens entstehende Kompensationsbedarf vollständig gedeckt werden.

8 Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Die nachfolgenden Artenschutzmaßnahmen (ASM) sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG umzusetzen. Nachfolgend werden die artenschutzrechtlichen Maßnahmen ausführlich beschrieben.

8.1 ASM₁ – Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung und der Baubeginn erfolgen außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten, insbesondere der potenziell im Vorhabengebiet brütenden Arten mit besonderer artenschutzrechtlicher Bedeutung wie dem Gartenrotschwanz, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Ein Baubeginn ab Anfang August oder September ist nach Durchführung einer Kontrolle und Freigabe durch einen Fachgutachter ebenfalls möglich (vgl. ASM₂ - Baubegleitung Artenschutz). Nach Möglichkeit sollten die Bauarbeiten bis Ende März abgeschlossen sein, um in der nachfolgenden Brutperiode die Störungen so gering wie möglich zu halten.

Um eine Störung jagender Fledermäuse zu vermeiden, erfolgen alle Bau- sowie Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen, die in der Aktivitätszeit der Fledermäuse von April bis Oktober stattfinden, nicht in der Dämmerungs- bzw. Nachtzeit.

Die Beräumung der Pflastersteinablagerungen im Westen des Vorhabengebietes hat in den Wintermonaten stattzufinden, da in den Sommermonaten von einer potenziellen Nutzung der Ablagerung als Versteckmöglichkeit durch die streng geschützte Art Zauneidechse zu rechnen ist. Zudem ist ein Eingriff in die Wurzelbereiche der Gehölze an der Nord- und Westgrenze des Geltungsbereiches in den Wintermonaten auszuschließen, da hier Potenzial für Überwinterungshabitate der Art Zauneidechse besteht.

8.2 ASM₂ – Baubegleitung Artenschutz

Die gesamten Baumaßnahmen sind im Rahmen einer „Baubegleitung Artenschutz“ durch einen Fachgutachter zu betreuen, um die Einhaltung und Durchführung der geplanten Maßnahmen des Artenschutzes zu überwachen.

Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Baugruben im Boden entstehen, die durch längeres Offenstehen ökologische Fallen insbesondere für Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien darstellen können, sind diese entsprechend den Gegebenheiten zu sichern bzw. durch den Fachgutachter regelmäßig zu kontrollieren. Die genauen Maßnahmen sind mit dem Fachgutachter abzustimmen.

Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb des in ASM₁ – Bauzeitenregelung genannten Zeitraumes erfolgen, so ist vor der Baufeldfreimachung außerdem eine Kontrolle der Baufelder sowie der angrenzenden Habitatstrukturen auf Besatz mit geschützten Tierarten, insbesondere brütenden Vogelarten, durchzuführen. Erfolgt ein aktueller Brutnachweis europäischer Vogelarten, ist mit dem Beginn der Arbeiten zu warten, bis die Brut beendet ist und die Tiere das Nest verlassen haben.

Sollten im Zuge der Erweiterung der Werkstatt Baumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden vorgesehen sein sind dies betroffenen Bereiche im Vorfeld durch einen Fachgutachter auf Besatz von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollten besetzte Quartierstrukturen innerhalb des Eingriffsbereiches nachgewiesen werden sind diese nach Ausflug der Fledermäuse durch einen Fachgutachter in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu verschließen.

Für Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die im Zuge dieser Baubegleitung Artenschutz nachgewiesen werden, ist eine Meldung an die zuständige Untere Naturschutzbehörde notwendig sowie im Falle des Verlustes ein Ausgleich zu schaffen. Dies gilt auch für aktuell nicht besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die beispielsweise aufgrund von Nistmaterial- oder Fledermauskotfunden nachgewiesen werden.

9 Zusammenfassung

Die Poweleit der Autolackierer GmbH plant die Erweiterung ihres Betriebsstandortes innerhalb der Ortschaft Grumbach, einem Ortsteil der Kleinstadt Wilsdruff im sächsischen Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Aus diesem Grund ist nördlich des bestehenden Firmengeländes die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit den Flächennutzungen „Mischgebiet“, „Private Verkehrsfläche“ und „Private Grünfläche“ vorgesehen. Den Ausgangszustand des Vorhabengebietes stellen ein bereits bestehendes Gebäude der Lackiererei, Stellflächen für PKWs und eine extensiv genutzte Wiese dar (vgl. Karte 1). Das Vorhabengebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.260 m².

Die Erweiterung des Betriebsstandortes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Der vorliegende Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) enthält die Bestandsaufnahme der Standortverhältnisse, die Bewertung der des Eingriffes sowie die Darstellung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen zum geplanten Vorhaben.

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser besteht.

Durch die Erweiterung der Werkstatt und die Anlage eines Firmenparkplatzes kommt es zu einer Vollversiegelung von ca. 290 m² und Teilversiegelung von ca. 673 m². Daraus resultiert ein Funktionsverlust der Böden in diesem Bereich.

Die Umwandlung der Ausgangsbiotope bedeutet nach der *„Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“* (TU DRESDEN ET AL. 2017) eine Abwertung des Standortes aus Sicht des Schutzgutes Biotop. Durch die Umsetzung des Vorhabens entsteht insgesamt ein Kompensationsbedarf von 14.526 WP. Zudem kommt es zu einem Eingriff in das geschützte Biotop magere Frischwiese. Für den Eingriff in das geschützte Biotop ist ein Ausnahmeantrag zu stellen und das Biotop gleichwertig zu ersetzen.

Zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft durch die Umsetzung des Vorhabens ist die Umsetzung der Maßnahme K1 – Anpflanzung von 16 Einzelbäumen und K2 – Entwicklung einer Mageren Frischwiese geplant. Durch die Umsetzung der Maßnahmen kann der Kompensationsbedarf durch das Vorhaben vollständig erbracht werden.

Unter Einhaltung der Artenschutzmaßnahmen kann ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen sind vorzusehen.

- ASM₁ – Bauzeitenregelung
- ASM₂ – Baubegleitung Artenschutz

Zur Erreichung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zu beantragen.

10 Quellenverzeichnis

Gesetze und Normen

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) –Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Fassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.2.2005 S.258; ber. 18.3.2005 S.896) Gl.-Nr.: 791-8-1, in der aktuell gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der aktuell gültigen Fassung.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (VSchRL). – Amtsblatt Nr. L20/7 vom 26.01.2010.

Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), in der aktuell gültigen Fassung.

Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels.

Literatur

TU DRESDEN & FROELICH & SPORNECK (2017): Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung, Stand: 25.01.2017.

SCHUHMACHER, J. & FISCHER-HÜFTLE, C. (Hrsg.) (2021): Bundesnaturschutzgesetz - Kommentar. 3. Ausgabe, Verlag W. Kohlhammer. Stuttgart.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (LFULG) (2020): Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (BK50). Freistaat Sachsen. Verfügbar unter: https://umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/fme/data/boden/bk50/Steckbrief_BK50_2025.pdf, aufgerufen im Dezember 2025.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (LFULG) (2025a): iDA – Interdisziplinäre Daten und Auswertungen. Verfügbar unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida>, aufgerufen im Dezember 2025.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (LFULG) (2025b): GWN-Viewer – Daten und Informationen zum Wasserdargebot und zur Grundwasserneubildung in Sachsen. Verfügbar unter: <https://gwn-sachsen.de/start/>, aufgerufen im Dezember 2025.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (LFULG) (2024a): Excel-Tabelle: In Sachsen auftretende Vogelarten, Version 3.3, Stand: 09.04.2024; URL: <https://www.natur.sachsen.de/arbeitshilfen-artenschutz-20609.html>, aufgerufen: November 2025.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (LFULG 2024b): Legende zur Tabelle „In Sachsen auftretende Vogelarten“, Version 3.3, Stand 09.04.2024; <https://www.natur.sachsen.de/arbeitshilfen-artenschutz-20609.html>, aufgerufen: November 2025.

11 Kartenmaterial

11.1 Karte 1 – Übersichtskarte

11.2 Karte 2 – Biotopkartierung

11.3 Karte 3 – Maßnahmenplanung



Bebauungsplan Bergstraße Grumbach Grünordnungsplan

Karte 1: Übersichtskarte
(Stand: 19.12.2025)

Kartenlegende

-  Vorhabengebiet
-  Firmenparkplatz
-  Werkstatterweiterung

Grundlagen

Kartengrundlagen:
© GeoSN, dl-de/by-2-0

KBS: ETRS_1989_UTM_Zone_33N

0 20 40 80 Meter



Auftraggeber:
Ingenieurbüro Klingauf
Südstraße 20, 01705 Freital

Auftragnehmer:
MEP Plan GmbH
Hofmühlenstraße 2, 01187 Dresden



Bebauungsplan Bergstraße Grumbach Grünordnungsplan

Karte 2: Biotopkartierung (Stand: 17.12.2025)

Kartenlegende Biotoptypen Sachsen

- 02.02.120 - Mittelhecke
- 02.02.430 - Einzelbaum (Solitär), Baumgruppe
- 02.02.450 - Höhlenreicher Einzelbaum §
- 06.02.110 - Magere Frischwiese §, FFH-LRT 6510
- 06.02.230 - Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte
- 07.03.200 - Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte
- 09.07.120 - Unbefestigter Feldweg
- 09.07.130 - Sonstiger unbefestigter Weg/Fläche, Schotterrasen
- 11.01.410 - Einzel- und Reihenhaussiedlung
- 11.04.130 - Befestigter Wirtschaftsweg
- 11.04.200 - Parkplatz
- 11.06.110 - Einzelgebäude ohne Begrünung
- 11.06.200 - Sonstige Bebauungsstruktur/sonstiges Bauteil mit vollversiegelnder Wirkung
- § - geschütztes Biotop
- FFH-LRT

Grundlagen

- Vorhabengebiet

Kartengrundlagen:
© GeoSN, dl-de/by-2-0

KBS: ETRS_1989_UTM_Zone_33N

0 5 10 20 Meter



Auftraggeber:
Ingenieurbüro Klingauf
Südstraße 20, 01705 Freital


Auftragnehmer:
MEP Plan GmbH
Hofmühlenstraße 2, 01187 Dresden



**Bebauungsplan Bergstraße Grumbach
Grünordnungsplan**

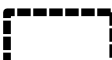
Karte 3: Maßnahmenplanung
(Stand: 17.12.2025)

Kartenlegende


 K2 - Entwicklung einer mageren Frischwiese



Grundlagen

 Vorhabengebiet

 Firmenparkplatz

 Werkstatterweiterung

Kartengrundlagen:
© GeoSN, dl-de/by-2-0

KBS: ETRS_1989_UTM_Zone_33N

0 5 10 20 Meter




Auftraggeber:
Ingenieurbüro Klingauf
Südstraße 20, 01705 Freital

Auftragnehmer:
MEP Plan GmbH
Hofmühlenstraße 2, 01187 Dresden



Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-69-2/2026/17286

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 07.05.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-093-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 43 "Gewerbestandort Slickers" in Grumbach

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff beschließt in seiner öffentlichen Sitzung am 07.05.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Gewerbestandort Slickers" Grumbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Übersichtskarte, als Anlage zum Aufstellungsbeschluss, zeichnerisch dargestellt und beinhaltet Teile des Flurstückes 462/4 der Gemarkung Grumbach mit einer Gesamtgröße von ca. 0,87 ha.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung

Bereits im Jahr 1996 ist durch die damals noch selbständige Gemeinde Grumbach der Vorhaben- und Erschließungsplan „Aufbereitungsanlage Grumbach – Firma A.R.E.“ aufgestellt und nach Genehmigung durch die zuständige Behörde am 20.05.1996 in Kraft gesetzt worden.

Seit dieser Zeit betreibt der Bauherr diese Aufbereitungsanlage am Standort in Grumbach.

Im Rahmen von Modernisierungsvorhaben durch die Firma Slickers sind in der vergangenen Zeit Veränderungen an Gebäudeteilen vorgenommen worden, die den planungsrechtlichen Festsetzungen des damaligen Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht entsprechen.

Speziell im südlichen Teil des Plangebietes sollen mit einem neu geschaffenen Schulungs- und Forschungscontainer sowie einem Werkzeugcontainer zusätzliche bauliche Anlagen vorgenommen werden.

Auch die Straßenführung innerhalb des Plangebietes wird teilweise verändert.

Für die Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit aller neuen baulichen Veränderungen soll mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes die rechtliche

Klarheit geschaffen werden und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens.

Das Aufstellungsverfahren soll nach den Vorschriften des § 13 a BauGB als Plan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Unter Würdigung der örtlichen Situation und nach Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen ist die erforderliche städtebauliche Ordnung mit Hilfe dieses Planungsinstrumentes herstellbar.

Die Darstellung des verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplanes der Stadt Wilsdruff steht in Übereinstimmung mit den Planungszielen des vorliegenden Bebauungsplanes.

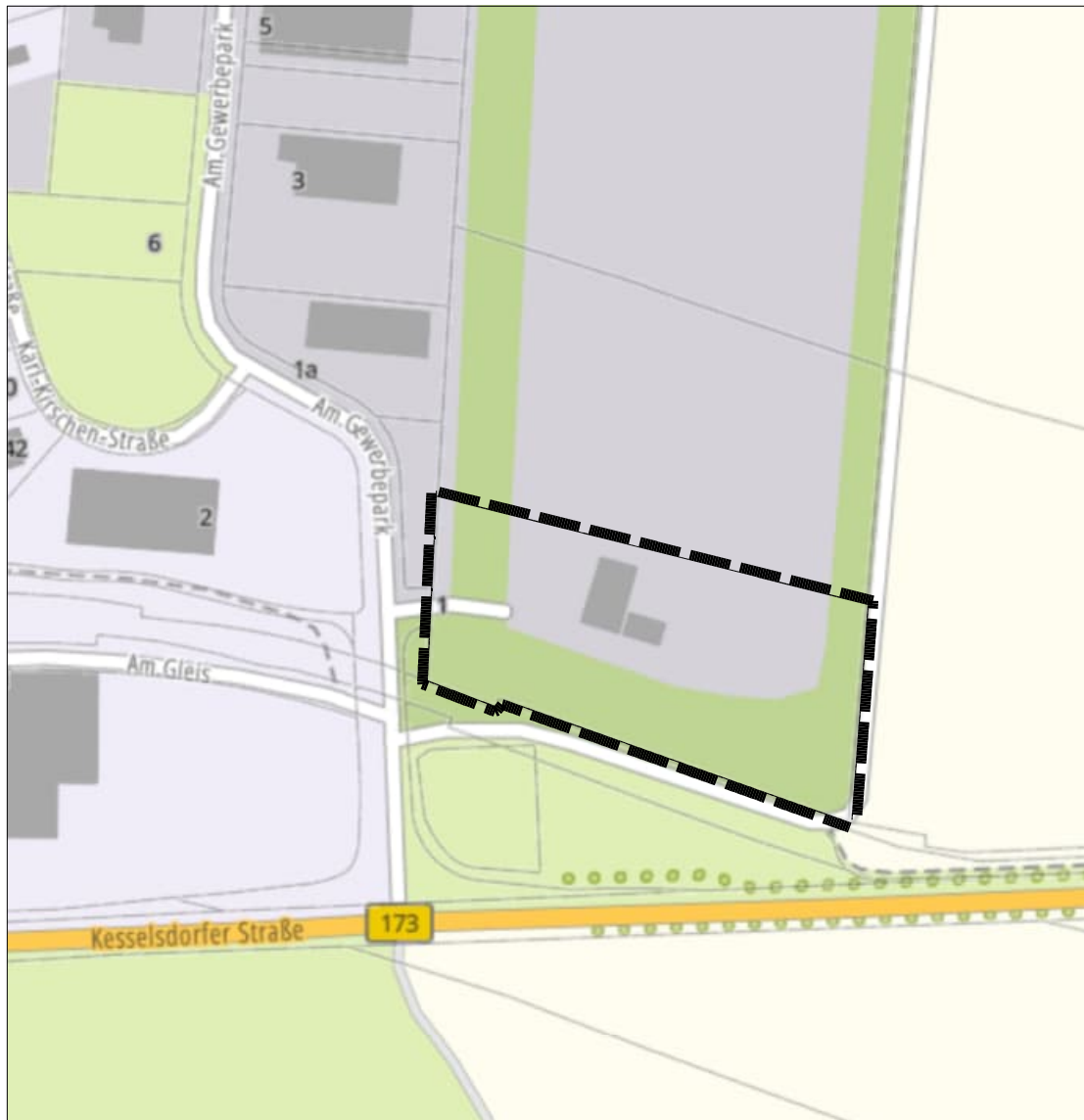
Der Ortschaftsrat hatte bereits im September 2025 dem Antrag der Firma zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zugestimmt. Die im Protokoll genannten Hinweise des Ortschaftsrates werden dem Planungsbüro übermittelt.

Der Technische Ausschuss wird in seiner Sitzung am 30.04.2026 zum Beschlussvorschlag beraten.

Wilsdruff, 24. April 2026


1 2.41 Rother
Ralf Rother
Bürgermeister 

Anlage zum
Aufstellungsbeschluss
07.05.2026



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 43
"Gewerbstandort Slickers" Grumbach, ca. 0,87 ha

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-69-2/2026/17292

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 07.05.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-094-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

Erschließung Gewerbegebiet Hühndorfer Straße (Bebauungsplan Nr. 31) - Nachtrag zum Ingenieurvertrag

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat erteilt seine Zustimmung zur Beauftragung des 1. Nachtragsangebotes der iKD Ingenieur-Consult GmbH zum Ingenieurvertrag vom 11.07.2024 zum Vorhaben „Erschließung Gewerbegebiet Hühndorfer Straße“ (B-Plan Nr. 31).

Begründung

Auf Grund der geschätzten Erschließungskosten und der Angebotsabfrage von drei Ingenieurbüros hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 13.06.2024 den Zuschlag an das Planungsbüro iKD Ingenieur-Consult GmbH aus Dresden erteilt. Zum ursprünglichen Auftragsgegenstand gehörten die Planungsleistungen zur Regenwasserableitung und -behandlung, zur Schmutzwasserableitung und -förderung, zur Verkehrsanlagenplanung sowie die Planung von Tiefbauleistungen für die Hausanschlüsse.

Im Zuge der Projektbearbeitung hat sich der zu erbringende Leistungsumfang konkretisiert und erweitert. Daher ist der aktuelle Vertrag fortzuschreiben. Im vorliegenden Nachtragsangebot wurden alle vertraglich vereinbarten Leistungen aufgeführt und mit den aktuellen Baukosten untersetzt. Nicht mehr erforderliche Leistungen wurden separat aufgeführt und in Abzug gebracht. Des Weiteren wurden neue erforderliche Objekt- und Fachplanungsleistungen sowie weitere Besondere Leistungen aufgelistet und mit Zahlen unterlegt.

Das ursprüngliche Honorarangebot von 2024, basieren auf geschätzten Erschließungskosten von brutto 1.028.636,00 €, betrug für die Leistungsphasen 1-9 brutto 162.448,01 €. Beauftragt wurden vorerst die Leistungsphasen 1-4. Die weitere stufenweise Beauftragung ist vorgesehen.

Das nun vorgelegte Nachtragsangebot, basieren auf neuen geschätzten Erschließungskosten von brutto 3.193.049,09 €, umfasst nur die Leistungsphasen 1-4. Es schließt mit einem Gesamthonorar von brutto 193.988,87 €. Hiervon ist der Vertragswert für die Leistungsphasen 1-4 aus dem Hauptvertrag in Höhe von brutto 72.449,60 € in Abzug zu bringen. Es verbleibt eine Honorarfortschreibung in Höhe von brutto 121.539,27 € für die Leistungsphasen 1-4. Hochgerechnet auf die Leistungsphasen 1-9 ist mit einem Gesamthonorar von ca. 270.000 € zu rechnen.

Die erhöhten Planungskosten waren bereits Bestandteil des Fördermittelantrages aus den GRW-Infra-Mitteln, welche mit Zuwendungsbescheid vom 15.12.2025 bewilligt worden sind. Damit ist die Finanzierung im Gesamtprojekt sichergestellt.

Die Höhe der Honorarfortschreibung erfordert die Zustimmung des Stadtrates.

Wilsdruff, 24. April 2026



Ralf Rother
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-69-2/2026/17287

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 07.05.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-095-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

Vergabe von Bauleistungen für die Beseitigung von Winterschäden an kommunalen Straßen im Gemeindegebiet

Begründung

An den städtischen Straßen sind in letzter Zeit vermehrt Schäden aufgetreten, die durch den Winter oder die Alterung der Straßenbeläge bedingt sind. Diese Schäden sollen beseitigt werden. Dafür wurden drei Lose gebildet und ausgeschrieben.

Los 1 - Fahrbahnschäden in den Ortsteilen Kaufbach, Grumbach und Blankenstein,

Los 2 - Fahrbahnerneuerung in den Ortsteilen Mohorn und Grund,

Los 3 - Instandsetzung ehemalige K 9077 (Freitaler Straße) in Kleinopitz (komplette Erneuerung des Fahrbahnbelages)

Der Leistungsumfang reicht von der Instandsetzung kleinerer Schadstellen mit wenigen m² Fläche bis hin zu großflächigen Bereichen, z.B. in Kaufbach, Bereich zur Windmühle (bisher Steinbacher Weg). Repariert werden auch Bordsteine, Rinnen und Straßeneinläufe.

Die Kostenschätzung aller drei Lose zusammen beläuft sich auf ca. brutto 348.000 €. Für die Instandsetzung der Freitaler Straße hat der Landkreis der Stadt Wilsdruff 80.000 € bereitgestellt. Die Preisentwicklung ist aufgrund der schwierigen weltpolitischen Lage schwer einzuschätzen, insbesondere die Preise für Asphalt werden entsprechend hoch sein. Gegebenenfalls müssen Leistungsumfänge gekürzt werden.

Neue Regelungen in der VOB/A ermöglichen die freihändige Vergabe bis zu einem Nettowert von 100.000 €. Alle drei Lose bleiben unter dieser Wertgrenze. Es wurde jeweils vier bekannte und zuverlässige Fachfirmen um ein Angebot gebeten. Angebotsabgabe ist am 04.05.2026.

Der Vergabe- und Beschlussvorschlag wird in einer Tischvorlage nachgereicht.

Wilsdruff, 24. April 2026

Ralf Rother
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-69-2/2026/17295

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 07.05.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-097-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

Außerplanmäßige Ausgaben für die Durchführung der Bürgermeisterwahl 2026

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt die außerplanmäßigen Mehraufwendungen für die vorzeitige Bürgermeisterwahl 2026 in Höhe von 40.000,00 €. Die Deckung der außerplanmäßigen Mehraufwendungen ist gesichert.

Begründung

Aufgrund der vorzeitigen Entlassung des Bürgermeisters zum Ablauf des 30. Juni 2026 ist die Durchführung einer Bürgermeisterwahl in 2026 erforderlich geworden.

In der Haushaltsplanung wurden für das Haushaltsjahr 2026 im Produkt „Wahlen“ (12.11.01.00) keine Aufwendungen veranschlagt, da zum Zeitpunkt der Haushaltsaufstellung keine Wahltermine für das Jahr 2026 vorgesehen waren. Das Produkt „Wahlen“ (12.11.01.00) umfasst sämtliche Wahlarten, darunter Bürgermeister-, Kommunal- und Bundestagswahl.

Die voraussichtlichen Gesamtaufwendungen in Höhe von 40.000,00 € ergeben sich insbesondere aus folgenden Positionen:

- Druck und Versand der Wahlbenachrichtigungen
- Herstellung der Stimmzettel
- Entschädigungen für Wahlhelferinnen und Wahlhelfer
- Ausstattung und Organisation der Wahllokale
- IT- und Softwarekosten zur Wahldurchführung und -auswertung

Die Deckung der außerplanmäßigen Mehraufwendungen erfolgt durch Minderaufwendungen im Produktsachkonto Zuschüsse an EB KITA 36.50.00.01/431800. Die Minderaufwendungen sind im Wesentlichen auf eine gesunkene Kinderzahl und die daraus resultierenden reduzierten Personalaufwendungen zurückzuführen.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.04.2026 vorberaten und empfiehlt die Beschlussfassung.

Wilsdruff, 27.04.2026



Ralf Rother
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-69-2/2026/17305

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 07.05.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-098-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

Überplanmäßige Ausgaben für die Kreisumlage

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt die überplanmäßigen Mehraufwendungen für die Kreisumlage 2026 in Höhe von 127.678,45 €. Die Deckung der überplanmäßigen Mehraufwendungen ist gesichert.

Begründung

Der Kreistag des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat mit Beschluss vom 24.11.2025 die Haushaltssatzung einschließlich des Umlagesatzes für die Kreisumlage des Haushaltsjahres 2026 beschlossen. In § 5 der Haushaltssatzung wurde für das Haushaltsjahr 2026 ein Umlagesatz für die Kreisumlage in Höhe von 37,41 v.H. festgesetzt. Die Umlagegrundlagen der Stadt Wilsdruff betragen 24.198.552,45 €. Die Kreisumlage für die Stadt Wilsdruff beträgt 9.052.678,47 €. In der Haushaltsplanung wurden für das Haushaltsjahr 2026 im Produktsachkonto Umlagen/Kreisumlage 61.10.00.03/437210 Aufwendungen in Höhe von 8.925.000,00 € veranschlagt.

Die Deckung der überplanmäßigen Mehraufwendungen wird durch Minderaufwendungen im Produktsachkonto Zuschüsse an EB KITA 36.50.00.01/431800 sichergestellt. Die Minderaufwendungen sind im Wesentlichen auf eine gesunkene Kinderzahl und die daraus resultierenden reduzierten Personalaufwendungen zurückzuführen.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.04.2026 vorberaten und empfiehlt die Beschlussfassung.

Wilsdruff, 27.04.2026



Ralf Rother
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-69-2/2026/17293

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 07.05.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-096-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

Spendenannahme und deren Verwendung

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt die Annahme der in der Anlage aufgeführten Spenden.
Die Verwendung erfolgt entsprechend der Angaben des Gebers.

Begründung

Die Stadtverwaltung und der Eigenbetrieb Kindertagesstätten Wilsdruff haben seit der letzten Stadtratssitzung die in der Anlage aufgeführten Spenden erhalten.
Entsprechend § 73 der Sächsischen Gemeindeordnung hat der Stadtrat über die Annahme zu entscheiden.

Wilsdruff, 27.04.2026



Ralf Rother
Bürgermeister

Spenden 2026

09.03.2026 - 24.04.2026

Stadtverwaltung Wilsdruff

Nr.	Spende von	Zweck der Förderung	am	bestätigt	Betrag	Bemerkung
1	HVM-Service Schwenke, Jens Schwenke	OFW Mohorn, 140 Jahrfeier - Kameradschaftseuro	03.03.26		140,00 €	
2	Arnhold Heiztechnik GmbH	OFW Mohorn, 140 Jahrfeier	05.03.26		200,00 €	
3	Bäckerei Hartmann, Dirk Hartmann	OFW Mohorn, 140 Jahrfeier	05.03.26		100,00 €	
4	Janet Elsner	OFW Mohorn, 140 Jahrfeier - Kameradschaftseuro	09.03.26		200,00 €	
5	thoenes Dichtungstechnik GmbH	FFW Wilsdruff, Feldküche	13.03.26		60,00 €	Sachspende - 2x Flachdichtung Rahmen aus BA120 800/680 x 845/775 x 3,0 mmm
6	Bärbel und Michael Rothe	OFW Grumbach	16.03.26		100,00 €	
7	Katharinenhof am Schloss	FFW Wilsdruff, Feldküche	16.03.26		200,00 €	
8	Dr. Guntmar Grübler	OFW Grumbach	18.03.26		400,00 €	
9	KVS Kranvermietung-Schwertransporte Michael Mross e.K.	OFW Mohorn, 140 Jahre Feuerwehr	19.03.26		150,00 €	
11	Grünwerk Welde GmbH	OFW Mohorn, 140 Jahrfeier	23.03.26		200,00 €	
12	René Kablitz	OFW Mohorn, 140 Jahrfeier	23.03.26		100,00 €	
13	Janet Gernetzky	OFW Mohorn, 140 Jahrfeier	26.03.26		50,00 €	
14	Hutzels Bahnhof Inh. Martina Träger, Bernd Träger	OFW Mohorn, 140 Jahrfeier	26.03.26		50,00 €	
15	Fahrschule Träger, Bernd Träger	OFW Mohorn, 140 Jahrfeier	26.03.26		50,00 €	

16	Ondis24 GmbH GF Kenneth Markert, Tom Träbert	OFW Mohorn, 140 Jahrfeier	30.03.26		140,00 €	
17	Nexia GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	OFW Mohorn, 140 Jahrfeier	31.03.26		140,00 €	
18	Ronny Berger	OR Braunsdorf, Frühjahrsputz	01.04.26		68,30 €	
19	Leipner Technische Gebäudeausrüstung GmbH	FW Kleinopitz, 20 Jahre Gerätehaus	09.04.26		1.000,00 €	
20	Roland Kalauch	OFW Mohorn, 140 Jahrfeier	09.04.26		100,00 €	
21	Roland und Helga Herter	Jugendfeuerwehr	13.04.26		50,00 €	
22	Alexander Jähne	FW Kleinopitz, 20 Jahre Gerätehaus	16.04.26		1.000,00 €	
23	Carsten Hahn	Ortsjugendwehr Wilsdruff	21.04.26		750,00 €	
24	Herzogswalder Agrar GmbH	OFW Mohorn, 140 Jahrfeier	22.04.26		350,00 €	
25	Qopas GmbH, Torsten Löbrich	OFW Mohorn, 140 Jahrfeier	23.04.26		140,00 €	
26	HIW Hoch- und Ingenieurbau Wilsdruff GmbH	Jugendfeuerwehr Wilsdruff	24.04.26		250,00 €	
27	GEITH Bildhauer und Steinmetz GmbH & Co. KG	FW Kleinopitz, 20 Jahre Gerätehaus	24.04.26		400,00 €	
	Summe				6.388,30 €	

EB KITA

Nr.	Spende von	Zweck der Förderung	am	bestätigt	Betrag	Bemerkung
1	Autohaus Bernhardt GmbH	Kita Mohorn - Spende 21 Frottier-Gästetücher	24.02.26		281,15 €	Sachspende (brutto)
	Summe				281,15 €	