Bekanntmachung

gemäß Bekanntmachungssatzung der Stadt Wilsdruff vom 24.06.2016

Die nächste öffentliche Stadtratssitzung findet am

Donnerstag, 17.09.2026, 19:00 Uhr

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

Tagesordnung

1.	Begrüßung und Feststellung der Tagesordnung	
2.	Verpflichtung des Bürgermeisters	Vorlage 2026-146-B
3.	Bestätigung Protokoll des Stadtrates vom 25.06.2026	
4.	Bekanntgabe der nichtöffentlich gefassten Beschlüsse des Stadtrates vom 25.06.2026	
5.	Informationen	
6.	Bürgeranfragen	
7.	Wahl der/des Beigeordneten	Vorlage 2026-152-B
8.	Informationen zu vergebenen Aufträgen während der sitzungsfreien Zeit und Beschluss zur Verlängerung von Vergabeermächtigungen	Vorlage 2026-159-B
9.	Maßnahmen/Projekte aus Hochwasserrisikomanagement	Vorlagen 2026-137-I
10.	INSEK – Fortschreibung Bildung Arbeitsgruppen, Festlegung Vertreter	Vorlage 2026-147-B
11.	Vertretung Verbandsversammlung KISA	Vorlage 2026-168-B
12.	Änderung Gehölzschutzsatzung	Vorlage 2026-125-B
13.	Saubachtalhalle Wilsdruff - Sanierungsleistungen	Vorlage 2026-150-B
14.	Waldbad Grund – Umbau Wasserversorgung	Vorlage 2026-151-B
15.	Vergabe von Bauleistungen für die Erschließung B-Plan Nr. 31 „Gewerbegebiet Hühndorfer Straße“ – Schmutzwasserentsorgung (Los 2)	Vorlage 2026-156-B
16.	Vergabe von Bauleistungen für den Spielplatz Lunapark in Wilsdruff	Vorlage 2026-157-B
17.	Vergabe von Bauleistungen für die Oberschule Wilsdruff: Sanierung und Brandschutzmaßnahmen (Bauabschnitte 2, 3 und 4)	Vorlage 2026-158-B
18.	Vergabe von Löschwasserbehälter (Grumbach und Kleinopitz)	Vorlage 2026-169-B
19.	2. Änderung Flächennutzungsplan - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Vorlage 2026-160-B
20.	Bebauungsplan Nr. 43 „Gewerbestandort Slickers“ in Grumbach - Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss	Vorlage 2026-161-B

21.	Bebauungsplan Nr. 41 „Neubau ALDI—Markt“ in Wilsdruff - Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss	Vorlage 2026-162-B
22.	Ergänzungssatzung „Ortsteil Birkenhain“ - Abwägungsbeschluss	Vorlage 2026-163-B
23.	Ergänzungssatzung „Ortsteil Birkenhain“ - Satzungsbeschluss	Vorlage 2026-164-B
24.	Jahresabschluss 2025 EB KITA	Vorlage 2026-153-B
25.	Jahresabschluss 2025 Stadt Wilsdruff	Vorlage 2026-155-B
26.	Spendenannahme und deren Verwendung	Vorlage 2026-154-B
27.	Sonstiges	

Wilsdruff, 09.09.2026

Carsten Hahn
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/34488

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-146-B

Beschlussgegenstand

Verpflichtung des Bürgermeisters – Wahl des Verpflichtenden

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff wählt Herrn Peter Mickan zum Verpflichtenden des Bürgermeisters entsprechend § 51 Absatz 6 der Sächsischen Gemeindeordnung.

Begründung

Herr Carsten Hahn ist bei der Bürgermeisterwahl am 19. April 2026, entsprechend des festgestellten amtlichen Wahlergebnisses mit 55,1 % der abgegebenen gültigen Stimmen zum Bürgermeister der Stadt Wilsdruff gewählt worden. Die Rechtsaufsichtsbehörde hat alle Unterlagen geprüft und mit Bescheid vom 18. Mai 2026 die Rechtmäßigkeit der Wahl bescheinigt. Der Amtsantritt war zum 1. Juli 2026 und wurde der Rechtsaufsichtbehörde schriftlich angezeigt.

Gemäß § 51 Abs. 6 SächsGemO vereidigt und verpflichtet den Bürgermeister ein vom Gemeinderat gewähltes Mitglied in öffentlicher Sitzung. Aus Sicht der Verwaltung wird dafür Herr Peter Mickan, als dienstältestes Mitglied, vorgeschlagen.

Für diese Wahl gelten die Vorgaben des § 39 Abs. 7 SächsGemO, wonach grundsätzlich eine geheime Wahl offen erfolgen kann, sofern kein Mitglied des Stadtrates diesem Vorgehen widerspricht.

Wilsdruff, 07.09.2026

Carsten Hahn
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/35526

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-152-B

Beschlussgegenstand

Wahl der/des Beigeordneten

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat wählt, im Einvernehmen mit dem Bürgermeister, Frau Carola Prax zur Beigeordneten der Stadt Wilsdruff.

Begründung

Mit der Wahl von Herrn Hahn zum Bürgermeister zum 01.07.2026 endete seine Tätigkeit als Beigeordneter zum 30.06.2026. Somit ist die Stelle seit dem 01.07.2026 vakant und muss neu besetzt werden.

Die Ausschreibung der Stelle erfolgte gemäß dem Beschluss des Stadtrates vom 25.06.2026 im Sächsischen Amtsblatt Nr. 28 vom 09.07.2026. Bewerbungsschluss war der 07.08.2026. Insgesamt sind fünf Bewerbungen eingegangen.

Der Stadtrat hat am 25.06.2026 beschlossen, dass die eingegangenen Bewerbungen nach Sichtung durch die Verwaltung für das Vorauswahl-Gremium zur Bewertung vorbereitet werden.

Das Vorauswahl-Gremium hat am 20.08.2026 im Einvernehmen mit dem Bürgermeister entschieden, eine Bewerberin zur Vorstellung im Verwaltungsausschuss am 03.09.2026 einzuladen.

Die Bewerberin hat sich persönlich vorgestellt und alle Fragen der Verwaltung sowie des Verwaltungsausschusses beantwortet.

Der Verwaltungsausschuss hat am 03.09.2026 vorberaten und im Einvernehmen mit dem Bürgermeister beschlossen, dass sich die Bewerberin persönlich im Stadtrat vorstellen soll.

Wilsdruff, 08.09.2026

Carsten Hahn

Carsten Hahn
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/35738

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-159-B

Beschlussgegenstand

Information zu vergebenen Aufträgen während der sitzungsfreien Zeit und Beschluss zur Verlängerung von Vergabeermächtigungen

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat ermächtigt die Verwaltung zur Erteilung von dringend erforderlichen Bauanträgen während des sitzungsfreien Monats Oktober. Es handelt sich insbesondere um den Abriss des Kulturhauses Kleinopitz.

Begründung

Für das Kulturhaus Kleinopitz wurde der Fördermittelbescheid erteilt. Eine Nebenbestimmung des Bescheides ist die Beantragung einer Baugenehmigung für das gesamte Projekt. Der Abrechnungstermin gemäß Bescheid ist allerdings schon der 27.05.2027. Um nicht weiter in Verzug zu geraten, wurde mit der Bauaufsicht abgestimmt, dass der Abriss des Kulturhauses (ist eigentlich genehmigungsfrei) im Vorgriff der Baugenehmigung erfolgen kann. Die Ausschreibungsunterlagen sind versendet. Abgabetermin ist der 28.09.2026. Der Auftrag sollte nach Auswertung der Angebote zügig erfolgen.

Information zu Erteilung von Bauaufträgen während der sitzungsfreien Zeit:

- *Neubau Löschwasserzisterne Limbacher Straße in Grumbach*
  Auftragnehmer: Tief- und Wegebau Jan Richter, Nossen
  Auftragssumme: 67.821,80 € (KB: 62.500,00 €)

- *Parkstadion Wilsdruff, Küchenausstattung*
  Auftragnehmer: GHS GmbH Lufttechnische Anlagen & Großküchentechnik, Meißen
  Auftragssumme: 83.889,65 € (KB:82.467,00 €)

- *Sanierung Wasserschaden Dreifeldhalle Wilsdruff*
  Los 401 - Bauhauptleistungen
  Auftragnehmer HIW
  Auftragssumme 57.255,47 €
  Los 404 - Fliesen

Auftragnehmer Fliesenleger Bert Hofmann
Auftragssumme: 36.458,59 €
Los 405 – Tischler
Auftragnehmer Tischlerei Liebscher
Auftragssumme 3.275,50 €
Los 408 – Maler
Auftragnehmer Malermeister Lucius
Auftragssumme 16.790,54 €
Los 409 – Bodenbelag
Auftragnehmer allbö Raumausstattung GmbH
Auftragssumme 16408,15 €
Los 410 – Trockenbau
Auftragnehmer Heinrich Schmid GmbH
Auftragssumme: 21.254,47 €
Los 411 – Trocknung
Auftragnehmer WOSI Energetik GmbH
Auftragssumme 9.728,25 €
Los 420 – Heizungstechnik
Auftragnehmer Haustechnik Vogt
Auftragssumme 12.356,69 €
Los 422 – Sanitärtechnik
Auftragnehmer Haustechnik Vogt
Auftragssumme 47.257,08 €
Los 423 – Elektro
Auftragnehmer EAN Nossen
Auftragssumme 19.913,13 €
Gesamtsumme Bau: 240.697,87 €

Planer: Auftragnehmer Architekturbüro Nasr
Auftragssumme 38.197,01 €
Planer TGA Auftragnehmer Ingenieurbüro IBTA
Auftragssumme 33.768,65 €
Gesamtsumme Planung: 71.965,66 €

- *Parkstadion Wilsdruff*
  Aus Dringlichkeitsgründen für den weiteren Fortschritt der Baumaßnahmen waren folgende Nachträge zu beauftragen:

  Los 27 – Sanierung Sockel Bestandsgebäude
  Erhöhung der Auftragssumme um 21,9 % gegenüber der ursprünglichen Auftragssumme:
  Auftragssumme: 35.010,55 €
  Neue Auftragssumme gesamt: 42.673,22 €

  Los 14 – Baumeisterarbeiten Bestandsgebäude
  Erhöhung der Auftragssumme um 49,9 % gegenüber der ursprünglichen Auftragssumme (mehrere Nachträge):
  Auftragssumme: 60.268,97 €
  Neue Auftragssumme gesamt: 90.368,58 €

Los 30 – Elektrotechnik
Erhöhung der Auftragssumme um 27,7 % gegenüber der ursprünglichen Auftragssumme (mehrere Nachträge):
Auftragssumme: 150.459,46 €
Neue Auftragssumme: 175.944,85 €

Die Finanzierung der Mehrkosten ist gesichert.

Wilsdruff, 9. September 2026

Carsten Hahn
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/33869

Informationsvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-137-I

Informationsgegenstand

Maßnahmen/Projekte aus Hochwasserrisikomanagement
- HRB an der Wilden Sau stromoberhalb von Grumbach
- HRB an der Wilden Sau stromoberhalb von Wilsdruff
- Hochwasserschutzmaßnahmen Wilde Sau im Stadtgebiet Wilsdruff: Planung und Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich Brücke Friedhofstraße bis Einmündung Kaufbach sowie im Bereich Lunapark

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18. Juni 2025 informierte die Landesdirektion Sachsen (LDS) die Stadt Wilsdruff über den Erlass des SMUL vom 16. Juni 2025. Dieser betraf den vorläufigen Antragsstopp für die Maßnahmen der Hochwasserschadensbeseitigung (HWSB) 2010.
Am 24. November 2025 folgten Informationen über den fortgesetzten Erlass des SMUL vom 21. November 2025. Dieser enthielt nun Regelungen für den geordneten Abschluss der Maßnahmen der HWSB 2010, u. a., dass für Bewilligungen auf Grundlage von Nr. 2.3 der RL GH/2007 eine Bindungsfrist bis 31. Dezember 2025 und Auszahlungsfrist bis zum Kassenschluss 2026 gilt.

Hochwasserschutzmaßnahmen Wilde Sau im Stadtgebiet Wilsdruff: Planung und Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich Brücke Friedhofstraße bis Einmündung Kaufbach sowie im Bereich Lunapark

Der in der Vorplanung berücksichtigte Umfang entspricht der bevorzugten Lösung der nWAP. Das Schutzniveau HQ100 zu erreichen, ist nur möglich, wenn beide Hochwasserrückhaltebecken (HRB) in Grumbach und Wilsdruff gebaut werden können. Andernfalls muss der Maßnahmenumfang im Stadtgebiet Wilsdruff erweitert werden. Aufgrund des sehr langen Genehmigungsprozesses für die oberstrom gelegenen HRBs Grumbach und Wilsdruff ist derzeit eine Fortführung der Maßnahme im Stadtgebiet Wilsdruff nicht möglich. Erst wenn die wasserrechtlichen Genehmigungen für die HRBs vorliegen, kann die hydraulische Bemessung der unterstrom gelegenen Maßnahmen durchgeführt werden.

Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro GICON® Resources GmbH ist die Verwaltung Ende 2025 zu dem Ergebnis gekommen, dass es nicht sinnvoll ist, einen Teilbereich der Maßnahme auszugliedern, der dann 2026 planerisch und bautechnisch umgesetzt werden könnte. Selbst wenn dies zeitlich möglich gewesen wäre (Planung, Eigentümerbelange, Genehmigung, Ausschreibung, Bau), wurden aus hydraulischer beziehungsweise hochwasserspezifischer Sicht keine positiven Effekte erwartet.
Die Maßnahme wurde mit dem aktuellen Planungsstand in Abstimmung mit der LDS und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises im GH/2007 abgebrochen.
Der Vertrag über die Planungsleistungen vom 12./17. August 2016 zwischen der ECOSYSTEM SAXONIA Gesellschaft für Umweltsysteme mbH und der Stadt Wilsdruff wurde einvernehmlich aufgehoben.
Für Planungskosten in Höhe von 29.309,38 € hat die Stadt Wilsdruff bereits eine Zuwendung der LDS in Höhe von 26.378,44 € erhalten. Die Schlussrechnung des Planungsbüros über 2.836,27 € wurde nun ebenfalls zur Förderung bei der LDS eingereicht.

Am 23. Februar 2026 bat die LDS vor dem Hintergrund des Erlasses des SMUL vom 21. November 2025 zur Abstimmung zu den noch laufenden Maßnahmen der HWSB2010. Das Protokoll dazu erhielt die Stadtverwaltung am 8. Mai 2026.

Die Stadtverwaltung war dann wieder am 4. August 2026 in die LDS eingeladen. Es ging um die Beendigung der gesonderten Finanzierung des nachhaltigen Wiederaufbaus nach dem Hochwasser 2010 (RL GH/2007) für die Maßnahmen HRB Grumbach und Wilsdruff nach nochmaligen Abstimmungen zwischen SMUL und der LDS mit folgender Maßgabe: Vorhaben, deren Umsetzung bis Ende 2026 bzw. 2027 unrealistisch ist, werden in Planungskostenbescheide (bis LP4) umgewandelt. Für diese Bewilligungen gilt eine Bindungsfrist bis 31. Dezember 2027 und Auszahlungsfrist bis zum Kassenschluss 2027 (31. Oktober).

Die Stadt Wilsdruff sollte der LDS bis Ende 8/2026 mit Zeitschiene zurückmelden, ob wir die Vorhaben abbrechen oder die Planung fortführen. In Abstimmung mit dem beauftragten Planungsbüro wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

HRB an der Wilden Sau stromoberhalb von Grumbach

Das Genehmigungsverfahren läuft seit der Einreichung der Genehmigungsunterlage am 29. September 2022. Die erste Vollständigkeitsprüfung durch die LDS wurde am 25. Januar 2023 abgeschlossen. Am 18. April 2023 fand ein Besprechungstermin zur Objektplanung statt, und am 8. Juni 2023 gab es einen weiteren Termin zur Natur- und Umweltplanung.
Von November 2023 bis März 2024 wurden Nachkartierungen durchgeführt. Der Kartierbericht wurde der LDS übergeben. Zwischen Juni 2023 und Juni 2024 gab es Anpassungen am Durchlassbauwerk und der Prüfbericht zur Massivbaustatik wurde vorgelegt. Im August 2024 erfolgte eine Abstimmung zu Alternativen für die Umverlegung der Schmutzwasser-Druckleitung aus Pohrsdorf.
Am 25. April und 30. Mai 2024 fanden bei der LDS mehrstündige Besprechungen zum Plausibilisierungs- und Nachkartierungsbedarfskonzept statt. Weitere Besprechungen zu bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen in der Natur- und Umweltplanung gab es am 15. August 2024 und 9. Januar 2025.

Von September 2023 bis Juli 2025 gab es Vorabstimmungen mit dem Prüfstatiker. Die Standsicherheit des Dammbauwerks wurde nach den Planungsanpassungen neu berechnet. Am 27. Oktober 2025 legte Baugrund Dresden den Prüfbericht zum Dammbauwerk vor. Nach der Nachkartierung im Jahr 2025 wurde am 12. Dezember 2025 der Kartierbericht fertiggestellt und der LDS übergeben.

Zwischenzeitlich wurden weitere Nachforderungen bearbeitet, sodass die Überarbeitung der Genehmigungsunterlage im Jahr 2026 abgeschlossen werden kann. Die Kostenberechnung ist aktualisiert, die Standsicherheit des Stauraums ist nachgewiesen. Nachforderungen zur Umweltplanung, wie E-/A-Bilanz, LBP und FB WRRL, sowie die Darstellung der Planrechtfertigung und Alternativenbetrachtung sind in der Fertigstellung. Weitere Nachforderungen, darunter das Überwachungskonzept und Baustellenkonzept, sind abgeschlossen.
Die Fertigstellung der Unterlagen, darunter Objekt- und Tragwerksplanung mit Prüfprotokollen, Umweltplanungen (AFB, LBP, FB WRRL), Planrechtfertigung und Alternativenbetrachtung, soll bis zum 30. November 2026 erfolgen.
Damit könnte spätestens ab dem 1. Dezember 2026 die zweite Vollständigkeitsprüfung durch die LDS beginnen.

HRB an der Wilden Sau stromoberhalb von Wilsdruff

Für die weitere Planung des HRB Wilsdruff sollten, wie bisher einvernehmlich abgestimmt, alle fachlichen Unklarheiten bereits im Vorfeld geklärt werden. Das gilt besonders wegen der nahezu baugleichen Ausführung beider Dammbauwerke für das „Musterprojekt" HRB Grumbach. Voraussetzung für die weitere Planung ist daher die Vorlage der Plangenehmigung für das HRB Grumbach.
Deshalb erscheint es für das HRB Wilsdruff nicht realistisch, die Fertigstellung und Einreichung der Entwurfs- beziehungsweise Genehmigungsplanung inklusive Abrechnung bis Oktober 2027 zu schaffen. Möglich ist jedoch die Planrechtfertigung, die Alternativenbetrachtung und gegebenenfalls eine weitere Überarbeitung der Objekt- und Tragwerksplanung sowie eine Fortschreibung der Umweltplanungen.
Für das Jahr 2028 sind von der LDS eine Vollständigkeitsprüfung und voraussichtlich umfassende Beratungen erforderlich. Diese sind notwendig, da die naturschutzfachlichen Anforderungen deutlich anspruchsvoller sind als beim HRB Grumbach.

Die Stellungnahmen wurden der LDS am 25. August 2026 übermittelt. Der Stadtrat wird über das weitere Verfahren informiert.

<u>Ausblick:</u>

Auch die LDS geht davon aus, dass beide Becken erforderlich sind und umgesetzt werden sollen. Nach 2027 ist dies aber nur noch über eine Förderung in der Regelförderung und nach den Konditionen der FRL GH/2024 (ca. 75 % Förderung förderfähige Kosten) möglich.

Wilsdruff, 7. September 2026

Carsten Hahn

Carsten Hahn
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/34540

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-147-B

Beschlussgegenstand

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) – Fortschreibung
Bildung Arbeitsgruppen, Festlegung Vertreter

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff beschließt:

1. Zur fachübergreifenden und praxisnahen Begleitung der Erarbeitung des INSEK werden folgende Arbeitsgruppen gebildet:
   - Arbeitsgruppe 1 „*Städtebau, Denkmalpflege, Umwelt und Wohnen*"
   - Arbeitsgruppe 2 „*Wirtschaft, Einzelhandel, Dienstleistungen und Mobilität*"
   - Arbeitsgruppe 3 „*Bildung, Erziehung und Soziales, Sport, Kultur und Freizeit*"

2. Die Arbeitsgruppen werden wie folgt besetzt:

   Arbeitsgruppe 1 „Städtebau, Denkmalpflege, Umwelt und Wohnen"

1	*Gesamtblick, politische Verantwortung*	Bürgermeister/Beigeordneter
2	*Fachamt, zentrale Schnittstelle*	Leiter/in Bauamt, Vertreter/in
3	*Klima, Grün, Freiraum, Flächenentwicklung*	Mitarbeiter/in Bauleitplanung
4	*Ortskerne, Denkmale, Umgang mit historischer Bausubstanz*	Mitarbeiter/in Bauordnung
5	*Grundstücke, komm. Immobilien, wirtschaftliche Entwicklung*	Mitarbeiter/in Gewerbeansiedlungen, Liegenschaften
6	*politische Perspektive*	Vertreter/in Stadtrat – Fraktion 1
7	*fraktionsübergreifende Perspektive*	Vertreter/in Stadtrat – Fraktion 2
8	*Wohnungsmarkt, Sanierung, Neubau*	Vertreter/in Wohnungswirtschaft
9	*Innenstadt, Gewerbestandorte, Arbeitsplätze*	Vertreter/in Gewerbe/Handel
10	*Innenstadt, Gewerbestandorte, Arbeitsplätze*	Vertreter/in Wirtschaft/Bauwirtschaft
11	*Baukultur, Qualität, unabhängige Fachperspektive*	Architekt/in oder Stadtplaner/in

12	*Sicht Ortsteile (alle)*	Vertreter/in Ortsteile – Schwerpunkt Ortskerne
13	*Schulen, Kita, Vereine, Versorgung etc.*	Vertreter/in Ortsteile – Schwerpunkt Infrastruktur/Daseinsvorsorge
14	*Lebensqualität, Alltagsperspektive, Akzeptanz*	Vertreter/in Bürgerschaft/Bürgerverein
15	*Wohnraumbedarf, Bevölkerungsentwicklung, Daseinsvorsorge*	Vertreter/in Soziales/Wohnen/ Demografie

Arbeitsgruppe 2 „Wirtschaft, Einzelhandel, Dienstleistungen und Mobilität"

1	*Gesamtblick, politische Verantwortung*	Bürgermeister/Beigeordneter
2	*Fachamt, zentrale Schnittstelle*	Leiter/in Bauamt, Vertreter/in
3	*Wirtschaft, Einzelhandel, Dienstleistungen*	Vertreter/in Gewerbe
4	*Wirtschaft, Produktion*	Vertreter/in größerer produzierender Gewerbebetrieb
5	*Wirtschaft, Produktion*	Vertreter/in örtlicher Handwerksbetrieb
6	*Einzelhandel, Dienstleistungen*	Inhaber/in Einzelhandelsgeschäft im Stadtzentrum
7	*Einzelhandel, Dienstleistungen*	Vertreter/in größerer Lebensmittelmarkt/ Nahversorger
8	*Daseinsvorsorge, Dienstleistungen*	Vertreter/in Dienstleistungsunternehmen, Apotheke/Arztpraxis
9	*Wirtschaft, Dienstleistungen*	Vertreter/in Gastronomie/Hotellerie/ Tourismus
10	*Wirtschaft, Einzelhandel, Dienstleistungen*	Vertreter/in IHK
11	*Dienstleistungen, Mobilität*	Vertreter/in Pflegeeinrichtung
12	*ÖPNV, P+R, Erreichbarkeit Ortsteile*	Vertreter/in örtliches ÖPNV-Unternehmen
13	*ÖPNV, Radverkehr, Fußverkehr, Parken und Erreichbarkeit Ortsteile*	Vertreter/in für Mobilität / Verkehrsplanung - Planungsbüro
14	*Sicht Ortsteile (alle) - Mobilität*	Vertreter/in Ortsteile, der/die Ortsteilinteressen bündelt
15	*Sicht Ortsteile (alle) - Wirtschaft, Einzelhandel, Dienstleistungen*	Vertreter/in Ortsteile, der/die Ortsteilinteressen bündelt

Arbeitsgruppe 3 „Bildung, Erziehung und Soziales, Sport, Kultur und Freizeit"

1	Gesamtblick, politische Verantwortung	Bürgermeister/Beigeordneter
2	*Fachamt, zentrale Schnittstelle*	Leiter/in Hauptamt, Vertreter/in
3	Freizeit/Kultur/Veranstaltungen	Mitarbeiter/in Freizeit/Tourismus/ Veranstaltungsbereich
4	Kinder	Vertreter/in Kindertagesstätten/Horte
5	Kinder	Vertreter/in Grundschulen
6	Kinder/Jugendliche	Vertreter/in weiterführende Schulen
7	Kinder/Jugendliche	Vertreter/in Jugendhilfe/-sozialarbeit

8	Senioren	Vertreter/in Seniorenarbeit
9	Kinder/Jugendliche/Familien	Vertreter/in Stadtelternrat
10	Sport/Freizeit	Vertreter/in Sportverein
11	Sport/Freizeit	Vertreter/in größter Sportverein
12	Vereine/Ehrenamt	Vertreter/in Kulturverein/Kulturschaffende
13	Freizeit/Kultur/Veranstaltungen	Vertreter/in Bibliothek/kulturelle Bildung
14	Jugendliche	Vertreter/in der Jugend
15	Freizeit/Kultur/Veranstaltungen	Vertreter/in Ortsteile

Begründung

Sie haben in Ihrer Sitzung am 12. März 2026 die Fortschreibung des INSEK beschlossen. Es ist die Ausarbeitung von 8 komprimierten Fachkonzepten zu folgenden Schwerpunktthemen vorgesehen: Städtebau, Wohnen, Wirtschaft und Tourismus, Mobilität und Infrastruktur, Klimaschutz und Umwelt, Kultur und Freizeit, Bildung und Sport sowie Soziales.

Ein Schwerpunkt der Fortschreibung liegt in der Einbindung und Beteiligung der Bevölkerung. Die intensive Einbindung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Akteuren stellt die kommunalen Entwicklungsziele auf eine langfristige, breite Basis.
Zuerst soll dazu im September/Oktober 2026 eine Umfrage zur Stadtentwicklung starten, die sich an die gesamte Bevölkerung Wilsdruffs richtet. Werben Sie für diese Chance, uns wertvolle Ideen, Wünsche und Impulse für das INSEK zu geben.

Voraussichtlich im Januar/Februar 2027 werden im Rahmen von Arbeitsgruppensitzungen Akteure, Gewerbetreibende, Netzwerkpartner, Vereine, Vertreter relevanter Institutionen beteiligt. Zur fachübergreifenden und praxisnahen Begleitung der Erarbeitung des INSEK sollen drei thematische Arbeitsgruppen gebildet werden.
Sie sollen:

- verschiedene fachliche, institutionelle, wirtschaftliche und gesellschaftliche Perspektiven zusammenbringen
- wichtige Herausforderungen und Entwicklungsmöglichkeiten herausarbeiten sowie
- Handlungsfelder und vorrangige Maßnahmen für die künftige Stadtentwicklung benennen.

Die Arbeitsgruppen haben eine beratende Funktion. Die Hinweise, Ziele und Vorschläge, die in den Gruppen entwickelt werden, wertet das Planungsbüro aus, das mit der Erstellung des INSEK beauftragt ist. Die Ergebnisse fließen in den weiteren Erarbeitungsprozess ein. Die endgültige politische Bewertung und Entscheidung über die Inhalte des INSEK liegt beim Stadtrat.

Jede Arbeitsgruppe soll aus maximal 15 Mitgliedern mit umfassender Ortskenntnis sowie Entscheidungs- und Praxisnähe bestehen. Die Auswahl berücksichtigt die jeweiligen thematischen Schwerpunkte. Dabei wird darauf geachtet, dass Verwaltung, Politik, Fachakteure, Institutionen, örtliche Akteure, Ortsteile und die Bürgerschaft möglichst ausgewogen vertreten sind.

Die Ortsteil- und Bürgerperspektive soll bei der Besetzung der Arbeitsgruppen bewusst stärker gewichtet werden als bei dauerhaften Verwaltungsarbeitskreisen.

Vorgehen:

- Bestandsaufnahme und Herausforderungen: Was sind die wichtigsten Probleme und Potenziale der Gesamtstadt und der Ortsteile?
- Ziele und Handlungsfelder: Wo soll die Stadt in 10 - 15 Jahren stehen? *(Ziele priorisieren)*
- Schlüsselprojekte und Prioritäten: Was muss tatsächlich angepackt werden? *(etwa 10 - 15 Schlüsselprojekte)*

Die Arbeitsgruppen sollen vor allem die Frage beantworten: „Was braucht unsere Stadt?"

1. Arbeitsgruppe „Städtebau, Denkmalpflege, Umwelt und Wohnen"

Diese Arbeitsgruppe betrachtet die räumliche, bauliche, ökologische und wohnungsbezogene Entwicklung der Stadt aus unterschiedlichen Fachrichtungen.

Die städtebauliche Entwicklung, Innenentwicklung, Wohnraumentwicklung, Denkmalschutz, Klimaanpassung sowie Umwelt- und Freiraumentwicklung sind eng miteinander verbunden. Deshalb sollen sie im Rahmen des INSEK gemeinsam betrachtet werden. Dabei werden die vorhandenen Siedlungsstrukturen, Ortskerne, Wohnungsbestände, Freiräume und Entwicklungsflächen hinsichtlich ihrer zukünftigen Bedeutung und Entwicklungsmöglichkeiten bewertet.

Vertreter aus den Bereichen Stadtentwicklung, Stadtplanung, Hochbau, Umwelt- und Klimaschutz, Wohnen, Liegenschaften und Denkmalpflege sowie aus Politik, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, externe Fachakteure, Ortsteile und die Bürgerschaft bringen verschiedene fachliche und regionale Perspektiven in den Erarbeitungsprozess ein.

Aufgrund der zwölf Ortsteile ist eine genaue Betrachtung der jeweiligen Siedlungsstrukturen, Ortskerne und Entwicklungspotenziale besonders wichtig. Die Arbeitsgruppe soll vorhandene Herausforderungen und Chancen erkennen, Entwicklungsziele festlegen und wichtigste Handlungsfelder sowie Maßnahmen für die räumliche und bauliche Entwicklung der Gesamtstadt und ihrer Ortsteile ableiten.

2. Arbeitsgruppe „Wirtschaft, Einzelhandel, Dienstleistungen und Mobilität"

Diese Arbeitsgruppe prüft fachübergreifend die wirtschaftliche und funktionale Entwicklung der Stadt sowie die künftigen Anforderungen an Versorgung und Mobilität.

Die Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts, des Einzelhandels und der Dienstleistungen sowie die Gewährleistung einer guten Versorgung und Erreichbarkeit sind wichtige Voraussetzungen für die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität der Stadt. Dabei stehen besonders die Entwicklung des Stadtzentrums und der Ortsteilzentren, die Sicherstellung der Nahversorgung, die Entwicklung von Gewerbestandorten und Arbeitsplätzen sowie die Mobilität innerhalb der Stadt und zwischen den Ortsteilen im Fokus.

Vertreter aus den Bereichen Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung, Gewerbe, Handwerk, Einzelhandel, Nahversorgung, Dienstleistungen, Gastronomie und Tourismus sowie Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, öffentlichem Nahverkehr, Mobilitätsplanung, den Ortsteilen und der Bürgerschaft sollen verschiedene fachliche und praktische Perspektiven in den Erarbeitungsprozess einbringen.
Da die Stadt aus zwölf Ortsteilen besteht, ist besonders zu beachten, dass die Anforderungen an Versorgung, Erreichbarkeit und Mobilität in den einzelnen Gebieten unterschiedlich sein können. Gerade für kleinere Ortsteile ist die Frage „Wie komme ich zum Arzt, zum Einkaufen und zur Verwaltung?" zentral.
Der Einzelhandel im Stadtzentrum und die Versorgung kleiner Ortsteile haben häufig unterschiedliche Probleme. Der Ortsteilvertreter sollte deshalb gezielt die Perspektive der dezentralen Versorgung einbringen.

Die Arbeitsgruppe soll bestehende Herausforderungen und Chancen bewerten, Entwicklungsziele formulieren sowie vorrangige Handlungsfelder und Maßnahmen zur Stärkung des Wirtschafts- und Versorgungsstandorts und zur Verbesserung der Mobilität ableiten.

3. Arbeitsgruppe „Bildung, Erziehung und Soziales, Sport, Kultur und Freizeit"

Diese Arbeitsgruppe betrachtet fachübergreifend die wichtigen Themen, die für die soziale und gesellschaftliche Entwicklung der Stadt entscheidend sind.

Diese Bereiche sind für die Lebensqualität und die Attraktivität der Stadt als Wohn- und Lebensort besonders bedeutend. Gleichzeitig bestehen verschiedene Herausforderungen. Diese ergeben sich vor allem aus der demografischen Entwicklung, veränderten Bedürfnissen der Bevölkerung, der Sicherung bestehender Angebote sowie der zukünftigen Entwicklung und Nutzung der nötigen Infrastruktur.

Vertreter aus den Bereichen Bildung und Erziehung, Soziales, Sport, Kultur und Freizeit sowie aus Jugend, Senioren, Vereinen, Bürgerschaft und den Ortsteilen werden eingebunden. Es ist darauf zu achten, dass neben Institutionen auch die Nutzerperspektive vertreten ist. So können verschiedene fachliche und gesellschaftliche Sichtweisen in den Erarbeitungsprozess einfließen. Dadurch sollen insbesondere bestehende Stärken und Schwächen erkannt, zukünftige Bedürfnisse herausgearbeitet und Möglichkeiten zur Weiterentwicklung sowie Vernetzung der vorhandenen Angebote und Einrichtungen aufgezeigt werden.

Da die Stadt zwölf Ortsteile hat, ist eine genaue Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten und Versorgungsstrukturen notwendig. Die Beteiligung von Vertretern aus den Ortsteilen soll sicherstellen, dass ihre besonderen Anliegen und Entwicklungsperspektiven angemessen berücksichtigt werden.

Insbesondere in den Ortsteilen ist das Thema Vereinsleben und Ehrenamt sehr wichtig. Der Ortsteilvertreter sollte nicht nur politischer Ortsvertreter, sondern möglichst jemanden sein, der mehrere Vereine und Initiativen kennt und miteinander vernetzen kann.

Auf dieser Grundlage soll die Arbeitsgruppe Entwicklungsziele formulieren und wichtige Handlungsfelder sowie Maßnahmen für die Bereiche Bildung, Erziehung, Soziales, Sport, Kultur und Freizeit ableiten.
Bildung & Soziales: Wo fehlen Angebote und welche Einrichtungen müssen gesichert bzw. entwickelt werden?
Sport, Kultur & Freizeit: Welche Angebote und Räume sind vorhanden, welche fehlen und welche Einrichtungen können gemeinsam genutzt werden?
Zukunft: Welche 5 - 10 Schlüsselprojekte sollte das INSEK für Bildung, Soziales, Sport, Kultur und Freizeit aufnehmen?

Aus den Reihen der Stadträte können gern konkrete Vorschläge zur Besetzung an die Verwaltung gegeben werden.

Wilsdruff, 7. September 2026

Carsten Hahn
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/35817

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-168-B

Beschlussgegenstand

2026-168-B Vertretung Verbandsversammlung KISA

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt, neben dem Beigeordneten als Verhinderungsvertreter des Bürgermeisters in der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen die Hauptamtsleiterin, Frau Yalçinkaya, als zusätzliche Vertreterin zu wählen.

Begründung

Mit Schreiben vom 5. Januar 2026 wurde die Stadt Wilsdruff durch den Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA) informiert, dass die Teilnahme an den Verbandsversammlungen durch die Mitglieder zwingend abgesichert werden muss, da andernfalls erhebliche Probleme mit der Beschlussfähigkeit bestehen. So seien in der Vergangenheit bereits mehrfach Beschlüsse am notwendigen Anwesenheitsquorum von 2/3 gescheitert.

Obwohl sich die Stadt Wilsdruff hierzu kein Verschulden vorwerfen lassen hat, da die Teilnahmen in den vergangenen Jahren immer abgesichert worden sind, wurde das Schreiben als Anlass genommen, sich mit der Vertretungsregelung zu befassen. Dabei erscheint es sinnvoll, die Vertretungsbefugnis des Bürgermeisters, welcher diese kraft Gesetzes innehat, auf Bedienstete der Stadtverwaltung zu erweitern, um die Teilnahme in jedem Fall sicherzustellen.

Die Möglichkeit dazu ergibt sich aus § 52 Abs. 3 S.1 2. Alt SächsKomZG wonach das Hauptorgan (Stadtrat) des Verbandsmitgliedes einen anderen leitenden Bediensteten zum Vertreter in der Verbandsversammlung wählen kann.

Da sich die Verwaltungshierarchie der Stadt Wilsdruff relativ flach gestaltet, kommen neben Beigeordneten nur die drei Amtsleiter in Betracht.

Es wird daher vorgeschlagen, neben dem Beigeordneten die Hauptamtsleiterin, Frau Yalçinkaya, als Verhinderungsstellvertreterin für die Teilnahme an der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA) zu wählen.

Die Wahl ist zeitlich befristet und an die Wahlperiode des Stadtrates gebunden.

Der Verwaltungssauschuss hat am 3. September 2026 dazu vorberaten und empfiehlt die Beschlussfassung.

Auf die Wahl finden die Regelungen des § 39 Abs. 7 SächsGemO Anwendung. So findet grundsätzlich eine geheime Wahl statt, es kann jedoch offen gewählt werden, sofern kein Mitglied des Stadtrates widerspricht.

Wilsdruff, 07.09.2026

Carsten Hahn
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/36324

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-125-B

Beschlussgegenstand

Durchführung des Verfahrens zur Änderung der Gehölzschutzsatzung der Stadt Wilsdruff

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat beschließt entsprechend der als Anlage beigefügten Aufstellung zur Abwägung über die eingegangenen Hinweise der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

2. Der Stadtrat beschließt die Gehölzschutzsatzung in der vorliegenden Fassung. Die Gehölzschutzsatzung soll zum 01.10.2026 in Kraft treten.

3. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, deren Stellungnahmen beschlussmäßig behandelt worden sind, unter Angabe der Gründe, über den gefassten Beschluss in Kenntnis zu setzen.

Begründung

Die während des Auslegungszeitraumes eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Verwaltung einer Abwägung unterzogen und die beigefügte Aufstellung zur Abwägung erarbeitet.

Wilsdruff, 09.09.2026

Carsten Hahn
Bürgermeister

TÖB	Anmerkungen	Abwägung
Belange, Bedenken und Hinweise, die in die Abwägung einzustellen waren		
Stadt Wilsdruff	<u>§ 2 Schutzgegenstand:</u> Bei der nochmaligen Lesung/Bearbeitung der Gehölzschutzsatzung ist uns aufgefallen, dass eine unklare Formulierung verwendet wurde. Die Formulierung „<u>mit</u> einem Stammumfang von xxx cm“ könnte zu Unklarheiten/Unstimmigkeiten führen. Es wird daher die Formulierung „<u>ab</u> einem Stammumfang von xxx cm“ eingesetzt.	Dem Hinweis wird gefolgt. § 2 wird entsprechend angepasst.
Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Kommunalamt (Stellungnahme vom 21.10.2025)	Bei Verwendung von Mustersatzungen (besonders älteren), welche mit einer Präambel versehen wird, die auf den Stand der Rechtsgrundlagen verweist, ist die im Zeitpunkt der Beschlussfassung aktuelle Fassung anzugeben (Hier: angegebenen Fassungen der SächsGemO, des SächsNatSchG und des BNatSchG veraltet). Als Vereinfachung können die Paragrafen der Rechtsgrundlage auch benannt werden und lediglich auf „in der derzeit geltenden Fassung“ verweisen. Dadurch würden auch etwaige Bereinigungen der Präambel bei Satzungsänderung entfallen, da das strenge Zitiergebot des Art. 80 Abs. 1 Satz 3 GG für Satzungen nicht gilt.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Präambel wird angepasst.
Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. (Stellungnahme vom 22.11.2025)	<u>§ 2 Schutzgegenstand:</u> (1) Schutzwürdig sind zu den im Entwurf genannten auch: 8. Rank- und Klettergehölze mit einer Triebbasis ab 15 cm Umfang; unter Schutz stehen nicht zur Traubenerzeugung genutzte Weinreben.	Dem Hinweis wird gefolgt. § 2 Abs. 1 wird wie folgt geändert: 8. Rank- und Klettergehölze mit einer Triebbasis ab 15 cm Umfang; unter Schutz stehen nicht zur Traubenerzeugung genutzte Weinreben.

	<u>§ 2 Schutzgegenstand:</u> Zudem bitten wir um Aufnahme des Satzes, mit dem auch die Vorbildfunktion der Gemeinde unterstrichen wird: „Bei allen städtischen Gehölzpflanzungen gilt diese Satzung unabhängig vom Stammumfang, auch wenn die Voraussetzungen nach Nr. 1-8 nicht vorliegen.“	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Wir verweisen auf § 2 Abs. 1 Nr. 1 des Satzungsentwurfes.
	<u>§ 2 Schutzgegenstand:</u> Wir empfehlen zudem, § 2 Absatz (3) auf die nachfolgend genannten Punkte zu beschränken. Die Bestimmungen der Satzung gelten nicht für 1. Wald im Sinne des § 2 Sächsisches Waldgesetzes, 2. Gehölze in Baumschulen und Gärtnereien, die zu gewerblichen Zwecken herangezogen werden, 3. Bäume und Sträucher auf Deichen, Deichschutzstreifen, Talsperren, Wasserspeichern und Hochwasserrückhaltebecken im Sinne des § 19 Abs. 2 Nr. 1 SächsNatSchG, 4. Bäume, Sträucher und Hecken (ausgenommen sind Alleen und einseitige Baumreihen) in Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG).	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. § 1 Abs. 3 Nr. 3 legt fest, dass abgestorbene Gehölze lediglich anzeige- und nachweispflichtig sind. Die Praxis der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass es den Bürgern nicht bewusst und für diese nicht nachvollziehbar ist, dass ab für bereits vollständig abgestorbene Gehölze die gleichen Regelungen gelten wie für vollständig vitale Gehölze, welche z.B. wegen einem Bauvorhaben gefällt werden müssen. Die Stadt Wilsdruff wird Hinweise dazu geben, dass gerade bei Obstgehölzen die Möglichkeit besteht, Hochstubben stehen zu

		belassen und Ersatzpflanzungen gewünscht sind. Auch aus rechtlicher Sicht ist diese Forderung nicht haltbar, da die Rechtsprechung den Grundsatz entwickelt hat, dass ein abgestorbener Baum eben genau nicht mit einem gesunden Baum gleichgesetzt werden kann. (Vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 24. Juli 2024 – 14 B 22.2576 –, juris) § 2 Abs. 3 Nr. 4 legt fest, dass die Fällung von max. drei Obstbäumen auf Privatgrundstücken im Innenbereich im Jahr keiner Genehmigung bedürfen. Diese Regelung ist bereits Bestandteil der zur Zeit geltenden Gehölzschutzsatzung und hat sich insofern bewährt, als dass Grundstücksbesitzer, besonders im ländlichen Raum, nicht wegen jedem

		Obstbaum einen Fällantrag stellen müssen.
	<u>§ 2 Schutzgegenstand:</u> Die Ausnahme bestimmter Gehölzarten, wie Obstbäumen im Innenbereich ist für uns fachlich nicht nachvollziehbar. Mit § 2 Abs. (3) Nr. 3 des Entwurfes werden abgestorbene Gehölze vom Schutz ausgeschlossen. Dies hat zur Konsequenz, dass für abgestorbene Gehölze keine Ersatzpflanzungen vorgenommen werden müssen. Unter den Stressfaktoren Hitze, Trockenheit und Schädlingsbefall ist jedoch in den vergangenen Jahren zunehmend zu beobachten, dass Gehölze sehr schnell absterben. Der Verzicht auf adäquate Ersatzpflanzungen würde dann gleichermaßen schnell zur Veränderung des Charakters der Gemeinde als auch einem langfristigen Verlust von Habitatstrukturen führen. Daher dürfen auch abgestorbene Bäume nicht von der Gehölzschutzsatzung ausgenommen werden. Zudem beugt dies gezielter Baumschädigung zur Eliminierung von Gehölzen vor.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Begründung siehe vorher. siehe hinsichtlich der vorsätzlichen Beschädigung § 10 Abs. 8
	<u>§ 10 Ersatzpflanzungen/Ersatzzahlungen:</u> Abs. 4 ist eine zeitliche Frist zu setzen: (4) Wachsen die gepflanzten Gehölze nicht an, sind die Ersatzpflanzungen in der nächsten Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) zu wiederholen.	Dem Hinweis wird gefolgt. § 10 Abs. 4 wird wie folgt geändert: Wachsen die gepflanzten Gehölze nicht an, sind die Ersatzpflanzungen in der nächsten Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) zu wiederholen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt als erfüllt, wenn die Gehölze mit Ablauf der dritten Vegetationsperiode nach der Pflanzung einen guten Zustand aufweisen.

	<u>§ 10 Ersatzpflanzungen/Ersatzzahlungen:</u> Absatz 8 ist folgendermaßen zu kürzen: (8) Muss ein nach § 2 geschütztes Gehölz aufgrund von Beschädigungen und dem daraus resultierenden Verlust an Lebenskraft beseitigt werden, kann die Stadt Wilsdruff den Verursacher zur Ersatzpflanzung oder zweckgebundenen Ersatzzahlung verpflichten.	Dem Hinweis wird gefolgt. § 10 Abs. 8 wird wie folgt geändert: Muss ein nach § 2 geschütztes Gehölz aufgrund von Beschädigungen und dem daraus resultierenden Verlust an Lebenskraft beseitigt werden, kann die Stadt Wilsdruff den Verursacher zur Ersatzpflanzung oder zweckgebundenen Ersatzzahlung verpflichten.
	<u>§ 12 Ordnungswidrigkeiten:</u> In (4) ist das hier angesetzte Bußgeld von 50,00 EUR im Vergleich zu anderen Kommunen extrem niedrig angesetzt und ist als solches wirkungslos. Üblich sind hier Bußgelder in Höhe von bis zu 50.000,00 EUR.	Dem Hinweis wird gefolgt. Hierbei handelt es sich um einen Schreibfehler. Richtig ist ein Bußgeld von 50.000,00 Euro. Der Fehler wird entsprechend korrigiert.
	<u>Anlage zu § 10:</u> Die Anlage zu § 10 sollte entsprechend einer besseren Anwuchswahrscheinlichkeit jüngerer Bäumchen wie folgt angepasst werden:	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Wir werden unsere Klassifizierung beibehalten. Die Erfahrung der Praxis hat gezeigt, dass kleine Bäume besser anwachsen und eine

<table>
<tr>
<td></td>
<td>
<table>
<tr><td>Stammumfang (StU) des gefällten/zerstörten Baums</td><td>bis 90 cm</td><td>91-150 cm</td><td>151-220 cm</td><td>über 220 cm</td></tr>
<tr><td>Anzahl und Pflanzklasse für die Ersatzpflanzung mit
und ohne Genehmigung</td><td>1 : 1
2 : 1</td><td>2 : 1
3 : 1</td><td>3 : 1
4 : 1</td><td>4 : 1
5 : 1</td></tr>
<tr><td>Mindestpflanzqualität (StU)</td><td>Hochstamm
10-12 cm</td><td>Hochstamm
10-12 cm</td><td>Hochstamm
12-14 cm</td><td>Hochstamm
12-14 cm</td></tr>
</table>
</td>
<td>höhere Akzeptanz beim Bürger bei der Erfüllung der Pflicht zur Ersatzpflanzung haben. Die Grundstücksgrößen wandeln sich, nur noch wenige Grundstückseigentümer haben Grundstücke >1.000 qm zur Verfügung. Hier ist es schwierig zu vermitteln, dass Bäume als Hochstamm gepflanzt werden müssen.

Fällungen ohne Genehmigung müssen eine spürbar höhere "Strafe" hervorrufen</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td><u>Anlage zu § 10:</u>
Punkt 2 fehlt.</td>
<td>Dem Hinweis wird gefolgt.

Nummerierung wird angepasst.</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td><u>Anlage zu § 10:</u>
3. Pflanzzeit: [...] Aufgrund der besseren Wasserverfügbarkeit in den Folgemonaten ist als Pflanzmonat der Herbst dem Frühjahr vorzuziehen.</td>
<td>Dem Hinweis wird gefolgt.

Anlage zu § 10 Nr. 3 Pflanzzeit wird wie folgt geändert:
Die Pflanzung ist in der Regel zeitnah zur Fällung vorzunehmen, spätestens innerhalb eines Jahres nach der Fällung. Aufgrund</td>
</tr>
</table>

		der besseren Wasserverfügbarkeit in den Folgemonaten ist als Pflanzzeitraum der Herbst dem Frühjahr vorzuziehen.
	<u>Anlage 1:</u> Zu den Einheimischen Gehölzarten ist anzumerken, dass folgende zwei in der Liste vertretene Gehölze nicht bei uns heimisch sind und daher an dieser Stelle gestrichen werden sollten: - Burgenahorn (Acer monspessulanum), - Europäische Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)"	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Vorrang der einheimischen Gehölze zur Pflanzung basiert auf dem Wert für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt. Wir schließen uns allerdings auch den Ausführungen Schutzgemeinschaft Deutscher Wald an. Durch zunehmende Trockenheit und Extremereignisse wurde die Liste der empfohlenen Gehölze um klimaresiliente Arten erweitert werden.
	<u>Anlage 1:</u>	Dem Hinweis wird gefolgt.

	Zu den in der Liste genannten Nadelgehölzen möchten wir Ihnen mitteilen, dass sie allesamt in Wilsdruff zu den nicht einheimischen Arten zählen, da Nadelbäume vorrangig natürlich nur in höheren Lagen bzw. die Kiefer auf mageren Sandböden wachsen und lediglich bedingt durch die Forstwirtschaft auch in unseren Breiten anzutreffen sind. Sollten Sie die Nadelbäume nicht gänzlich von der Liste streichen, so bitten wir um Präzisierung der Artnamen, da in jeder der Artengruppen auch exotische Arten vertreten sind: - Weiß-Tanne (Abies alba) - Gemeine Fichte (Picea abies) - Waldkiefer (Pinus sylvestris) - Europäische Lärche (Larix decidua)	Die Aufzählung wird präzisiert.
	Unter der Voraussetzung, dass der Entwurf der Gehölzschutzsatzung um die genannten Punkte überarbeitet wird, stimmen wir dem Entwurf der Satzung zu.	keine Relevanz für den Erlass der Gehölzschutzsatzung
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Sachsen e.V. (Stellungnahme vom 25.11.2025)	In der Einleitung könnte ein Hinweis auf gesetzliche Grundlage dieser Satzung stehen: §29 BNatSchG i.V.m. §19 SächsNatSchG.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die entsprechenden §§ sind bereits in der Präambel enthalten.
	<u>§ 2 Schutzgegenstand:</u> Punkt (1) 1. in der Aufzählung ergänzen „… sowie das Ortsbild in besonderem Maße prägende Bäume, unabhängig von Stammumfang oder Größe“"	Dem Hinweis wird gefolgt. § 2 Abs. 1 Nr. 1 wird wie folgt geändert: Gehölze in öffentlich zugänglichen Park- und Grünanlagen und an Straßen gepflanzte oder gepflegte Gehölze (u.a.

		Alleen und einseitige Baumreihen), sowie das Ortsbild in besonderem Maße prägende Bäume, unabhängig vom Stammumfang der Gehölze.
	<u>§ 2 Schutzgegenstand:</u> Punkt (1) 2. ergänzen: „ … einschließlich Esskastanie, Walnuss, Zierkirsche“	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. In § 2 Abs. 1 Nr. 2 sind alle Laubbäume ab einem Stammumfang von 45 cm geschützt sind. Dies schließt auch Esskastanie und Zierkirsche mit ein. Der Walnussbaum zählt botanisch zu den Obstgehölzen, welche gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 der Satzung nicht zu den geschützten Gehölzen gehören. Aus rechtlichen Gründen ist eine Gleichbehandlung erforderlich und insofern wird die separate Behandlung der Walnuss nicht empfohlen. Obstbäume sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 nicht geschützte Gehölze.

	<u>§ 2 Schutzgegenstand:</u> Als neuen Schutzgegenstand aufnehmen: alle Rank- und Klettergehölze höher als 3,0 m	Dem Hinweis wird gefolgt. § 2 Abs. 1 wird wie folgt geändert: 8. Rank- und Klettergehölze mit einer Triebbasis ab 15 cm Umfang; unter Schutz stehen nicht zur Traubenerzeugung genutzte Weinreben.
	<u>§ 5 Verbote</u> Punkt (2) Verbote sind insbesondere, ergänzen: - Das Ausbringen von Herbiziden - Grundwasserabsenkungen und -Anstauungen im Zuge von Bauarbeiten	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Aufnahme eines Verbots von Herbiziden in Gehölzschutzsatzungen ist ein wirksames Instrument, um Bäume und Sträucher vor Schäden durch chemische Unkrautvernichtungsmittel zu schützen. Solche Verbote sind in vielen Kommunen bereits üblich und dienen dem Erhalt des Baumbestandes. Grundwasserabsenkung und -anstauung im Zuge von Baumaßnahmen gilt als schädigende Einflüsse, da sie den Wasserhaushalt des Bodens stören und

		zum Absterben von Bäumen führen können
	<u>§ 7 Befreiungen:</u> Punkt (2) Befreiungen können mit Nebenbestimmungen, insbesondere über Ersatzpflanzungen nach § 10 dieser Satzung sowie einem Widerrufsvorbehalt, versehen werden.	Dem Hinweis wird gefolgt. § 7 Abs. 2 wird wie folgt geändert: Befreiungen können mit Nebenbestimmungen, insbesondere über Ersatzpflanzungen nach § 10 dieser Satzung sowie einem Widerrufsvorbehalt, versehen werden. Außerdem wird der § 6 Abs. 3 wie folgt geändert: Ausnahmegenehmigungen können mit Nebenbestimmungen insbesondere über Ersatzpflanzungen nach §10 dieser Satzung sowie einem Widerrufsvorbehalt, versehen werden.
	<u>Anlage zu § 10:</u> Vor allem bei Fällungen ohne Genehmigung sollten Ersatzpflanzungen ruhig etwas umfangreicher bemessen werden. Wir empfehlen die untenstehende Tabelle (Auszug Leipziger Baumschutzsatzung)	Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Anzahl und Pflanzengröße für erforderliche Ersatzpflanzungen

	Freiraumkategorie/Funktion/Maßnahmen	Grundstücksnutzung	Stammdurchmesser bzw. Art des Eingriffs Stammumfang des Baumes bei Beseitigung/ Zerstörung in cm				
			10 – 20 30 – 63	20 – 30 63 – 94	30 – 50 94 –157	50 – 70 157-220	über 70 über 22
			Anzahl der Pflanzen in Stück (Pflanzenklasse A - E siehe unten)				
1	Repräsentative Freiräume, zentrale Plätze, sonst. öffentl. Plätze, Straßenbaumpflanzungen	Bauvorhaben	5 x A	5 x B	5 x C	5 x D	5 x E
		natürlicher Abgang	1 x D	1 x D	1 x D	1 x D	1 x D
		Pflege	0	0	0	1 x D	1 x D
		ohne Genehmigung	10 x A	10 x B	10 x C	10 x D	10 x E
2	Parkanlagen, Gesellschaftsbauten (Lehre, Forschung, Verwaltung, Gesundheitswesen, Gaststätten), Industrieanlagen	Bauvorhaben	4 x A	4 x B	4 x C	4 x D	4 x E
		natürl. Abgang	1 x A	1 x B	1 x C	1 x C	1 x C
		Pflege	0	0	0	1 x C	1 x C
		ohne Genehmigung	10 x A	10 x B	10 x C	10 x D	10 x E
3	Kleinbetriebe, Gewerbe, Mehrfamilienhäuser mit gemeinnützigen Wohngrünanlagen, Villen	Bauvorhaben	3 x A	3 x B	3 x C	3 x D	3 x E
		natürlicher Abgang	1 x A	3 x E	1 x B	1 x B	1 x B
		Pflege	0	0	0		
		ohne Genehmigung	5 x A	5 x B	5 x C	5 x D	5 x E
4	Mehrfamilienhäuser auf Einzelgrundstücken, Einfamilienhäuser	Bauvorhaben	2 x A	2 x B	2 x C	2 x C	2 x C
		natürlicher Abgang	1 x A	1 x B	1 x B	1 x B	1 x B
		Pflege	0	0	0		
		ohne Genehmigung	5 x A	5 x B	5 x C	5 x D	5 x E
5	Friedhöfe, Sportanlagen, Flurgehölze, Wälder	Bauvorhaben	1 x A	1 x B	1 x C	1 x C	1 x C
		natürlicher Abgang	1 x A	1 x A	1 x A	1 x A	1 x A
		Pflege	0	0	0		
		ohne Genehmigung	5 x A	5 x B	5 x C	5 x D	5 x E

Wir werden unsere Klassifizierung beibehalten. Die Erfahrung der Praxis hat gezeigt, dass kleine Bäume besser anwachsen und eine höhere Akzeptanz beim Bürger bei der Erfüllung der Pflicht zur Ersatzpflanzung haben. Die Grundstücksgrößen wandeln sich, nur noch wenige Grundstückseigentümer haben Grundstücke >1.000 qm zur Verfügung. Hier ist es schwierig zu vermitteln, dass Bäume als Hochstamm gepflanzt werden müssen.

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Sachsen e.V.	<u>§ 4 Schutz- und Pflegegrundsätze:</u>	Dem Hinweis wird gefolgt.

(Stellungnahme vom 01.12.2025)	Hinweis zur Normenlage: Die in § 4 Abs. 1 genannte „RAS-LP 4“ wurde bundesweit durch die Richtlinien zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen (R SBB, FGSV 2020) ersetzt. Wir empfehlen, die Satzung entsprechend zu aktualisieren, um Verweisfehler zu vermeiden.	Der entsprechende Passus wird angepasst.
	<u>§ 4 Schutz- und Pflegegrundsätze:</u> Zum § 4 Abs. 1 empfehlen wir die Ergänzung der Empfehlung, dass Pflege- und Schnittmaßnahmen an Bäumen bevorzugt von qualifizierten Fachkräften (z. B. European Tree Worker / European Tree Technician / Fachagrarwirt Baumpflege) ausgeführt werden sollten.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Welche Firmen die Pflege- und Schnittmaßnahmen insbesondere bei Privatpersonen durchführen, ist für uns weder kontrollierbar noch sanktionierbar.
	<u>§ 8 Verfahren zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 6:</u> Klarstellung zum Verhältnis zu artenschutzrechtlichen Vorschriften (§ 8 Abs. 2): Die Satzung berücksichtigt § 39 Abs. 5 BNatSchG bereits. Wir empfehlen, zusätzlich auf mögliche notwendige Prüfungen nach § 44 BNatSchG hinzuweisen.	Dem Hinweis wird gefolgt. § 8 Abs. 2 S. 3 wird wie folgt ergänzt: Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten.
	<u>§ 10 Ersatzpflanzungen/Ersatzzahlungen i.V.m. Anlage 1:</u> Öffnung für klimaresiliente Arten (§ 10 Abs. 3 und Anlage 1): Die Beschränkung auf einheimische Gehölzarten ist aus naturschutzfachlicher Sicht nachvollziehbar, sollte aber angesichts zunehmender Trockenheit und Extremereignisse erweitert werden.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Anpassung nicht erforderlich, in Anlage 1 wurden bereits klimaresiliente Arten aufgenommen.

Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH (Stellungnahme vom 12.12.2025)	<u>§ 4 Schutz- und Pflegegrundsätze:</u> In Abs. 1 ist der Bezug auf die RAS-LP 4 (Richtlinie für Anlagen von Straßen- und Landschaftspflege Teil 4) genommen wurde. Die Richtlinie R SBB (Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) wurde 2023 veröffentlicht und ersetzt die RAS-LP 4. Des Weiteren ist zum Schutz von Bäumen und unterirdischen Leitungen (z.B. Trinkwasser) das Merkblatt DVGW GW 125 (M) I Februar 2013 erstellt wurden.	Den Hinweisen wird gefolgt. Der entsprechende Passus wird angepasst.
Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen Betrieb Oberes Elbtal (Stellungnahme vom 16.12.2025)	<u>§ 5 Verbote:</u> In Abs. 3 bzw. an anderer geeigneter Stelle ist sinngemäß zu ergänzen, dass ordnungsgemäße Pflegemaßnahmen am Ufergehölz im Rahmen der Gewässerunterhaltung sowie unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwendung einer unmittelbaren Gefahr für Personen und Sachen im Rahmen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht nicht unter die Verbote fallen.	Dem Hinweis wird gefolgt. § 5 Abs. 3 Nr. 1 d) wird wie folgt ergänzt: ordnungsgemäße Pflegemaßnahmen an Ufergehölzen im Rahmen der Gewässerunterhaltung. Bezüglich der weiteren Hinweise verweisen wir auf § 5 Abs. 3 Nr. 2.
	Die in Kraft getretene Satzung ist der LTV, Betrieb Oberes Elbtal digital an Betrieb.OE@ltv.sachsen.de zuzustellen.	nicht relevant für den Erlass der Gehölzschutzsatzung wird aber berücksichtigt
Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Geschäftsbereich 1 Bau und Umwelt/Umweltamt/Referat Naturschutz	<u>§ 2 Schutzgegenstand:</u> Abs. 3 Nr. 2 bitte wie folgt ändern: "Gehölze auf dem von Baumschulen und Gärtnereien genutzten Betriebsgelände, die zu gewerblichen Zwecken herangezogen werden oder wurden."	Dem Hinweis wird gefolgt. § 2 Abs. 3 Nr. 2 wird wie folgt ändern: Gehölze auf dem von Baumschulen und

(Stellungnahme vom 04.12.2025)		Gärtnereien genutzten Betriebsgelände, die zu gewerblichen Zwecken herangezogen werden oder wurden.
	<u>§ 2 Schutzgegenstand:</u> Abs. 3 Nr. 3 und 4 streichen / löschen	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. § 1 Abs. 3 Nr. 3 legt fest, dass abgestorbene Gehölze lediglich anzeige- und nachweispflichtig sind. Die Praxis der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass es den Bürgern nicht bewusst und für diese nicht nachvollziehbar ist, dass ab für bereits vollständig abgestorbene Gehölze die gleichen Regelungen gelten wie für vollständig vitale Gehölze, welche z.B. wegen einem Bauvorhaben gefällt werden müssen. Die Stadt Wilsdruff wird Hinweise dazu geben, dass gerade bei Obstgehölzen die Möglichkeit besteht, Hochstubben stehen zu belassen und

		Ersatzpflanzungen gewünscht sind. § 2 Abs. 3 Nr. 4 legt fest, dass die Fällung von max. drei Obstbäumen auf Privatgrundstücken im Innenbereich im Jahr keiner Genehmigung bedürfen. Diese Regelung ist bereits Bestandteil der zur Zeit geltenden Gehölzschutzsatzung und hat sich insofern bewährt, als dass Grundstücksbesitzer, besonders im ländlichen Raum, nicht wegen jedem Obstbaum einen Fällantrag stellen müssen.
Freitaler Stadtwerke GmbH (Stellungnahme vom 03.12.2025)	<u>§ 2 Schutzgegenstand:</u> Unter§ 2 Schutzgegenstand wurden zahlreiche Ergänzungen vorgenommen. Dies erhöht die Anzahl der schützenswerten Gehölze und somit auch die Anzahl der notwendigen Anträge auf Ausnahmegenehmigungen erheblich. Daraus ist ein deutlicher bürokratischer Mehraufwand in unserem Hause zu erwarten. Dies wiederum führt unweigerlich zu höheren Personalkosten, die wir tragen müssen. Gehölze, die einst als Ersatzpflanzung bzw. im Rahmen einer Festsetzung im B-Plan gem. § 9 BauGB gepflanzt wurden, sind laut Entwurf ohne Ausnahme schützenswert. Leider ist es uns nicht möglich am Gehölz zu erkennen, ob es einst in diesem Zusammenhang gepflanzt wurde. Um eine Verletzung der Schutzbestimmungen in beiden Fällen zu vermeiden, müssen wir jedes unklare Gehölz separat anfragen. Auch hier ergeben sich für uns ein erheblicher bürokratischer Mehraufwand und zusätzliche Planungs- und Projektlaufeiten. Es ist bisher gängige Praxis, dass Hecken, welche häufig Grundstücke zum öffentl. Verkehrsraum hin abgrenzen, im rechten Winkel mit den	Den Hinweisen wird nicht gefolgt. In § 2 der Satzung wurden keinesfalls zahlreiche Ergänzungen vorgenommen. Lediglich § 2 Abs. 1 Nr. 7 wurde ergänzt.

	Versorgungsleitungen durchörtert werden. Häufig ist dies eine praktikable und kostengünstige Lösung für Hausanschlussleitungen, die auch den Eingriff in das Gehölz und den Wurzelbereich minimiert. Der Entwurf der Satzung sieht für diese Variante keine Ausnahme vor. Ein Antrag auf Sondergenehmigung wäre ebenfalls erforderlich. Angesichts vieler Hundert Hausanschlüsse, die wir jährlich errichten, ein unverhältnismäßiger Mehraufwand für die FSW.	
	<u>§ 8 Verfahren zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 6:</u> Uns wird unter §§ 6 und 7 Ausnahmen und Befreiungen das Recht eingeräumt Ausnahmegenehmigungen zu beantragen, wenn diese in Zusammenhang mit der Sicherstellung der öffentlichen Versorgung erforderlich sind. Dies war bisher gängige Praxis und wurde bei Erfordernis angewendet. Unter § 8 (1) wurde im vorliegenden Entwurf jedoch die zusätzliche Auflage ergänzt, dass ein „sachdienliches Gutachten durch einen ausgebildeten Gutachter beizufügen"" ist. Ein Sachverständigengutachten kann je nach Verfügbarkeit der Fachleute mehrere Wochen bis Monate Zeit in Anspruch nehmen und die Kosten belaufen sich unseren Recherchen nach auf mehrere Hundert bis Tausend Euro pro Gutachten. Allein für die FSW sind damit jährliche Zusatzkosten von mehreren Zehntausend Euro zu erwarten.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. In § 8 Abs. 1 steht lediglich geschrieben, dass im Einzelfall die Vorlage weiterer Unterlagen, einschließlich sachdienlicher Gutachten, insbesondere von fachlich ausgebildeten Gehölzgutachtern, gefordert werde kann. Das ein entsprechendes Gutachten in jedem Fall beigefügt werden muss, können wir dem Satzungsentwurf nicht entnehmen.
	<u>§ 8 Verfahren zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 6:</u> Unter § 8 (3) wurde zusätzlich die Frist, die sich die Stadtverwaltung für die eigene Bearbeitung einräumt, auf sechs Wochen angehoben. Sie gehen folglich selbst davon aus, dass sich ihr bürokratischer Aufwand erhöhen wird.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Bearbeitungsfrist von 6 Wochen ergibt sich aus § 19 Abs. 3 S. 1 Sächsischen Naturschutzgesetz, zuletzt geändert im Jahr 2021.

	Zusammenfassend sind die geplanten Veränderungen in der Gehölzschutzsatzung aus unserer Sicht nicht verhältnismäßig. Unsere Arbeit als Versorger würde in vielen Fällen erheblich erschwert. Es ist mit zusätzlichen zeitlichen und finanziellen Aufwendungen in Höhe von mehreren Zehntausend Euro jährlich durch uns zu rechnen. Wir bitten Sie höflichst darum unsere Einwände zu berücksichtigen und in eine korrigierte Entwurfsfassung einfließen zu lassen."	Keine Relevanz für den Erlass der Gehölzschutzsatzung. Es ist festzustellen, dass die Stadtwerke Freital GmbH nicht Hauptversorger im Gemeindegebiet der Stadt Wilsdruff sowie deren Ortsteile ist. In den letzten 10 Jahre sind uns keine Anträge auf Baumfällgenehmigung bekannt, welche durch die Stadtwerke Freital GmbH gestellt wurden. Wir gehen daher davon aus, dass sich der wirtschaftliche Schaden für die Stadtwerke Freital GmbH in Grenzen halten wird, soweit ggf. doch ein Antrag auf Baumfällgenehmigung gestellt werden muss.
GDMcom GmbH (Stellungnahme vom 27.11.2025)	1. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.	keine Relevanz für den Erlass der Gehölzschutzsatzung

	1. Die einzuhaltenden Pflanzabstände zu den v. g. Versorgungsleitungen sind im Abschnitt III/6. Pflanzungen, der beigefügten Schutzanweisung beschrieben.	keine Relevanz für den Erlass der Gehölzschutzsatzung
	2. Zu jeder Zeit muss - der Schutzstreifen der Anlage/n frei zugänglich und befahrbar, - die Trassenüberwachung durch Befliegung gewährleistet, - die Möglichkeit zur Durchführung notwendiger Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten gegeben sein.	keine Relevanz für den Erlass der Gehölzschutzsatzung
	<u>§ 5 Verbote:</u> 3. Im § 5 Verbote (3), sollte unter Pkt. 1c der Schutzstreifenbereich der vorhandenen unterirdisch verlegten Versorgungsleitung, neben Freileitungen und div. Verkehrswegen berücksichtigt werden.	Dem Hinweis wird gefolgt. § 5 Abs. 3 Nr. 1c) wird wie folgt geändert: zur Herstellung des Lichtraumprofils an Wegen, Straßen und Schienenwegen sowie des notwendigen Sicherheitsabstandes zu Freileitungen, Schutzstreifenbereich der vorhandenen unterirdisch verlegten Versorgungsleitunen und div. Verkehrswegen,
	4. Erforderliche Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Auswechslung von Anlagen und/oder Anlagenteilen erfordern über den Schutzstreifen hinaus die Inanspruchnahme eines Arbeitsstreifens der jeweils erforderlichen Breite (zwischen 5 m bis 36 m), aus dem bei Erfordernis der Bewuchs entfernt werden muss. (siehe §6 Ausnahmen und §7 Befreiungen, des Satzungsentwurfes). In diesen Fällen ist auf die Geltendmachung einer Entschädigung (§ 10 Ersatzpflanzung/Ersatzzahlung) zu verzichten.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Gemäß 6 Abs. 3 Nr. 1c fällt die Herstellung des Schutzstreifenbereichs der vorhandenen unterirdisch verlegten Versorgungsleitungen und div. Verkehrswegen nicht

		unter die Verbote der Gehölzschutzsatzung. Eine explizite Erwähnung unter § 10 der Gehölzschutzsatzung (Ersatzpflanzungen) ist aus unserer Sicht nicht erforderlich.
	5. Bei Erfordernis erfolgt eine Abstimmung mit den Gemeinden sowie den zuständigen Naturschutzbehörden im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens. Die ONTRAS ist bemüht, die aus den erforderlichen Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen resultierenden Eingriffen für Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.	keine Relevanz für den Erlass der Gehölzschutzsatzung
	6. Satzungsänderungen sind uns zur erneuten Stellungnahme vorzulegen.	keine Relevanz für den Erlass der Gehölzschutzsatzung wird aber berücksichtigt
	7. Der GDMcom sind nach Abschluss des Verfahrens die für den Anlageneigentümer relevanten Planwerke zur Verfügung zu stellen, damit er den daraus resultierenden Pflichten nachgehen und Rechte wahrnehmen kann.	keine Relevanz für den Erlass der Gehölzschutzsatzung wird aber berücksichtigt
Landesamt für Straßenbau und Verkehr – Niederlassung Meißen (Stellungnahme vom 15.01.2026)	<u>§ 8 Verfahren zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 6:</u> Zusätzlich zu den in § 5 (3) bereits genannten Schnittmaßnahmen sollte auch jegliche Pflege, einschließlich der im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zwingend erforderlicher Fällungen, von Straßenbäumen als zulässige Handlung benannt werden. Ersatzpflanzungen sind hierfür nicht notwendig und sollten entsprechend ausgeschlossen werden.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Straßenbäume sind gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 der Satzung geschützte Gehölze. Sollten im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zwingend erforderliche

		Fällungen notwendig sein, ist die Ausführung dieser Handlungen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 der Satzung abgedeckt. Als Träger der öffentlichen Belange sollte der Straßenbaulastträger von Staats- und Bundesstraßen seiner Vorbildfunktion nachkommen und entnommene Gehölze auch ersetzen.
	<u>Anlage zu § 10:</u> Aus der Anlage zu § 10 wird ersichtlich, dass Ersatzpflanzungen ab einem Stammumfang von 45 cm beginnen. Die Niederlassung Meißen geht daher davon aus, dass Straßenbäume erst ab einem Stammumfang von 45 cm im Zuge der Eingriffsbilanzierung nach Gehölzschutzsatzung ersetzt werden müssen.	keine Relevanz für den Erlass der Gehölzschutzsatzung
	<u>§ 2 Schutzgegenstand:</u> Der guten Ordnung halber darf ich noch ergänzen, dass sich in § 2 (3) gleich in der ersten Zeile ein Schreibfehler („Sgatzung“) eingeschlichen hat.	Dem Hinweis wird gefolgt. Der Fehler wird berichtigt.
Landratsamt Sächsische Schweiz - Osterzgebirge Geschäftsbereich 1 Bau und Umwelt/ Umweltamt/ Referat Forst (Stellungnahme vom 12.03.2026)	<u>Anlage 1:</u> Kornelkirsche (Cornus mas) ⍰ nicht in Sachsen einheimisch (natürliche Vorkommen in Teilen Thüringens und im Süden Sachsen-Anhalts) Sal-Weide (Salix caprea) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Weißdorn (Crataegus monogyna) Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet') ⍰ 'Paul's Scarlet' ist sicherlich eine Sorte Faulbaum (Rhamnus frangula) Hasel (Corylus avellana) Eberesche (Sorbus aucuparia)	Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Der Vorrang der einheimischen Gehölze zur Pflanzung basiert auf dem Wert für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt.

	Steinweichsel (Prunus mahaleb) ⍰ nicht in Sachsen einheimisch (Ziergehölz, Unterlage Obstbau – können durchtreiben…) Holzapfel (Malus sylvestris) Wildbirne (Pyrus pyraster) Mehlbeere (Sorbus aria) ⍰ nicht in Sachsen einheimisch (natürliche Vorkommen u.a. in Thüringen, Böhmen) Burgenahorn (Acer monspessulanum) ⍰ nicht in Sachsen einheimisch (natürliche Vorkommen u. a. in Rheinland-Pflalz) Speierling (Sorbus domestica) ⍰ nicht in Sachsen einheimisch (natürliche Vorkommen in Teilen Thüringens und Sachsen-Anhalts) Birke (Betula pendula) Sommerlinde (Tilia platyphyllos) Winterlinde (Tilia cordata) Ahorn (z.B. Spitz-, Feld-, Berg-) (Acer platanoides) (Acer campestre) (Acer pseudoplatanus) Rot-, Schwarzerle (Alnus glutinosa) Silber-Weide (Salix alba) Hainbuche (Carpinus betulus) Elsbeere (Sorbus torminalis) Edelkastanie (Castanea sativa) ⍰ nicht in Sachsen einheimisch (in Deutschland seit Römerzeit angebaut, in Sachsen später) Schwarzpappel (Populus nigra) Europäische Hopfenbuche – Ostrya carpinifolia ⍰ nicht in Sachsen einheimisch (Verbreitung Südeuropa - Kleinasien) Gewöhnliche Buche (Fagus sylvatica) Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) Traubeneiche (Quercus petraea)	Wir schließen uns allerdings auch den Ausführungen Schutzgemeinschaft Deutscher Wald an. Durch zunehmende Trockenheit und Extremereignisse muss die Liste der empfohlenen Gehölze um klimaresiliente Arten erweitert werden.
Bürgerin (Stellungnahme vom 06.11.2025)	<u>§ 2 Schutzgegenstand:</u> In Abs. 1 Nr. 5 werden Hecken mit einer Mindestlänge von 5,00m unterschutzgestellt. Nicht unter Schutz gestellt werden Bäume, Sträucher und Hecken in Kleingärten im Sinne von § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Was ist aber mit den Sträuchern und Bäumen und Hecken in Privatgärten? Hier sollte nochmals geprüft werden.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Gehölze in Privatgärten fallen grundsätzlich unter

		die geschützten Gehölze gemäß § 2 Abs. 1 der Satzung.
	<u>§ 2 Schutzgegenstand:</u> Ziergehölze oder nicht heimische Gehölzarten sollten von dem Schutzstatus ausgenommen werden.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Aufgrund der Tatsache, dass in vielen Privatgärten vorrangig Ziergehölze und nicht einheimische Gehölzarten gepflanzt werden, haben wir bewusst alle Ziergehölze und Hecken unter Schutz gestellt und nicht auf einheimische Arten beschränkt. Anderenfalls könnten ganze Gärten ohne Ersatzpflanzungen "gerodet" werden.
	<u>§ 2 Schutzgegenstand:</u> Geschnittene Hecken welche als Grundstückseinfriedung dienen, insbesondere Koniferenhecken sollten diesem Schutzstaus ebenso nicht unterliegen. Sie sind naturschutzfachlich von geringem Wert. Der Schutz sollte vor allem auf freiwachsende Hecken ab einer Höhe von 2.5m liegen und Innerorts eine Länge von 15m und nicht auf geschnittene Zierhecken. Der Punkt §2 (1) Nr. 4. und 5. Ist zu überarbeiten.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Aufgrund der Tatsache, dass es kaum noch frei wachsende Hecken gibt, haben wir bewusst alle Hecken mit einer Mindestlänge von 5 Metern unter Schutz gestellt. Anderenfalls werden Hecken entfernt ohne Ersatzpflanzungen.

	<u>§ 2 Schutzgegenstand:</u> Ebenso §2(3) 4. Zu prüfen und folgender Hinweis aufzunehmen: Hier nicht Grundstück sondern Flurstück. Die Befreiung muss sich auch auf außerortsliegende Flurstücke beziehen. Hier spielt vor allem auch die Verkehrssicherungspflicht an gewidmeten Wegen eine Rolle.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Ein Flurstück ist die vermessungstechnische Einheit im Kataster, während das Grundstück die rechtliche Einheit im Grundbuch ist. Ein Grundstück kann mehrere Flurstücke umfassen. Auch außerortsliegende Flurstücke sind Grundstücke. Ein Grundstück muss nicht zwingend mit einem Haus o.ä. bebaut sein.
	<u>§ 2 Schutzgegenstand:</u> Bis 2021 galten Bäume mit einem Stammumfang von bis zu einem Meter, gemessen in einer Stammhöhe von einem Meter, sowie Obstbäume, Nadelgehölze, Pappeln (Populus spec.), Birken (Betula spec.), Baumweiden (Salix spec.) und abgestorbene Bäume auf mit Gebäuden bebauten Grundstücken, nach §19 SächNatSchG nicht als geschützter Landschaftsbestandteil. Es ist zu prüfen ob wirklich schnellwachsende Pappeln , Birken und Baumweiden bereits ab einen Stammumfang von 45cm , was einem Durchmesser von ca. 15 cm bedeutet auf bebauten Flurstücken geschützt sein müssen.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die derzeit gültige Gehölzschutzsatzung der Stadt Wilsdruff aus dem Jahr 2009 stellt bereits jegliche Laubbäume ab einem Stammumfang von größer als 45 cm unter Schutz. Diese Regelung hat sich bewährt und soll nicht geändert werden.

	<u>Anlage zu § 10:</u> Des Weiteren wäre es sinnvoll anzugeben, wie hoch die entsprechende Ersatzpflanzungen bei Fällung anfallen, z. B.: - Stammdurchmesser bis 0,30 m à1 : 1 (zu fällender Baum : Ersatzbaum) - Stammdurchmesser > 0,30 m bis 0,60 m à 1 : 2 (zu fällender Baum : Ersatzbaum) - Stammdurchmesser > 0,60 m à1 : 3 (zu fällender Baum : Ersatzbaum)	Dem Hinweis wird gefolgt. Anlage zu § 10 Nr. 1 Anzahl wird wie folgt ergänzt: Anzahl und Pflanzklassen für die Ersatzpflanzungen pro entnommenem Gehölz
	<u>§ 10 Ersatzpflanzungen/Ersatzzahlungen:</u> Des Weiteren sollten Nachpflanzungen innerhalb der letzten 10 Jahre des Eigentümers bzw. des Fällantragssteller anerkannt werden.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Ein „Vordienen“ für Ersatzpflanzungen ist nicht möglich. Der Verwaltungsaufwand für die entsprechende Kontrolle ist unverhältnismäßig.
Naturschutz- und Landwirtschaftspflegeverein Wilde Sau e.V. (Stellungnahme vom 27.11.2025)	<u>§ 10 Ersatzpflanzungen / Ersatzzahlungen:</u> Abs. 2 lautet wie folgt: "Ersatzpflanzungen sind auf dem von der Veränderung des nach § 2 geschützten Gehölzbestandes betroffenen Grundstück vorzunehmen. Im Einzelfall können Ersatzpflanzungen auch auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung zugelassen werden." In Abs. 6 heißt es: "Ist eine Ersatzpflanzung ganz oder teilweise nicht möglich, kann eine Leistung von Ersatz in Geld verlangt werden. [...] Die Zahlung ist an die Stadt Wilsdruff zu entrichten und wird zweckgebunden verwendet." Hier stellt sich die Frage, in welche Fällen eine Ersatzzahlung denn überhaupt infrage kommt, wenn doch Ersatzpflanzungen im Einzelfall auch auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich der Satzung zugelassen werden können. Wie will die Stadt Wilsdruff denn die Zahlung zweckgebunden verwenden, wenn nicht durch Vornahme von Pflanzungen auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich der Satzung, was doch städtische Grundstücke miteinschließt?	Keine Relevanz für den Erlass der Gehölzschutzsatzung. Die Leistung von Ersatz in Geld beinhaltet die Kosten für die Ersatzpflanzung einschließlich der dreijährigen Anwuchspflege.

		Sollte die Ersatzpflanzung durch z.B. einen privaten Antragsteller auf städtischen Grundstücken durchgeführt werden ist zu befürchten, dass lediglich die Ersatzpflanzung, nicht aber die dreijährige Anschlusspflege erbracht wird. Um dies möglichst zu vermeiden, wird die Ersatzzahlung und anschließende zweckgebundene Pflanzung auf einem städtischen Grundstück bevorzugt. Auch ist es vorallem älteren Menschen und Grundstückseigentümern mit Wohnsitz außerhalb der Stadt Wilsdruff und der Ortsteile nicht möglich, die dreijährige Anschlusspflege durchzuführen.
	<u>Anlage zu § 10</u> 3. Pflanzzeit: "Die Pflanzung ist in der Regel zeitnah zur Fällung vorzunehmen, spätestens innerhalb eines Jahres nach Beseitigung." Wann jedoch ist die Ersatzzahlung an die Stadt Wilsdruff durch diese zweckgebunden (durch Pflanzung von Gehölzen?) zu verwenden?	keine Relevanz für den Erlass der Gehölzschutzsatzung. Verwendung der Ersatzzahlung erfolgt in

		der Regel zeitnah zur Fällung.
	<u>Anlage 1:</u> In der alten Satzung sind konkrete einheimische Gehölzarten beispielhaft aufgezählt, im neuen Satzungsentwurfs sind konkrete einheimische Gehölzarten abschließend aufgezählt. Anlage 1 ist dahingehend zu ändern, als dass es sich nur um eine beispielhafte Aufzählung handelt. Zum Beispiel gibt es neben der Traubeneiche auch noch die Stieleiche. Die Espe (Baum des Jahres 2026), obwohl sie einen der wertvollsten "Schmetterlingsbäume" unserer Region darstellt, fehlt gänzlich.	Dem Hinweis wird gefolgt. Es wird ergänzt, dass die Aufzählung nicht abschließend ist.
	<u>§ 12 Ordnungswidrigkeiten:</u> Abs. 4 lautet wie folgt: "Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 50.00 EUR geahndet werden." Hinsichtlich der Höhe des Bußgelds muss es sich wohl um einen Schreibfehler handeln. Was war tatsächlich gemeint?	Dem Hinweis wird gefolgt. Hierbei handelt es sich um einen Schreibfehler. Richtig ist ein Bußgeld von 50.000,00 Euro. Der Fehler wird entsprechend korrigiert.

Satzung
zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Wilsdruff

~~Aufgrund von § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist, in Verbindung mit § 19 und § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 des Sächsischen Naturschutzgesetzes vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist sowie § 3 Abs. 1 und 2, § 22 Abs. 1 und 2, § 29 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, hat der Stadtrat der Stadt Wilsdruff am [...] folgende Satzung beschlossen:~~

Aufgrund von § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der derzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit § 19 und § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 des Sächsischen Naturschutzgesetzes in der derzeit geltenden Fassung sowie aufgrund von § 3 Abs. 1 und 2, § 22 Abs. 1 und 2, § 29 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der derzeit geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Wilsdruff am [...] folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Schutzzweck; Geltungsbereich; Verweis auf gesetzliche Bestimmungen 2
§ 2 Schutzgegenstand 2
§ 3 Schutzumfang 3
§ 4 Schutz- und Pflegegrundsätze 4
§ 5 Verbote 4
§ 6 Ausnahmen 6
§ 7 Befreiungen 6
§ 8 Verfahren zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 6 7
§ 9 Verfahren zur Erteilung einer Befreiung nach § 7 8
§ 10 Ersatzpflanzungen/Ersatzzahlungen 8
§ 11 Betreten von Grundstücken 9
§ 12 Ordnungswidrigkeiten 9
§ 13 Haftung für Rechtsnachfolger 10
§ 14 Inkrafttreten 11

§ 1 Schutzzweck; Geltungsbereich; Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

(1) Schutzzweck der Satzung ist:

1. die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,
3. schädigende Einflüsse auf den Baumbestand zu vermeiden,
4. die Erhaltung der Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
5. die Erhaltung oder Verbesserung des Kleinklimas, durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Verminderung thermischer Belastungen, Eindämmung nachteiliger Windeffekte und durch Staubbindung bei Filterwirkung des Laubes.
6. die Schaffung, Erhaltung oder Entwicklung von Biotopverbundsystemen.

(2) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Wilsdruff eingeschlossen aller Ortsteile.

(3) Soweit in dieser Satzung auf gesetzliche Bestimmungen Bezug genommen wird, sind diese in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

§ 2 Schutzgegenstand

(1) Geschützte Gehölze im Sinne dieser Satzung einschließlich ihrer Wurzelbereiche gemäß § 3 dieser Satzung sind:

1. Gehölze in öffentlich zugänglichen Park- und Grünanlagen und an Straßen gepflanzte oder gepflegte Gehölze (u.a. Alleen und einseitige Baumreihen), sowie das Ortsbild in besonderem Maße prägende Bäume, unabhängig vom Stammumfang der Gehölze,

2. Laubbäume ~~mit~~ ab einem Stammumfang von 0,45 Meter in einer Höhe von 1,00 Meter über dem Erdboden,

3. Nadelbäume ~~mit~~ ab einem Stammumfang von 1,00 Meter in einer Höhe von 1,00 Meter über dem Erdboden,

4. Sträucher von mindestens einer Höhe von 2,50 Metern,

5. Hecken mit einer Mindestlänge von 5,00 Metern,

6. Ersatzpflanzungen, die aufgrund von Anordnungen nach § 10 dieser Satzung sowie aufgrund sonstiger Rechtsvorschriften, insbesondere nach Maßgabe von fortgeltenden Entscheidungen auf der Grundlage früherer Fassungen der Gehölzschutzsatzungen angelegt wurden, unabhängig von Alter, Größe, Art und Stammumfang der Gehölze,

7. Gehölze, die aufgrund von Festsetzungen in einem Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB zu erhalten sind, unabhängig vom Stammumfang,

8. Rank- und Klettergehölze mit einer Triebbasis ab 15 cm Umfang; unter Schutz stehen nicht zur Traubenerzeugung genutzte Weinreben.

(2) Liegt der Kronenansatz von in Abs. 1 Nr. 2 - 3 bezeichneten Baumarten unter 1,00 Meter Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz

entscheidend. Bei mehrstämmigen Bäumen ist der Stammumfang nach der Summe der Stammumfänge zu berechnen.

(3) Geschützte Gehölze im Sinne dieser ~~Sgatzung~~ Satzung sind nicht:

1. Wald im Sinne des § 2 des Sächsischen Waldgesetzes,

2. Gehölze ~~in Baumschulen und Gärtnereien~~ auf dem von Baumschulen und Gärtnereien genutzten Betriebsgelände, die zu gewerblichen Zwecken herangezogen werden oder wurden,

3. abgestorbene Gehölze. Eine Fällung ist in jedem Fall vor der Fällung anzeigepflichtig. Gleichzeitig ist ein Nachweis zu erbringen, das das Gehölz abgestorben ist (z.B. aussagekräftige Fotos, Stellungnahme Fachunternehmen).

4. Obstbäume auf Privatgrundstücken im Innenbereich, wenn die Anzahl von drei Bäumen pro Grundstück und Jahr nicht überschritten wird. Eine Fällung ist in jedem Fall vor der Fällung anzeigepflichtig.

5. Bäume und Sträucher auf Deichen, Deichschutzstreifen, Talsperren, Wasserspeichern und Hochwasserrückhaltebecken im Sinne des § 19 Abs. 2 Nr. 1 SächsNatSchG,

6. Bäume, Sträucher und Hecken in Kleingärten im Sinne von § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) in der jeweils geltenden Fassung.

(4) Die Satzung findet keine Anwendung:

1. soweit weitergehende Schutzvorschriften, insbesondere über Schutzgebiete gemäß den § 20 ff. BNatSchG, über geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG den Schutzzweck nach § 1 gewährleisten und den Schutzgegenstand nach Absatz 1 sicherstellen,

2. soweit über eine Beeinträchtigung von nach Absatz 1 geschützten Gehölzen im Rahmen der Eingriffsregelung nach den § 14 und 15 BNatSchG in Verbindung mit § 9 ff. SächsNatSchG zu entscheiden ist,

3. auf Gehölzflächen, die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen.

§ 3 Schutzumfang

Geschützt sind neben den oberirdischen Teilen der in § 2 Abs. 1 aufgeführten Gehölze, auch deren Wurzelbereiche. Je nach Wuchsform der geschützten Gehölze sind folgende Wurzelbereiche geschützt:

(1) Bei Bäumen mit Säulen- bzw. pyramidaler Krone die Flächen unter der Baumkrone zuzüglich 5 Meter nach allen Seiten,

(2) bei allen übrigen Bäumen die Flächen unterhalb der Baumkronen zuzüglich 1,50 Meter nach allen Seiten,

(3) bei Sträuchern die Flächen unterhalb der ungeschnittenen Strauchkronen zuzüglich 1,00 Meter nach allen Seiten,

(4) bei Hecken die Flächen unterhalb der heckenbildenden Strauchkronen zuzüglich 1,00 Meter nach allen Seiten.

§ 4 Schutz- und Pflegegrundsätze

(1) Die nach § 2 geschützten Gehölze sind artgerecht zu pflegen und deren Lebensbedingungen so zu erhalten, dass ihre gesunde Entwicklung und ihr Fortbestand langfristig gesichert bleiben. Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der ZTV-Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) und der ~~RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege Teil 4)~~ R SBB FGSV 2020 (Richtlinie zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) einzuhalten. Bei der Beweidung von Flächen sind nach § 2 geschützte Gehölze durch geeignete Auskopplungsmaßnahmen vor Beschädigungen, insbesondere vor Verbiss-, Scheuer- oder Trittschäden zu schützen.

(2) Die Stadt Wilsdruff kann nach pflichtgemäßem Ermessen Anordnungen treffen, die erforderlich und zweckmäßig sind, um die Zerstörung, Beschädigung oder wesentliche Veränderung des nach § 2 geschützten Gehölzbestandes abzuwenden oder um die Folgen der vorgenannten Handlungen zu mindern. Hiervon umfasst sind Maßnahmen zur Pflege, zur Erhaltung und zum Schutz des geschützten Gehölzes. Werden nach § 2 geschützte Gehölze beschädigt, kann vom Verursacher deren Sanierung verlangt werden, wenn diese Erfolg verspricht.

(3) Es kann angeordnet werden, dass der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eines Grundstücks die Durchführung bestimmter Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen an geschützten Gehölzen im Sinne von Abs. 2 durch die Stadt Wilsdruff oder durch von ihr Beauftragte duldet, sofern eine Ersatzvornahme im Sinne von § 24 Sächsisches Verwaltungsvollstreckungsgesetz (SächsVwVG) vorgenommen oder dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten die Durchführung notwendiger Maßnahmen in begründeten Einzelfällen nicht vollständig oder teilweise selbst zugemutet werden kann.

§ 5 Verbote

(1) Die Beseitigung der nach § 2 geschützten Gehölze sowie alle Handlungen, die zum Absterben, zur Zerstörung, Beschädigung oder zu einer wesentlichen Veränderung ihres Aufbaus führen können, sind verboten. Eine wesentliche Veränderung des Aufbaus liegt vor, wenn an den nach § 2 geschützten Gehölzen Handlungen vorgenommen werden, durch die deren charakteristisches Erscheinungsbild verändert oder das weitere Wachstum nachhaltig negativ beeinträchtigt wird.

(2) Verboten ist insbesondere:

1. den nach § 3 geschützten Wurzelbereich durch Befahren mit Kraftfahrzeugen einschließlich des Parkens und des Abstellens sowie durch Ablagern von Gegenständen, durch Aufbringen von Asphalt, Beton, Pflaster, wassergebundenen Decken oder ähnlichen wasserundurchlässigen Materialien oder durch Einbringen von Unterbauten für Oberflächenbefestigungen so zu verdichten bzw. abzudichten, dass die Vitalität der Gehölze beeinträchtigt wird,

2. im nach § 3 geschützten Wurzelbereich oder oberirdischen Bereich nach § 2 geschützter Gehölze feste, flüssige oder gasförmige Stoffe auszubringen bzw. freizusetzen, welche geeignet sind, das Gehölzwachstum zu gefährden. Hierzu zählen u. a. das Lagern, Anschütten oder Ausgießen von Abfällen, Baumaterialien, Kraftstoffen, Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder ähnlich schädlichen Stoffen,

3. im nach § 3 geschützten Wurzelbereich von nach § 2 geschützten Gehölzen Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen vorzunehmen, wodurch das Wachstum der geschützten Gehölze erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird,

4. an nach § 2 geschützten Gehölzen

   a.) Gegenstände wie Plakate, Schilder, Hinweistafeln usw. anzukleben, zu nageln, zu schrauben oder auf sonstige schädigende Weise anzubringen,

   b.) Weidezäune bzw. Halterungen für Weidezäune zu befestigen,

   c.) die Rinde abzuschneiden, abzuschälen oder sonst wie zu entfernen oder zu beschädigen,

   d.) Kronenschnitte vorzunehmen, die das art- oder sortentypische Aussehen nachhaltig verändern,

5. das Ausbringen von Herbiziden,

6. die Grundwasserabsenkung und die Grundwasseranstauung im Zuge von Bauarbeiten.

(3) Nicht unter die Verbote fallen

1. ordnungsgemäße und fachgerechte Maßnahmen

   a) zur Pflege und Erhaltung geschützter Gehölze, wie das Nachschneiden von Astabbrüchen, Wundpflege, Pflanz- und Erziehungsschnitt, Schnitt von bestehenden Formhecken und Formbäumen sowie die Entfernung von Totholz,

   b) zur Aufrechterhaltung der Ertragsfunktion von Obstgehölzen,

c) zur Herstellung des Lichtraumprofils an Wegen, Straßen und Schienenwegen sowie des notwendigen Sicherheitsabstandes zu Freileitungen und die Herstellung des Schutzstreifenbereichs der vorhandenen unterirdisch verlegten Versorgungsleitungen und diverser Verkehrswegen,

2. ordnungsgemäße Pflegemaßnahmen an Ufergehölzen im Rahmen der Gewässerunterhaltung,

3. unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwendung einer unmittelbaren Gefahr für Personen und Sachen. Die Maßnahmen sind auf das notwendige, den jeweiligen Umständen angemessene Maß unter Beachtung des Schutzzwecks dieser Satzung zu beschränken und der Stadt Wilsdruff unverzüglich anzuzeigen und zu begründen. Äußert sich die Stadt Wilsdruff gegenüber dem Anzeigeerstatter zu der Maßnahme nicht innerhalb von sechs Wochen nach Eingang der Anzeige mit entsprechender Begründung, so gilt die Zulässigkeit der Maßnahme als festgestellt.

§ 6 Ausnahmen

(1) Die Stadt Wilsdruff kann auf Antrag Ausnahmen von den Verboten dieser Satzung durch eine Ausnahmegenehmigung zulassen, wenn:

1. dies zur Errichtung, Änderung oder Erweiterung baulicher Anlagen, einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen nach den Vorschriften der Sächsischen Bauordnung erforderlich ist und der standortspezifische Gehölzbestand ausgeglichen werden kann;

2. ein geschütztes Gehölz ein anderes wertvolleres Gehölz wesentlich beeinträchtigt;

3. von geschützten Gehölzen Gefahren für Personen und Sachen von erheblichem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;

4. Veränderungen der Fahrbahnbefestigung im Bereich nach § 2 geschützter Standorte aus Sicherheitsgründen vorgenommen werden müssen und ein Erhalt der Wurzeln praktisch unmöglich ist;

(2) Eine Ausnahmegenehmigung ist zu erteilen, wenn der Eigentümer eines Grundstückes oder ein sonstiger Berechtigter aufgrund von öffentlich-rechtlichen Vorschriften verpflichtet ist, nach § 2 geschützte Gehölze zu entfernen, zu beeinträchtigen oder ihren Kronenaufbau wesentlich zu verändern;

(3) Ausnahmegenehmigungen können mit Nebenbestimmungen insbesondere über Ersatzpflanzungen nach §10 dieser Satzung sowie einem Widerrufsvorbehalt, versehen werden.

§ 7 Befreiungen

(1) Liegen die Voraussetzungen einer Ausnahmegenehmigung nicht vor, kann auf Antrag eine Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von den Verboten dieser Satzung gewährt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und

wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Der Antrag auf Befreiung muss die Gründe für die Fällung, einen Lageplan, den Gattungs- oder den Artnamen (soweit bekannt) und die Größenangabe des Gehölzes gemäß § 2 Abs. 1 enthalten.

(2) Befreiungen können mit Nebenbestimmungen, insbesondere über Ersatzpflanzungen nach §10 dieser Satzung sowie einem Widerrufsvorbehalt, versehen werden.

§ 8 Verfahren zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 6

(1) Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 6 ist vom Eigentümer der nach § 2 geschützten Gehölze oder eines sonstigen Berechtigten schriftlich oder per E-Mail bei der Stadt Wilsdruff mindestens 6 Wochen vor der geplanten Durchführung der Maßnahme zu beantragen. Die Schriftform kann zusätzlich durch die elektronische Form ersetzt werden, sofern die Stadt Wilsdruff hierfür einen Zugang per Online-Formular eröffnet. Der Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung muss die Gründe für die Fällung, einen Lageplan, den Gattungs- oder Artnamen (soweit bekannt) und die Größenangabe des Gehölzes gemäß § 2 Abs. 1 enthalten. Im Einzelfall kann die Stadt Wilsdruff die Vorlage weiterer Unterlagen, einschließlich sachdienlicher Gutachten, insbesondere von fachlich ausgebildeten Gehölzgutachtern, fordern.

(2) Die Stadt Wilsdruff hat die Ausnahmegenehmigung für den Zeitraum vom März bis 30. September auszusetzen bzw. sie auf die Zeit vom 1. Oktober bis zum Ende des Monats Februar zu befristen. Dies gilt nicht, wenn die Voraussetzungen des § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG gegeben sind oder wenn die Voraussetzungen einer beantragten Befreiung nach § 67 BNatSchG vom Verbot, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) vorliegen und zwingende Gründe für die Unaufschiebbarkeit der Maßnahme gegeben sind. Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß §44 BNatSchG sind zu beachten. Die Voraussetzungen nach Satz 2 müssen durch Angaben im Antrag nachgewiesen werden. Die Gemeinde entscheidet im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die beantragte Befreiung nach § 67 BNatSchG im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde.

(3) Die Stadt Wilsdruff entscheidet über die Anträge nach Absatz 1 innerhalb von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Unterlagen im Sinne von Absatz 1. Die Genehmigung nach § 6 gilt als erteilt, wenn der Antrag nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt wird. Die Frist kann einmal angemessen verlängert werden, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist. In diesem Fall erteilt die Stadt Wilsdruff vor Ablauf der Sechswochenfrist eine entsprechend begründete schriftliche Zwischenmitteilung. Auf Verlangen wird der Eintritt der Genehmigungsfiktion nach Satz 2 schriftlich bescheinigt. Die Regelungen dieses Absatzes gelten nicht für eine gleichzeitig erforderliche Befreiung nach § 67 BNatSchG und § 39 SächsNatSchG von artenschutzrechtlichen Vorschriften oder in den Fällen des Absatzes 2.

(4) Ist für ein Vorhaben, zu dessen Verwirklichung eine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist, eine andere Gestattung notwendig, ersetzt diese Gestattung die

Genehmigung. Die Gestattung darf nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen dieser Satzung vorliegen und die Stadt Wilsdruff ihr Einvernehmen erteilt hat.

(5) Für das Verfahren werden keine Kosten erhoben. Die Kostenfreiheit erstreckt sich jedoch nicht auf ein mögliches Widerspruchsverfahren.

§ 9 Verfahren zur Erteilung einer Befreiung nach § 7

(1) Für das Verfahren zur Erteilung einer Befreiung nach § 7 gelten § 8 Abs. 1 und 2 entsprechend sowie § 39 SächsNatSchG.

(2) Für dieses Verfahren werden Verwaltungsgebühren entsprechend der Verwaltungskostensatzung der Stadt Wilsdruff erhoben.

§ 10 Ersatzpflanzungen/Ersatzzahlungen

(1) Der Verursacher einer nach § 5 verbotenen Handlung ist im Falle einer Bestandsminderung zu einer angemessenen Ersatzpflanzung oder angemessenen Ersatzzahlung verpflichtet, wenn

1. eine Beseitigung oder Beschädigung eines geschützten Gehölzes entgegen § 5 Abs. 1 und 2 festgestellt wurde;

2. eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 oder

3. eine Befreiung nach § 7 erteilt wurde.

(2) Ersatzpflanzungen sind auf dem von der Veränderung des nach § 2 geschützten Gehölzbestandes betroffenen Grundstück vorzunehmen. Im Einzelfall können Ersatzpflanzungen auch auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung zugelassen werden.

(3) Den Umfang und die Qualität der Ersatzpflanzungen legt die Stadt Wilsdruff nach pflichtgemäßem Ermessen auf der Grundlage der als Anlage zu dieser Satzung beigefügten Tabelle „Richtwerte zur Festlegung von Ersatzpflanzungen" fest.

(4) Wachsen die gepflanzten Gehölze nicht an, sind die Ersatzpflanzungen in der nächsten Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) zu wiederholen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt als erfüllt, wenn die Gehölze mit Ablauf der dritten Vegetationsperiode nach der Pflanzung einen guten Zustand aufweisen.

(5) Anstelle einer Ersatzpflanzung kann auch die Umpflanzung sowie das Wiederaustreibenlassen von regenerierungsfähigen Stubben verlangt werden, wenn diese sinnvoll und erforderlich erscheinen und dem Verpflichteten zuzumuten sind.

(6) Ist eine Ersatzpflanzung ganz oder teilweise nicht möglich, kann eine Leistung von Ersatz in Geld verlangt werden. Die Höhe der Ersatzzahlung bemisst sich nach den Kosten für eine Ersatzpflanzung, einschließlich der dreijährigen Anwuchspflege, wie sie auf einem Grundstück üblicherweise vorgenommen wird.

Die Zahlung ist an die Stadt Wilsdruff zu entrichten und wird zweckgebunden verwendet.

(7) Zur Ersatzpflanzung bzw. Ersatzzahlung ist der Verursacher verpflichtet. Verursacher ist, wer Handlungen entgegen § 5 vornimmt oder eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 bzw. eine Befreiung nach § 7 erhalten hat. Führt der Verursacher die Ersatzpflanzung nicht innerhalb der ihm gesetzten Frist aus, ist § 10 Abs. 6 anzuwenden.

(8) Muss ein nach § 2 geschütztes Gehölz aufgrund von Beschädigungen und dem daraus resultierenden Verlust an ~~Vitalität innerhalb von 5 Jahren~~ Lebenskraft beseitigt werden, kann die Stadt Wilsdruff den Verursacher zur Ersatzpflanzung oder zweckgebundenen Ersatzzahlung verpflichten.

(9) Die Anordnung von Ersatzpflanzungen oder Ersatzzahlungen lässt die Anwendung des § 12 unberührt.

§ 11 Betreten von Grundstücken

Bedienstete oder Beauftragte der Stadt Wilsdruff sind zum Zwecke der Durchführung dieser Satzung unter den Voraussetzungen der § 27 und § 37 Abs. 2 SächsNatSchG berechtigt, Grundstücke zu betreten.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 49 Abs. 1 Nr. 1 SächsNatSchG und dieser Satzung handelt, wer unbefugt vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 5 nach § 2 geschützte Gehölze beseitigt oder Handlungen vornimmt, die zur Zerstörung, Beschädigung oder die zu einer wesentlichen Veränderung ihres Aufbaus führen können, insbesondere wer

1. entgegen § 5 Abs. 2 Nr. 1 den nach § 3 geschützten Wurzelbereich durch Befahren mit Kraftfahrzeugen einschließlich des Parkens und des Abstellens sowie durch Ablagern von Gegenständen, durch Aufbringen von Asphalt, Beton, Pflaster, wassergebundenen Decken oder ähnlichen wasserundurchlässigen Materialien oder durch Einbringen von Unterbauten für Oberflächenbefestigungen so verdichtet bzw. abdichtet, dass die Vitalität der Gehölze beeinträchtigt wird,

2. entgegen § 5 Abs. 2 Nr. 2 im nach § 3 geschützten Wurzelbereich oder oberirdischen Bereich nach § 2 Abs. 1 geschützter Gehölze feste, flüssige oder gasförmige Stoffe ausbringt bzw. freisetzt, welche geeignet sind, das Gehölzwachstum zu gefährden,

3. entgegen § 5 Abs. 2 Nr. 3 im Wurzelbereich nach § 3 von nach § 2 geschützten Gehölzen Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen vornimmt, wodurch das Wachstum der geschützten Gehölze erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird,

4. entgegen § 5 Abs. 2 Nr. 4

   a) an nach § 2 geschützten Gehölzen Gegenstände wie Plakate, Schilder, Hinweistafeln usw. anklebt, nagelt, schraubt oder auf sonstige schädigende Weise anbringt,

   b) an nach § 2 geschützten Gehölzen Weidezäune bzw. Halterungen für Weidezäune befestigt,

   c) die Rinde nach § 2 geschützter Gehölze abschneidet, abschält, entfernt oder sonst wie beschädigt,

   d) an nach § 2 geschützten Gehölzen Kronenschnitte vornimmt, die das art- oder sortentypische Aussehen nachhaltig verändern,

(2) Unbefugt im Sinne von Abs. 1 handelt, wer nicht über die erforderliche Ausnahmegenehmigung, Befreiung oder Gestattung verfügt und sich auch nicht auf einen sonstigen Rechtfertigungsgrund (insbesondere nach § 5 Abs. 3 Nr. 2) berufen kann.

(3) Ordnungswidrig im Sinne von § 49 Abs. 1 Nr. 1 SächsNatSchG und dieser Satzung handelt des Weiteren, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

1. seiner Anzeigepflicht gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 3, § 2 Abs. 3 Nr. 4 und § 5 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 nicht oder nicht fristgerecht nachkommt,

2. auf Grundlage von § 10 angeordnete Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzzahlungen oder Sanierungsmaßnahmen nicht fristgerecht oder nicht ordnungsgemäß durchführt,

3. den mit einer Ausnahmegenehmigung nach § 6 oder einer Befreiung nach § 7 Abs. 2 i. V. m. § 67 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG verbundenen Nebenbestimmungen nicht fristgerecht oder nicht ordnungsgemäß nachkommt,

4. einem Bediensteten oder Beauftragten der Gemeinde entgegen § 11 den Zutritt auf seinem Grundstück verweigert.

(4) Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu ~~50.00 EUR~~ 50.000,00 EUR geahndet werden.

§ 13 Haftung für Rechtsnachfolger

Für die Erfüllung der Verpflichtungen gemäß den § 4 und § 10 dieser Satzung haften auch die Rechtsnachfolger der Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigten sowie die Rechtsnachfolger des Verursachers von entgegen § 5 Abs. 1 und 2 vorgenommenen Handlungen an nach § 2 Abs. 1 und 2 geschützten Gehölzen.

§ 14 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am ~~01. März 2026~~ 1. Oktober 2026 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Gehölzschutzsatzung vom 17.09.2009 außer Kraft.

.....
Ralf Rother
Bürgermeister

[Ausfertigungsvermerk]
[Hinweis nach § 4 Abs. 4 Satz 4 SächsGemO]

Anlage zu § 10 der Gehölzschutzsatzung der Stadt Wilsdruff

Richtwerte zur Festlegung von Ersatzpflanzungen

1. Anzahl

Stammumfang in 1m Höhe des zu entfernenden Gehölzes	45 bis 90 cm	91 bis 150 cm	> 151 cm
Anzahl und Pflanzklassen für die Ersatzpflanzung pro entnommenem Gehölz mit Genehmigung ohne Genehmigung	2 x A oder 1 x B 4 x B	2 x B oder 1 x C 4 x C	2 x C oder 1 x D 4 x D

Pflanzklasse	Stammumfang in cm
A	Heister bis 3 m Höhe
B	Hochstamm 12 bis 14 cm
C	Hochstamm 16 bis 18 cm
D	Hochstamm 18 bis 20 cm
E	Hochstamm 20 bis 25 cm

Großsträucher und Hecken sind durch einfache Ersatzpflanzungen von mittlerer Baumschulqualität zu ersetzen.

Es werden grundsätzlich nur einheimische Gehölzarten, welche sich für den jeweiligen Standort eignen, zugelassen. Eine Auflistung von einheimischen Gehölzarten enthält die Anlage 1.

~~3.~~ 2. Pflanzzeit

Die Pflanzung ist in der Regel zeitnah zur Fällung vorzunehmen, spätestens innerhalb eines Jahres nach ~~Beseitigung.~~ der Fällung. Aufgrund der besseren Wasserverfügbarkeit in den Folgemonaten ist als Pflanzzeitraum der Herbst dem Frühjahr vorzuziehen.

Anlage 1

Einheimische Gehölzarten

sind zum Beispiel folgende Laubgehölze

Ahorn (z.B. Spitz-, Feld-, Berg-) (Acer platanoides) (Acer campestre) (Acer pseudoplatanus)
Birke (Betula pendula)
Burgenahorn (Acer monspessulanum)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Edelkastanie (Castanea sativa)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Europäische Hopfenbuche – Ostrya carpinifolia
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Gewöhnliche Buche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Rot-, Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Sal-Weide (Salix caprea)
Schwarzpappel (Populus nigra)
Silber-Weide (Salix alba)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Speierling (Sorbus domestica)
Steinweichsel (Prunus mahaleb)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Wildbirne (Pyrus pyraster)
Winterlinde (Tilia cordata)

sind zum Beispiel folgende Obstgehölze

Apfel
Birne
Süßkirsche
Pflaume
Quitte

sind zum Beispiel folgende Nadelgehölze

Europäische Lärche (Larix decidua)
Gemeine Fichte (Picea abies)
Waldkiefer (Pinus sylvestris)
Weiß-Tanne (Abies alba)

Die Aufzählungen sind nicht abschließend.

Satzung
zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Wilsdruff

Aufgrund von § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der derzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit § 19 und § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 des Sächsischen Naturschutzgesetzes in der derzeit geltenden Fassung sowie aufgrund von § 3 Abs. 1 und 2, § 22 Abs. 1 und 2, § 29 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der derzeit geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Wilsdruff am [...] folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Schutzzweck; Geltungsbereich; Verweis auf gesetzliche Bestimmungen 2
§ 2 Schutzgegenstand 2
§ 3 Schutzumfang 3
§ 4 Schutz- und Pflegegrundsätze 4
§ 5 Verbote 4
§ 6 Ausnahmen 6
§ 7 Befreiungen 6
§ 8 Verfahren zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 6 7
§ 9 Verfahren zur Erteilung einer Befreiung nach § 7 8
§ 10 Ersatzpflanzungen/Ersatzzahlungen 8
§ 11 Betreten von Grundstücken 9
§ 12 Ordnungswidrigkeiten 9
§ 13 Haftung für Rechtsnachfolger 10
§ 14 Inkrafttreten 11

§ 1 Schutzzweck; Geltungsbereich; Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

(1) Schutzzweck der Satzung ist:

1. die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,
3. schädigende Einflüsse auf den Baumbestand zu vermeiden,
4. die Erhaltung der Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
5. die Erhaltung oder Verbesserung des Kleinklimas, durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Verminderung thermischer Belastungen, Eindämmung nachteiliger Windeffekte und durch Staubbindung bei Filterwirkung des Laubes.
6. die Schaffung, Erhaltung oder Entwicklung von Biotopverbundsystemen.

(2) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Wilsdruff eingeschlossen aller Ortsteile.

(3) Soweit in dieser Satzung auf gesetzliche Bestimmungen Bezug genommen wird, sind diese in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

§ 2 Schutzgegenstand

(1) Geschützte Gehölze im Sinne dieser Satzung einschließlich ihrer Wurzelbereiche gemäß § 3 dieser Satzung sind:

1. Gehölze in öffentlich zugänglichen Park- und Grünanlagen und an Straßen gepflanzte oder gepflegte Gehölze (u.a. Alleen und einseitige Baumreihen), sowie das Ortsbild in besonderem Maße prägende Bäume, unabhängig vom Stammumfang der Gehölze,

2. Laubbäume ab einem Stammumfang von 0,45 Meter in einer Höhe von 1,00 Meter über dem Erdboden,

3. Nadelbäume ab einem Stammumfang von 1,00 Meter in einer Höhe von 1,00 Meter über dem Erdboden,

4. Sträucher von mindestens einer Höhe von 2,50 Metern,

5. Hecken mit einer Mindestlänge von 5,00 Metern,

6. Ersatzpflanzungen, die aufgrund von Anordnungen nach § 10 dieser Satzung sowie aufgrund sonstiger Rechtsvorschriften, insbesondere nach Maßgabe von fortgeltenden Entscheidungen auf der Grundlage früherer Fassungen der Gehölzschutzsatzungen angelegt wurden, unabhängig von Alter, Größe, Art und Stammumfang der Gehölze,

7. Gehölze, die aufgrund von Festsetzungen in einem Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB zu erhalten sind, unabhängig vom Stammumfang,

8. Rank- und Klettergehölze mit einer Triebbasis ab 15 cm Umfang; unter Schutz stehen nicht zur Traubenerzeugung genutzte Weinreben.

(2) Liegt der Kronenansatz von in Abs. 1 Nr. 2 - 3 bezeichneten Baumarten unter 1,00 Meter Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz

entscheidend. Bei mehrstämmigen Bäumen ist der Stammumfang nach der Summe der Stammumfänge zu berechnen.

(3) Geschützte Gehölze im Sinne dieser Satzung sind nicht:

1. Wald im Sinne des § 2 des Sächsischen Waldgesetzes,

2. Gehölze auf dem von Baumschulen und Gärtnereien genutzten Betriebsgelände, die zu gewerblichen Zwecken herangezogen werden oder wurden,

3. abgestorbene Gehölze. Eine Fällung ist in jedem Fall vor der Fällung anzeigepflichtig. Gleichzeitig ist ein Nachweis zu erbringen, das das Gehölz abgestorben ist (z.B. aussagekräftige Fotos, Stellungnahme Fachunternehmen).

4. Obstbäume auf Privatgrundstücken im Innenbereich, wenn die Anzahl von drei Bäumen pro Grundstück und Jahr nicht überschritten wird. Eine Fällung ist in jedem Fall vor der Fällung anzeigepflichtig.

5. Bäume und Sträucher auf Deichen, Deichschutzstreifen, Talsperren, Wasserspeichern und Hochwasserrückhaltebecken im Sinne des § 19 Abs. 2 Nr. 1 SächsNatSchG,

6. Bäume, Sträucher und Hecken in Kleingärten im Sinne von § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) in der jeweils geltenden Fassung.

(4) Die Satzung findet keine Anwendung:

1. soweit weitergehende Schutzvorschriften, insbesondere über Schutzgebiete gemäß den § 20 ff. BNatSchG, über geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG den Schutzzweck nach § 1 gewährleisten und den Schutzgegenstand nach Absatz 1 sicherstellen,

2. soweit über eine Beeinträchtigung von nach Absatz 1 geschützten Gehölzen im Rahmen der Eingriffsregelung nach den § 14 und 15 BNatSchG in Verbindung mit § 9 ff. SächsNatSchG zu entscheiden ist,

3. auf Gehölzflächen, die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen.

§ 3 Schutzumfang

Geschützt sind neben den oberirdischen Teilen der in § 2 Abs. 1 aufgeführten Gehölze, auch deren Wurzelbereiche. Je nach Wuchsform der geschützten Gehölze sind folgende Wurzelbereiche geschützt:

(1) Bei Bäumen mit Säulen- bzw. pyramidaler Krone die Flächen unter der Baumkrone zuzüglich 5 Meter nach allen Seiten,

(2) bei allen übrigen Bäumen die Flächen unterhalb der Baumkronen zuzüglich 1,50 Meter nach allen Seiten,

(3) bei Sträuchern die Flächen unterhalb der ungeschnittenen Strauchkronen zuzüglich 1,00 Meter nach allen Seiten,

(4) bei Hecken die Flächen unterhalb der heckenbildenden Strauchkronen zuzüglich 1,00 Meter nach allen Seiten.

§ 4 Schutz- und Pflegegrundsätze

(1) Die nach § 2 geschützten Gehölze sind artgerecht zu pflegen und deren Lebensbedingungen so zu erhalten, dass ihre gesunde Entwicklung und ihr Fortbestand langfristig gesichert bleiben. Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der ZTV-Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) und der R SBB FGSV 2020 (Richtlinie zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) einzuhalten. Bei der Beweidung von Flächen sind nach § 2 geschützte Gehölze durch geeignete Auskopplungsmaßnahmen vor Beschädigungen, insbesondere vor Verbiss-, Scheuer- oder Trittschäden zu schützen.

(2) Die Stadt Wilsdruff kann nach pflichtgemäßem Ermessen Anordnungen treffen, die erforderlich und zweckmäßig sind, um die Zerstörung, Beschädigung oder wesentliche Veränderung des nach § 2 geschützten Gehölzbestandes abzuwenden oder um die Folgen der vorgenannten Handlungen zu mindern. Hiervon umfasst sind Maßnahmen zur Pflege, zur Erhaltung und zum Schutz des geschützten Gehölzes. Werden nach § 2 geschützte Gehölze beschädigt, kann vom Verursacher deren Sanierung verlangt werden, wenn diese Erfolg verspricht.

(3) Es kann angeordnet werden, dass der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eines Grundstücks die Durchführung bestimmter Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen an geschützten Gehölzen im Sinne von Abs. 2 durch die Stadt Wilsdruff oder durch von ihr Beauftragte duldet, sofern eine Ersatzvornahme im Sinne von § 24 Sächsisches Verwaltungsvollstreckungsgesetz (SächsVwVG) vorgenommen oder dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten die Durchführung notwendiger Maßnahmen in begründeten Einzelfällen nicht vollständig oder teilweise selbst zugemutet werden kann.

§ 5 Verbote

(1) Die Beseitigung der nach § 2 geschützten Gehölze sowie alle Handlungen, die zum Absterben, zur Zerstörung, Beschädigung oder zu einer wesentlichen Veränderung ihres Aufbaus führen können, sind verboten. Eine wesentliche Veränderung des Aufbaus liegt vor, wenn an den nach § 2 geschützten Gehölzen Handlungen vorgenommen werden, durch die deren charakteristisches Erscheinungsbild verändert oder das weitere Wachstum nachhaltig negativ beeinträchtigt wird.

(2) Verboten ist insbesondere:

1. den nach § 3 geschützten Wurzelbereich durch Befahren mit Kraftfahrzeugen einschließlich des Parkens und des Abstellens sowie durch Ablagern von Gegenständen, durch Aufbringen von Asphalt, Beton, Pflaster, wassergebundenen Decken oder ähnlichen wasserundurchlässigen Materialien oder durch Einbringen von Unterbauten für Oberflächenbefestigungen so zu verdichten bzw. abzudichten, dass die Vitalität der Gehölze beeinträchtigt wird,

2. im nach § 3 geschützten Wurzelbereich oder oberirdischen Bereich nach § 2 geschützter Gehölze feste, flüssige oder gasförmige Stoffe auszubringen bzw. freizusetzen, welche geeignet sind, das Gehölzwachstum zu gefährden. Hierzu zählen u. a. das Lagern, Anschütten oder Ausgießen von Abfällen, Baumaterialien, Kraftstoffen, Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder ähnlich schädlichen Stoffen,

3. im nach § 3 geschützten Wurzelbereich von nach § 2 geschützten Gehölzen Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen vorzunehmen, wodurch das Wachstum der geschützten Gehölze erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird,

4. an nach § 2 geschützten Gehölzen

   a.) Gegenstände wie Plakate, Schilder, Hinweistafeln usw. anzukleben, zu nageln, zu schrauben oder auf sonstige schädigende Weise anzubringen,

   b.) Weidezäune bzw. Halterungen für Weidezäune zu befestigen,

   c.) die Rinde abzuschneiden, abzuschälen oder sonst wie zu entfernen oder zu beschädigen,

   d.) Kronenschnitte vorzunehmen, die das art- oder sortentypische Aussehen nachhaltig verändern,

5. das Ausbringen von Herbiziden,

6. die Grundwasserabsenkung und die Grundwasseranstauung im Zuge von Bauarbeiten.

(3) Nicht unter die Verbote fallen

1. ordnungsgemäße und fachgerechte Maßnahmen

   a) zur Pflege und Erhaltung geschützter Gehölze, wie das Nachschneiden von Astabbrüchen, Wundpflege, Pflanz- und Erziehungsschnitt, Schnitt von bestehenden Formhecken und Formbäumen sowie die Entfernung von Totholz,

   b) zur Aufrechterhaltung der Ertragsfunktion von Obstgehölzen,

c) zur Herstellung des Lichtraumprofils an Wegen, Straßen und Schienenwegen sowie des notwendigen Sicherheitsabstandes zu Freileitungen und die Herstellung des Schutzstreifenbereichs der vorhandenen unterirdisch verlegten Versorgungsleitungen und diverser Verkehrswegen,

2. ordnungsgemäße Pflegemaßnahmen an Ufergehölzen im Rahmen der Gewässerunterhaltung,

3. unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwendung einer unmittelbaren Gefahr für Personen und Sachen. Die Maßnahmen sind auf das notwendige, den jeweiligen Umständen angemessene Maß unter Beachtung des Schutzzwecks dieser Satzung zu beschränken und der Stadt Wilsdruff unverzüglich anzuzeigen und zu begründen. Äußert sich die Stadt Wilsdruff gegenüber dem Anzeigeerstatter zu der Maßnahme nicht innerhalb von sechs Wochen nach Eingang der Anzeige mit entsprechender Begründung, so gilt die Zulässigkeit der Maßnahme als festgestellt.

§ 6 Ausnahmen

(1) Die Stadt Wilsdruff kann auf Antrag Ausnahmen von den Verboten dieser Satzung durch eine Ausnahmegenehmigung zulassen, wenn:

1. dies zur Errichtung, Änderung oder Erweiterung baulicher Anlagen, einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen nach den Vorschriften der Sächsischen Bauordnung erforderlich ist und der standortspezifische Gehölzbestand ausgeglichen werden kann;

2. ein geschütztes Gehölz ein anderes wertvolleres Gehölz wesentlich beeinträchtigt;

3. von geschützten Gehölzen Gefahren für Personen und Sachen von erheblichem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;

4. Veränderungen der Fahrbahnbefestigung im Bereich nach § 2 geschützter Standorte aus Sicherheitsgründen vorgenommen werden müssen und ein Erhalt der Wurzeln praktisch unmöglich ist;

(2) Eine Ausnahmegenehmigung ist zu erteilen, wenn der Eigentümer eines Grundstückes oder ein sonstiger Berechtigter aufgrund von öffentlich-rechtlichen Vorschriften verpflichtet ist, nach § 2 geschützte Gehölze zu entfernen, zu beeinträchtigen oder ihren Kronenaufbau wesentlich zu verändern;

(3) Ausnahmegenehmigungen können mit Nebenbestimmungen insbesondere über Ersatzpflanzungen nach §10 dieser Satzung sowie einem Widerrufsvorbehalt, versehen werden.

§ 7 Befreiungen

(1) Liegen die Voraussetzungen einer Ausnahmegenehmigung nicht vor, kann auf Antrag eine Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von den Verboten dieser Satzung gewährt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und

wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Der Antrag auf Befreiung muss die Gründe für die Fällung, einen Lageplan, den Gattungs- oder den Artnamen (soweit bekannt) und die Größenangabe des Gehölzes gemäß § 2 Abs. 1 enthalten.

(2) Befreiungen können mit Nebenbestimmungen, insbesondere über Ersatzpflanzungen nach §10 dieser Satzung sowie einem Widerrufsvorbehalt, versehen werden.

§ 8 Verfahren zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 6

(1) Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 6 ist vom Eigentümer der nach § 2 geschützten Gehölze oder eines sonstigen Berechtigten schriftlich oder per E-Mail bei der Stadt Wilsdruff mindestens 6 Wochen vor der geplanten Durchführung der Maßnahme zu beantragen. Die Schriftform kann zusätzlich durch die elektronische Form ersetzt werden, sofern die Stadt Wilsdruff hierfür einen Zugang per Online-Formular eröffnet. Der Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung muss die Gründe für die Fällung, einen Lageplan, den Gattungs- oder Artnamen (soweit bekannt) und die Größenangabe des Gehölzes gemäß § 2 Abs. 1 enthalten. Im Einzelfall kann die Stadt Wilsdruff die Vorlage weiterer Unterlagen, einschließlich sachdienlicher Gutachten, insbesondere von fachlich ausgebildeten Gehölzgutachtern, fordern.

(2) Die Stadt Wilsdruff hat die Ausnahmegenehmigung für den Zeitraum vom März bis 30. September auszusetzen bzw. sie auf die Zeit vom 1. Oktober bis zum Ende des Monats Februar zu befristen. Dies gilt nicht, wenn die Voraussetzungen des § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG gegeben sind oder wenn die Voraussetzungen einer beantragten Befreiung nach § 67 BNatSchG vom Verbot, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) vorliegen und zwingende Gründe für die Unaufschiebbarkeit der Maßnahme gegeben sind. Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß §44 BNatSchG sind zu beachten. Die Voraussetzungen nach Satz 2 müssen durch Angaben im Antrag nachgewiesen werden. Die Gemeinde entscheidet im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die beantragte Befreiung nach § 67 BNatSchG im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde.

(3) Die Stadt Wilsdruff entscheidet über die Anträge nach Absatz 1 innerhalb von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Unterlagen im Sinne von Absatz 1. Die Genehmigung nach § 6 gilt als erteilt, wenn der Antrag nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt wird. Die Frist kann einmal angemessen verlängert werden, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist. In diesem Fall erteilt die Stadt Wilsdruff vor Ablauf der Sechswochenfrist eine entsprechend begründete schriftliche Zwischenmitteilung. Auf Verlangen wird der Eintritt der Genehmigungsfiktion nach Satz 2 schriftlich bescheinigt. Die Regelungen dieses Absatzes gelten nicht für eine gleichzeitig erforderliche Befreiung nach § 67 BNatSchG und § 39 SächsNatSchG von artenschutzrechtlichen Vorschriften oder in den Fällen des Absatzes 2.

(4) Ist für ein Vorhaben, zu dessen Verwirklichung eine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist, eine andere Gestattung notwendig, ersetzt diese Gestattung die

Genehmigung. Die Gestattung darf nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen dieser Satzung vorliegen und die Stadt Wilsdruff ihr Einvernehmen erteilt hat.

(5) Für das Verfahren werden keine Kosten erhoben. Die Kostenfreiheit erstreckt sich jedoch nicht auf ein mögliches Widerspruchsverfahren.

§ 9 Verfahren zur Erteilung einer Befreiung nach § 7

(1) Für das Verfahren zur Erteilung einer Befreiung nach § 7 gelten § 8 Abs. 1 und 2 entsprechend sowie § 39 SächsNatSchG.

(2) Für dieses Verfahren werden Verwaltungsgebühren entsprechend der Verwaltungskostensatzung der Stadt Wilsdruff erhoben.

§ 10 Ersatzpflanzungen/Ersatzzahlungen

(1) Der Verursacher einer nach § 5 verbotenen Handlung ist im Falle einer Bestandsminderung zu einer angemessenen Ersatzpflanzung oder angemessenen Ersatzzahlung verpflichtet, wenn

1. eine Beseitigung oder Beschädigung eines geschützten Gehölzes entgegen § 5 Abs. 1 und 2 festgestellt wurde;

2. eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 oder

3. eine Befreiung nach § 7 erteilt wurde.

(2) Ersatzpflanzungen sind auf dem von der Veränderung des nach § 2 geschützten Gehölzbestandes betroffenen Grundstück vorzunehmen. Im Einzelfall können Ersatzpflanzungen auch auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung zugelassen werden.

(3) Den Umfang und die Qualität der Ersatzpflanzungen legt die Stadt Wilsdruff nach pflichtgemäßem Ermessen auf der Grundlage der als Anlage zu dieser Satzung beigefügten Tabelle „Richtwerte zur Festlegung von Ersatzpflanzungen" fest.

(4) Wachsen die gepflanzten Gehölze nicht an, sind die Ersatzpflanzungen in der nächsten Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) zu wiederholen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt als erfüllt, wenn die Gehölze mit Ablauf der dritten Vegetationsperiode nach der Pflanzung einen guten Zustand aufweisen.

(5) Anstelle einer Ersatzpflanzung kann auch die Umpflanzung sowie das Wiederaustreibenlassen von regenerierungsfähigen Stubben verlangt werden, wenn diese sinnvoll und erforderlich erscheinen und dem Verpflichteten zuzumuten sind.

(6) Ist eine Ersatzpflanzung ganz oder teilweise nicht möglich, kann eine Leistung von Ersatz in Geld verlangt werden. Die Höhe der Ersatzzahlung bemisst sich nach den Kosten für eine Ersatzpflanzung, einschließlich der dreijährigen Anwuchspflege, wie sie auf einem Grundstück üblicherweise vorgenommen wird.

Die Zahlung ist an die Stadt Wilsdruff zu entrichten und wird zweckgebunden verwendet.

(7) Zur Ersatzpflanzung bzw. Ersatzzahlung ist der Verursacher verpflichtet. Verursacher ist, wer Handlungen entgegen § 5 vornimmt oder eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 bzw. eine Befreiung nach § 7 erhalten hat. Führt der Verursacher die Ersatzpflanzung nicht innerhalb der ihm gesetzten Frist aus, ist § 10 Abs. 6 anzuwenden.

(8) Muss ein nach § 2 geschütztes Gehölz aufgrund von Beschädigungen und dem daraus resultierenden Verlust an Lebenskraft beseitigt werden, kann die Stadt Wilsdruff den Verursacher zur Ersatzpflanzung oder zweckgebundenen Ersatzzahlung verpflichten.

(9) Die Anordnung von Ersatzpflanzungen oder Ersatzzahlungen lässt die Anwendung des § 12 unberührt.

§ 11 Betreten von Grundstücken

Bedienstete oder Beauftragte der Stadt Wilsdruff sind zum Zwecke der Durchführung dieser Satzung unter den Voraussetzungen der § 27 und § 37 Abs. 2 SächsNatSchG berechtigt, Grundstücke zu betreten.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 49 Abs. 1 Nr. 1 SächsNatSchG und dieser Satzung handelt, wer unbefugt vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 5 nach § 2 geschützte Gehölze beseitigt oder Handlungen vornimmt, die zur Zerstörung, Beschädigung oder die zu einer wesentlichen Veränderung ihres Aufbaus führen können, insbesondere wer

1. entgegen § 5 Abs. 2 Nr. 1 den nach § 3 geschützten Wurzelbereich durch Befahren mit Kraftfahrzeugen einschließlich des Parkens und des Abstellens sowie durch Ablagern von Gegenständen, durch Aufbringen von Asphalt, Beton, Pflaster, wassergebundenen Decken oder ähnlichen wasserundurchlässigen Materialien oder durch Einbringen von Unterbauten für Oberflächenbefestigungen so verdichtet bzw. abdichtet, dass die Vitalität der Gehölze beeinträchtigt wird,

2. entgegen § 5 Abs. 2 Nr. 2 im nach § 3 geschützten Wurzelbereich oder oberirdischen Bereich nach § 2 Abs. 1 geschützter Gehölze feste, flüssige oder gasförmige Stoffe ausbringt bzw. freisetzt, welche geeignet sind, das Gehölzwachstum zu gefährden,

3. entgegen § 5 Abs. 2 Nr. 3 im Wurzelbereich nach § 3 von nach § 2 geschützten Gehölzen Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen vornimmt, wodurch das Wachstum der geschützten Gehölze erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird,

4. entgegen § 5 Abs. 2 Nr. 4

   a) an nach § 2 geschützten Gehölzen Gegenstände wie Plakate, Schilder, Hinweistafeln usw. anklebt, nagelt, schraubt oder auf sonstige schädigende Weise anbringt,

   b) an nach § 2 geschützten Gehölzen Weidezäune bzw. Halterungen für Weidezäune befestigt,

   c) die Rinde nach § 2 geschützter Gehölze abschneidet, abschält, entfernt oder sonst wie beschädigt,

   d) an nach § 2 geschützten Gehölzen Kronenschnitte vornimmt, die das art- oder sortentypische Aussehen nachhaltig verändern,

(2) Unbefugt im Sinne von Abs. 1 handelt, wer nicht über die erforderliche Ausnahmegenehmigung, Befreiung oder Gestattung verfügt und sich auch nicht auf einen sonstigen Rechtfertigungsgrund (insbesondere nach § 5 Abs. 3 Nr. 2) berufen kann.

(3) Ordnungswidrig im Sinne von § 49 Abs. 1 Nr. 1 SächsNatSchG und dieser Satzung handelt des Weiteren, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

1. seiner Anzeigepflicht gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 3, § 2 Abs. 3 Nr. 4 und § 5 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 nicht oder nicht fristgerecht nachkommt,

2. auf Grundlage von § 10 angeordnete Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzzahlungen oder Sanierungsmaßnahmen nicht fristgerecht oder nicht ordnungsgemäß durchführt,

3. den mit einer Ausnahmegenehmigung nach § 6 oder einer Befreiung nach § 7 Abs. 2 i. V. m. § 67 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG verbundenen Nebenbestimmungen nicht fristgerecht oder nicht ordnungsgemäß nachkommt,

4. einem Bediensteten oder Beauftragten der Gemeinde entgegen § 11 den Zutritt auf seinem Grundstück verweigert.

(4) Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 50.000,00 EUR geahndet werden.

§ 13 Haftung für Rechtsnachfolger

Für die Erfüllung der Verpflichtungen gemäß den § 4 und § 10 dieser Satzung haften auch die Rechtsnachfolger der Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigten sowie die Rechtsnachfolger des Verursachers von entgegen § 5 Abs. 1 und 2 vorgenommenen Handlungen an nach § 2 Abs. 1 und 2 geschützten Gehölzen.

§ 14 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 1. Oktober 2026 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Gehölzschutzsatzung vom 17.09.2009 außer Kraft.

.....
Ralf Rother
Bürgermeister

[Ausfertigungsvermerk]
[Hinweis nach § 4 Abs. 4 Satz 4 SächsGemO]

Anlage zu § 10 der Gehölzschutzsatzung der Stadt Wilsdruff

Richtwerte zur Festlegung von Ersatzpflanzungen

1. Anzahl

Stammumfang in 1m Höhe des zu entfernenden Gehölzes	45 bis 90 cm	91 bis 150 cm	> 151 cm
Anzahl und Pflanzklassen für die Ersatzpflanzung pro entnommenem Gehölz			
mit Genehmigung	2 x A oder 1 x B	2 x B oder 1 x C	2 x C oder 1 x D
ohne Genehmigung	4 x B	4 x C	4 x D

Pflanzklasse	Stammumfang in cm
A	Heister bis 3 m Höhe
B	Hochstamm 12 bis 14 cm
C	Hochstamm 16 bis 18 cm
D	Hochstamm 18 bis 20 cm
E	Hochstamm 20 bis 25 cm

Großsträucher und Hecken sind durch einfache Ersatzpflanzungen von mittlerer Baumschulqualität zu ersetzen.

Es werden grundsätzlich nur einheimische Gehölzarten, welche sich für den jeweiligen Standort eignen, zugelassen. Eine Auflistung von einheimischen Gehölzarten enthält die Anlage 1.

2. Pflanzzeit

Die Pflanzung ist in der Regel zeitnah zur Fällung vorzunehmen, spätestens innerhalb eines Jahres nach der Fällung. Aufgrund der besseren Wasserverfügbarkeit in den Folgemonaten ist als Pflanzzeitraum der Herbst dem Frühjahr vorzuziehen.

Anlage 1

Einheimische Gehölzarten

sind zum Beispiel folgende Laubgehölze

Ahorn (z.B. Spitz-, Feld-, Berg-) (Acer platanoides) (Acer campestre) (Acer pseudoplatanus)
Birke (Betula pendula)
Burgenahorn (Acer monspessulanum)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Edelkastanie (Castanea sativa)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Europäische Hopfenbuche – Ostrya carpinifolia
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Gewöhnliche Buche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Rot-, Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Sal-Weide (Salix caprea)
Schwarzpappel (Populus nigra)
Silber-Weide (Salix alba)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Speierling (Sorbus domestica)
Steinweichsel (Prunus mahaleb)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Wildbirne (Pyrus pyraster)
Winterlinde (Tilia cordata)

sind zum Beispiel folgende Obstgehölze

Apfel
Birne
Süßkirsche
Pflaume
Quitte

sind zum Beispiel folgende Nadelgehölze

Europäische Lärche (Larix decidua)
Gemeine Fichte (Picea abies)
Waldkiefer (Pinus sylvestris)
Weiß-Tanne (Abies alba)

Die Aufzählungen sind nicht abschließend.

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/36346

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-150-B

Beschlussgegenstand

Sanierungsmaßnahmen in der Saubachtalhalle (Dreifeldhalle) in Wilsdruff

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt über nachfolgende Beschlussfassung:

Über die Sanierung des Wasserschadens, die Erneuerung der Brandmeldeanlage und der damit verbundenen Leistungen hinaus beauftragt der Stadtrat die Verwaltung mit der Vorbereitung und Durchführung

(1) der ganzheitlichen Sanierung des Sozialtraktes in der Saubachtalhalle. Die Kostenschätzung hierzu beläuft sich auf 855.949,04 Euro.

(2) der ganzheitlichen Sanierung des Sozialtraktes in der Saubachtalhalle sowie die Errichtung eines Anbaus für zusätzliche Sanitärmöglichkeiten sowie Erweiterung des Küchen-/Ausgabebereiches. Die Kostenschätzung für den Anbau beläuft sich auf 659,951,29 Euro.

Begründung

In der Saubachtalhalle in Wilsdruff wurde im November 2025 ein Wasserschaden festgestellt. Bei der Erneuerung der Silikonfugen kam es zur Feststellung, dass im Duschraum im Bereich der Trockenbauwände Feuchtigkeit auftritt. Nach Öffnung der Wand und der Einläufe wurde die Feststellung bestätigt. Daraufhin wurde die Nutzung der Duschen in der gesamten Halle untersagt, da erst die Ursache hierzu festgestellt werden musste.
Daraufhin wurde mit einer Trocknungsfirma ein Vorortermin vereinbart, um eine mögliche Trocknung zu besprechen. Im Ergebnis dieses Termins musste zunächst die Ursache ermittelt werden, bevor die Trocknung ausgeführt werden kann.
Daraufhin wurde Anfang Dezember eine Wasserprobe entnommen, um zu sondieren, ob das Wasser von außen oder innen eingedrungen ist. Zwischenzeitlich wurde die Versicherung der Stadt Wilsdruff zum Schaden informiert und dieser gemeldet.
Die Untersuchung hat weiterhin ergeben, dass es sich um Abwasser handelte, also von Innen. Durch eine Fachfirma wurde dann eine Leckortung beauftragt. Es stellte sich dabei heraus, dass die Abwasserleitungsrohre wohl intakt sind, jedoch die Bodeneinläufe in den Duschbereichen eine Undichtigkeit aufweisen.

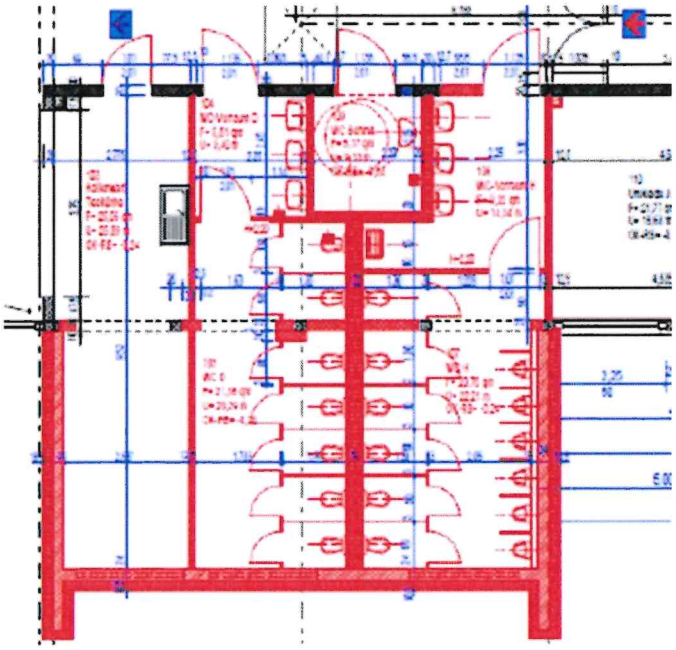
Eine Aufstauprobe ergab schnellen Wasserverlust im Einlaufbauteil. Der Wasserpegel bleibt stabil bis zur Oberkante des unteren Bauteils. Bei Überfüllung läuft Wasser in die Trockenbauwand. Dies bestätigte sich nach der Öffnung der Wand, bei dem stehenden Wasser festgestellt worden ist. Ein Test und Nachweis erfolgte mit einem Spezialfarbstoff.
Anfang Februar wurde eine Feuchtemessung beauftragt, um das Ausmaß bzw. die Ausbreitung der Feuchtigkeit zu ermitteln. Es stellte sich dabei heraus, dass sich die Feuchtigkeit bis über die gesamten Umkleidebereich mit den Duschen ausgebreitet hat und teilweise auch der Gangbereich betroffen ist.
Durch die Versicherung kam Mitte Februar die Anweisung, dass das weitere Vorgehen nur in Abstimmung mit einem Sachverständigen erfolgen darf. Daraufhin gab es diversere Termine vor Ort mit dem Sachverständigen. Dieser hat eigenständige Untersuchungen etc. unternommen. Dieser Vorgang hat sich bis Juni 2026 gezogen. Parallel dazu haben wir ein Planungsbüro mit einer Kostenschätzung beauftragt. Diese Kostenschätzung hat der Sachverständige als zu hoch eingestuft, sodass es am 2.7.2026 nochmals einen gemeinsamen Termin vor Ort gegeben hat, in dem das konkrete weitere Vorgehen und der Umfang abgesprochen wurde. Auf dieser Grundlage wurden konkrete Angebot eingeholt und an den Sachverständigen am 29.07.2026 zur Freigabe weitergereicht. Die Freigabe in Höhe von 195.525,07 Euro erfolgte dann am 13.08.2026 und die Firmen konnten beauftragt werden. Es ist nun vorgesehen Mitte September mit der Wasserschadensbeseitigung zu beginnen. Dies umfasst u.a. den Rückbau beschädigten Einläufe, samt Duschwände und Armaturen, die Trocknung des restlichen Bereichs, Erneuerung von Fußbodenbelag und Malerarbeiten. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 240.000 € zzgl. Planungs- und Bauüberwachungskosten i.H.v. ca. 72.000€. Die Planungskosten setzen sich aus der Objektüberwachung (ca. 38.000€) und der TGA-Planung (ca. 34.000€) zusammen. Die Honorarberechnung nach der **HOAI** (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) ermittelt sich aus den anrechenbaren Baukosten, der Honorarzone und dem gewählten Honorarsatz. Da an einem bestehenden Gebäude gearbeitet wird, kommt ein Umbau- und Modernisierungszuschlag hinzu (gem. §36 HAOI). Für die Ermittlung des jeweiligen Honorars haben sich die Planungsbüros jeweils die unteren Werte angesetzt.

In diesem Rahmen soll auch die Erneuerung der Brandmeldeanlage erfolgen. Die Bestandsanlage ist bereits seit einiger Zeit abgekündigt. Das bedeutet, dass bei möglichen Ausfällen keine Ersatzteile mehr zur Verfügung stehen. Für die Errichtung war ein neues Brandschutzkonzept erforderlich, da das bestehende Konzept von der Errichtung der Saubachtalhalle keine verbindlichen Aussagen zur Brandmeldeanlage getroffen hat. Dieses Brandschutzkonzept liegt nun vor und die Vorbereitungen für die Ausführungen laufen. In diesem Zusammenhang müssen die Decken punktuell geöffnet und wieder verschlossen werden. Die Kostenschätzung liegt bei ca. 50.000 €. Es wird mir einer Bauzeit von 6 Monaten gerechnet.

Die vorgenannten Maßnahmen sind zwingend erforderlich und müssen ausgeführt werden. Für die Sanierung des Wasserschadens wird ein Großteil der Kosten durch die Versicherung übernommen. Für die Erneuerung der Brandmeldeanlage sind Haushaltsmittel im Haushaltsplan vorgesehen.

zu (1)
Im Zuge der notwendigen Sanierung nach dem Wasserschaden besteht die Möglichkeit den Sozialtrakt grundlegend zu sanieren. Das würde bedeuten, dass u.a. die gesamten Decken abgebrochen und durch neue Akustikdecken ersetzt werden. Zudem würden die Wasserleitungen erneuert und nach dem aktuellen Stand der Technik errichtet werden. Derzeit sind beispielsweise noch Stichleitungen verbaut, was man u.a. aufgrund der Legionellenthematik so nicht mehr verbaut. Es würden auch alle Wände neu aufgebaut werden. Zudem würde eine Lüftungsanlage für sämtliche Kabinen samt Duschen errichtet, die für das Raumklima und auch Bausubstanz von Vorteil wäre. Außerdem würden weitere Brandschutzrelevante Themen, wie eine neue Ausgangstür sowie eine zusätzliche Brandschutztür im Gangbereich umgesetzt werden. Es sind insgesamt weitere Beton- und Mauerwerksarbeiten notwendig. Des Weiteren wären hier Kosten enthalten, die durch die Versicherung im Zusammenhang mit dem Wasserschaden nicht übernommen werden. Es wird mir einer Bauzeit von 8 Monaten gerechnet.
Die Kostenschätzung hierzu samt Planungsleistungen beläuft sich auf 855.949,04 Euro.
Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 08.09.2026 die Beschlussfassung empfohlen.

zu (2)
wie 1. und zusätzlich könnte ein Anbau und Umbau der Bestandstoiletten im Eingangsbereich erfolgen. Ergänzend würde die vorhandene Teeküche erweitert – welche z.B. als Lagerraum genutzt werden könnte. Im Ergebnis dieser Maßnahme würde das Behinderten-WC entsprechend den Anforderungen umgebaut und die bestehenden Toiletten in Ihrer Anzahl deutlich erweitert. Es stünden nach Fertigstellung sieben Damen-WC (bisher zwei Stück) sowie bei den Herren sechs WCs (bisher ein Stück) und sechs Pissoires (bisher zwei Stück) zur Verfügung.



Es wird mir einer Bauzeit von 12 Monaten gerechnet.
Die Kostenschätzung allein für den Anbau samt Planungsleistungen beläuft sich auf ca. 660.000 Euro. In Summe würden damit Kosten in Höhe von 1.515.949,04 Euro anfallen.

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 08.09.2026 empfohlen die Maßnahme für die zweite Tranche (2029-2032) des kommunalen Investitionsbudgets vorzusehen und zu betrachten, jedoch nicht jetzt mit umzusetzen.

Wilsdruff, 9. September 2026

Carsten Hahn
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/36317

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-151-B

Beschlussgegenstand

Umbau Wasserversorgung Waldbad

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt die außerplanmäßigen Mehraufwendungen für die erforderlichen Umbaumaßnahmen der Wasserversorgung im Waldbad in Höhe von ca. 235.000,00 Euro und ermächtigt die Verwaltung, die erforderlichen Aufträge zu beauftragen. Die Deckung der außerplanmäßigen Mehraufwendungen ist aus den Rücklagen des ordentlichen Ergebnisses gesichert.

Planungskosten	36.541,52 Euro netto
Kosten Umbau Sanitär/Heizung/Elektro	97.700,00 Euro netto
Kosten Trockenbau-, Fliesen- und Malerarbeiten sowie WC-Kabinen und Brausetrennwände	75.000,00 Euro netto
Kosten ungeplante Ausgaben wg. unbek. Bausubstanz	25.000,00 Euro netto

Begründung

1. Allgemeines

Aufgrund eines Legionellenbefalls im Trinkwarmwassernetz sowie teilweise nicht mehr den aktuellen technischen und hygienischen Anforderungen entsprechenden Trinkwasser- und Trinkwarmwasserinstallationen ist eine umfassende Sanierung der bestehenden Anlagen erforderlich.

Im Bestand wurde unter anderem auch ein Friatherm-Rohrleitungssystem verwendet. Insbesondere im Bereich der Trinkwarmwasserinstallation kommt es aufgrund des bestehenden Rohrsystems wiederholt zu gelösten bzw. sich lösenden Verbindungen. Dadurch ist die Betriebssicherheit der Installation nicht dauerhaft gewährleistet. Die vorhandene Friatherm-Verrohrung ist daher insbesondere im Trinkwarmwasserbereich dringend zu ersetzen und durch eine geeignete, für die vorgesehene Nutzung und Temperaturbereiche geeignete Rohrinstallation zu ersetzen.

Die Maßnahme umfasst im Wesentlichen die Erneuerung der Trinkwasser-Hauptverteilung im Untergeschoss des Badegebäudes ab Ausgang des Trinkwasser-Hauptzählers sowie die Erneuerung der zentralen Trinkwarmwasserbereitung. Darüber hinaus werden die bestehenden Abwasserleitungen hinsichtlich des bislang

fehlenden bzw. unzureichenden Brandschutzes entsprechend den geltenden Anforderungen ertüchtigt.

Die vorhandene Trinkwasser-, Trinkwarmwasser- und Zirkulationsverrohrung wird in den betroffenen Bereichen erneuert. Die neue Verrohrung wird einschließlich Dämmung, Armaturen und erforderlicher Anschlüsse ausgeführt.

Im Erdgeschoss wird die neue Verrohrung hinter einer neu vorgesehenen Trockenbau-Vorwand geführt. Im Untergeschoss werden die bestehenden Anschlüsse an die Schwimmbadtechnik sowie weitere Verbraucher entsprechend dem Bestand bzw. den abgestimmten Dimensionen wiederhergestellt.

Vorgesehen sind insbesondere:

- 6 Waschtischanlagen,
- 5 WC-Anlagen, davon 1 WC mit automatischer Trinkwasser-Hygienespülung,
- 3 Urinalanlagen,
- 6 Duschanlagen mit thermostatischen Selbstschlussmischarmaturen und automatischer Spülfunktion,
- Erneuerung der Trinkwasser-Hauptverteilung einschließlich automatischem Rückspülfilter,
- Erneuerung der Trinkwasser-, Trinkwarmwasser- und Zirkulationsleitungen,
- erforderliche Anpassungen der Schmutzwasseranschlüsse,
- erforderliche Brandschutzmaßnahmen, Kernbohrungen, Demontagen sowie Spülungen, Druckprüfungen und Keimfreiheitsproben.

Die vorhandenen Abwasserleitungen und Bodenabläufe bleiben, soweit möglich, erhalten und werden lediglich entsprechend dem erforderlichen Umfang angepasst.

2. Trinkwarmwasserbereitung / Heizung

Die bestehende zentrale Trinkwarmwasserbereitung wird erneuert. Vorgesehen ist ein neuer Trinkwarmwasserspeicher mit einem Inhalt von ca. 300 Litern einschließlich Speicherladesystem, Anschlussarmaturen und Regelung.

Die vorhandene Friatherm-Verrohrung im Trinkwarmwasserbereich wird vollständig zurückgebaut und durch eine neue Installation ersetzt.

Zusätzlich werden im betroffenen Bereich fünf Heizkörper einschließlich Anschlusszubehör und Ventilgarnituren erneuert. Die erforderlichen Heizungsleitungen werden angepasst und entsprechend gedämmt.

3. Elektroinstallation und Beleuchtung

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme wird die vorhandene Beleuchtung in den Technikräumen erneuert.

Die Allgemeinbeleuchtung der Technikräume wird entsprechend der Nutzung und den Anforderungen an Arbeitsstätten ausgelegt. Für die Planung wird eine Beleuchtungsstärke von mindestens 200 lx zugrunde gelegt, soweit sich aus der konkreten Nutzung bzw. den auszuführenden Tätigkeiten keine höheren Anforderungen ergeben.

Darüber hinaus wird die bislang fehlende Sicherheitsbeleuchtung in den erforderlichen Bereichen nachgerüstet. Die Ausführung erfolgt entsprechend den Anforderungen der ASR A2.3 „Fluchtwege und Notausgänge, Flucht- und Rettungsplan“ sowie den einschlägigen elektrotechnischen Normen.

Die erforderlichen Elektroanschlüsse für die neu zu installierende bzw. anzupassende Sanitär-, Heizungs-, Regelungs- und MSR-Technik werden ebenfalls angepasst bzw. hergestellt.

4. Ausführung / Abgrenzung

Die Ausführung erfolgt unter Berücksichtigung der hygienischen Anforderungen an Trinkwasserinstallationen und der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung einer erneuten Verkeimung.

Bauseitige Ausbauleistungen wie Trockenbau-, Fliesen- und Malerarbeiten sowie WC-Kabinen und Brausetrennwände sind nicht Bestandteil der beschriebenen Leistungen. Ebenso sind Spenderanlagen für Waschtische und WC-Anlagen nicht Bestandteil der Maßnahme und werden bauseitig gestellt bzw. vorhandene Anlagen wiederverwendet. Vom Gesundheitsamt wurden wir aufgefordert, umgehend Untersuchungen zur Aufklärung der Ursache des Legionellenbefalls und Maßnahmen zur Abhilfe vorzunehmen. Die im § 47 bzw. 51 TrinkwV aufgeführten Anzeige- und Handlungspflichten für den Unternehmer oder sonstigen Inhaber der Wasserversorgungsanlage müssen wir unverzüglich durchführen.

Durch den Einbau von Sterilfiltern zur Anwendung als Duschkopf konnte eine Reduzierung der Legionellen am Duschkopf in den jeweiligen Duschen erreicht werden. Durch diese Maßnahme wurde aber lediglich die Gefahr für die Besucher des Waldbades reduziert und eine Aufrechterhaltung des Badbetriebes erreicht. Diese Maßnahme stellt allerdings keine Maßnahme zur Abhilfe dar, welche nach § 51 TrinkwV gefordert ist.

Die außerplanmäßigen Mehraufwendungen in Höhe von ca. 235.000,00 € können aus der Rücklage des ordentlichen Ergebnisses gedeckt werden. Die Finanzierung im Finanzhaushalt ist gesichert. Die außerplanmäßige Umsetzung der Maßnahme ist notwendig, da bei einer Planung im Haushalt 2027/2028 der Badbetrieb im Jahr 2027 gefährdet ist. Durch die erforderliche Bearbeitungszeit für Planung und Vergabe ist ein kurzfristiger Beginn unumgänglich.

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 08.09.2026 die Beschlussfassung empfohlen.

Wilsdruff, 09.09.2026

Carsten Hahn
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/35734

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-156-B

Beschlussgegenstand

Vergabe von Bauleistungen für die Erschließung B-Plan Nr. 31 „Gewerbegebiet Hühndorfer Straße“ – Schmutzwasserentsorgung (Los 2)

Die Erschließungsarbeiten für die Regenwasserableitung für das Gewerbegebiet sind in vollem Gange. Weitere Erschließungsvoraussetzungen ist die Schmutzwasserentsorgung sowie die Verkehrsanbindung für die Gewerbefläche 3. Das Planungsbüro iKD hat die Planungs- und Ausschreibungsunterlagen erstellt. Die Kostenberechnung für die Bauleistungen liegt bei 1.190.000 € brutto.

Die Unterlagen der öffentlichen Ausschreibung hatten sich sechs Firmen heruntergeladen. Zum Eröffnungstermin am 31.08.2026 lagen zwei Angebote vor. Die Prüfung und Wertung durch das Planungsbüro ist noch nicht vollständig abgeschlossen. Am 11.09.2026 wird mit dem bisher Erstplatzierten noch ein Bietergespräch durchgeführt. Danach kann der Vergabevorschlag endgültig fertiggestellt werden.

Der Vergabe- und Beschlussvorschlag wird in einer Tischvorlage nachgereicht.

Wilsdruff, 9. September 2026

Carsten Hahn

Carsten Hahn
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/35736

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-157-B

Beschlussgegenstand

Vergabe von Bauleistungen für den Spielplatz Lunapark in Wilsdruff

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat erteilt den Zuschlag für den Neubau Spielplatz Lunapark an den wirtschaftlichsten Bieter A.

Begründung

Eine Maßnahme aus dem ZIZ („Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren") ist der Neubau eines Spielplatzes im Bereich Neumarkt/Lunapark. Seit 2024 laufen dazu Planungsarbeiten und Arbeiten zur Vorbereitung des Grundstückes.

Die öffentliche Ausschreibung der Bauleistungen hatte in einem ersten Verfahren kein annehmbares Angebot ergeben. Das günstigste Angebot lag mehr als 100.000 € über der Kostenberechnung. Die Vergabe wurde aufgehoben und das Leistungsverzeichnis in einigen Positionen überarbeitet.

Für die erneute öffentliche Ausschreibung gingen drei Angebote ein. Die Prüfung und Wertung durch die beauftragte Planerin Frau Thal ergab die folgende Bieterreihenfolge:

Bieter A	281.038,91 €
Bieter B	306.958,47 €
Bieter C	333.427,05 €

Alle Bieter haben ein prüf- und wertbares Angebot abgegeben. Zwei Angebote liegen unter dem vom Planungsbüro veranschlagten LV-Preis. Das Planungsbüro hat für den Kostenanschlag (329.184,35 €) die Angebotskosten des ersten Ausschreibungsverfahrens in Ansatz gebracht. Offensichtlich hat die Auftrags-/Marktlage dazu geführt, dass die Bieter 1 und 2 für die Auftragserlangung nunmehr offensiver kalkuliert haben.
Gemäß § 5 Abs. 2 des Sächsischen Vergabegesetzes bestehen insbesondere dann Zweifel an der Angemessenheit eines Angebotspreises, wenn dieser mehr als 10 % vom nächsthöheren oder nächstniedrigeren Angebot abweicht. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Das Angebot des Zweitplatzierten liegt 9,2% über dem

niedrigsten Angebot. Damit kann der Angebotspreis als angemessen bewertet werden. Die Differenz zwischen Bieter A und Bieter B liegt bei 9,2 %.
Nach ausführlicher Prüfung und Auswertung der Ausschreibungsergebnisse wird empfohlen, den Zuschlag auf das Angebot von Bieter A zu erteilen.

Wilsdruff, 9. September 2026

Carsten Hahn
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/35737

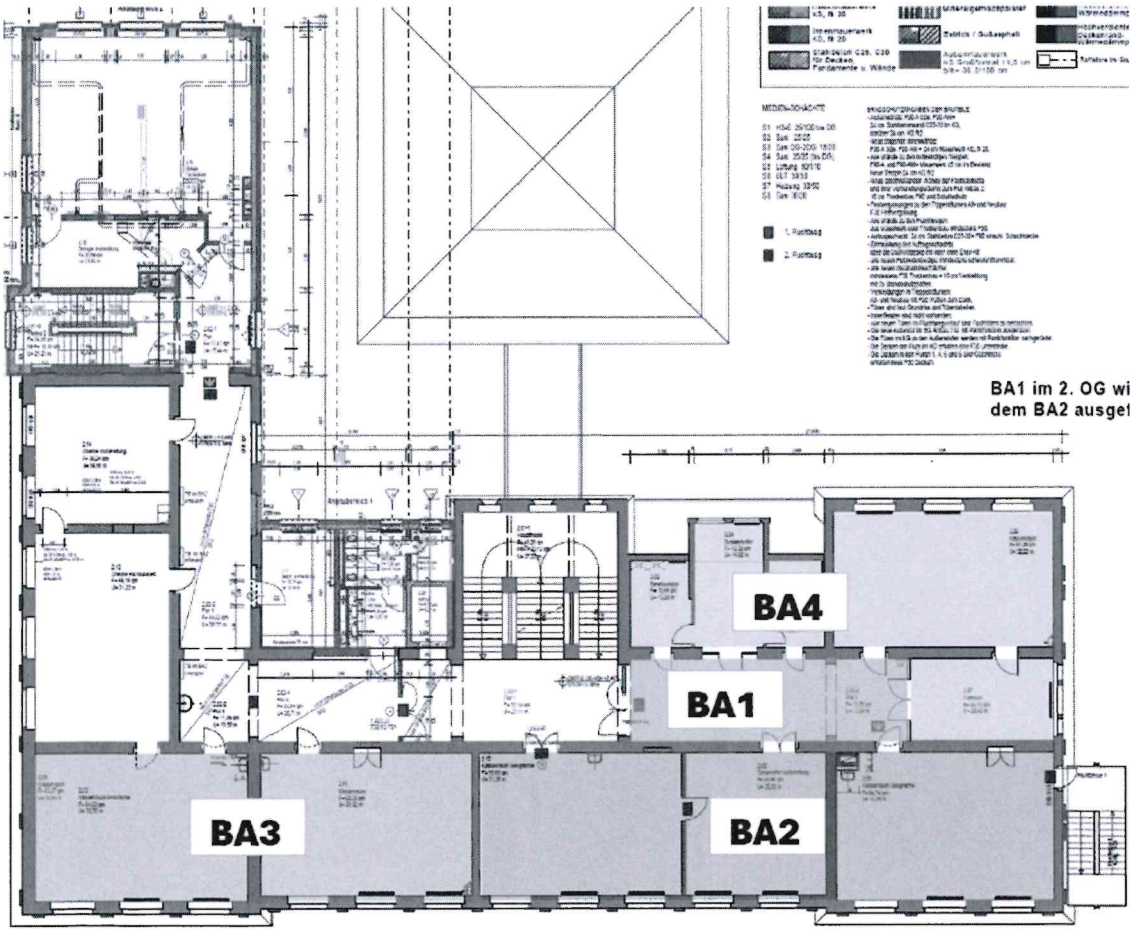
Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-158-B

Beschlussgegenstand

Vergabe von Bauleistungen für die Oberschule Wilsdruff: Sanierung und Brandschutzmaßnahmen (Bauabschnitte 2, 3 und 4)

Im Laufe der Bauarbeiten im Rahmen der Baumaßnahme „Erweiterung Oberschule Wilsdruff“ wurde festgestellt, dass alle Decken im Altbau die heutigen Forderungen des Brandschutzes in keiner Form erfüllen. Die Räume des Südflügels wurden bereits saniert. Um u.a. die Brandschutzforderungen zu erfüllen, sollen auch alle Räume des Altbaus saniert werden. Diese Sanierung soll in verschiedenen Bauabschnitten erfolgen, da alle Leistungen im laufenden Schulbetrieb ausgeführt werden sollen.



Im Zuge der Bauausführung werden in allen Räumen die Unterecken abgebaut und neue F30-Decken eingebaut. Notwendige Installationen erfolgen unter dieser F30-Decke. Im Anschluss wird überall eine Akustikdecke verbaut. Die Wände der Räume werden neu gestrichen und neuer Fußbodenbelag verlegt. Zusätzlich werden neue LED-Leuchten eingebaut und die IT-Ausstattung, wie Lautsprecher, Uhren und Fluchtwegbeschilderung erneuert sowie Rauchmelder in den Unterdecken eingebaut.

Die Bauleitungen wurden als Lose den Gewerken zugeteilt und gleichzeitig die Lose den 3 Bauabschnitten, so dass jedes Los für Abschnitt A, B und C ausgeschrieben wurde. Aufgrund der Kostenhöhe und der Dringlichkeit (die Herbstferien sollen bereits für einen Großteil der Arbeiten genutzt werden), wurden alle Leistungen im Rahmen von freihändigen Vergaben ausgeschrieben. Die Firmenauswahl erfolgte so, dass sie die Unterlagen für alle drei Abschnitte bekommen haben und eine Vergabe an den Bieter erfolgt, welcher auf die drei Bauabschnitte gesehen der Günstigste ist.

Der Abgabetermin für alle Lose war am 01.09.2026. Derzeit sind die Vergabeprüfungen noch nicht endgültig abgeschlossen. Die Vergabe- und Beschlussvorschläge werden in einer Tischvorlage nachgereicht.

Wilsdruff, 9. September 2026

Carsten Hahn
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/36088

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-169-B

Beschlussgegenstand

Vergabe der Lieferleistung für Löschwasserbehälter für Grumbach und Kleinopitz

Begründung

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Stadtgebiet sollen in Grumbach, Limbacher Straße 14 und in Kleinopitz, Saalhausener Straße 10 Löschwasserbehälter mit einem Volumen von je 100m³ errichtet werden. Hierzu sollen die notwendigen Behälter hergestellt und geliefert werden. Der erforderliche Tiefbau in Grumbach wurde freihändig vergeben.
Für den Standort in Grumbach konnten über den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Fördermittel akquiriert werden. Diese betragen für die Gesamtumsetzung inkl. Tiefbau 55.000 € als Zuweisungsbetrag.
Die Umsetzung am Standort in Kleinopitz erfolgt im Zusammenhang mit dem Projekt zum „Abbruch des alten Kulturhauses und Aufwertung des Grundstückes für das gemeinschaftliche Leben“ und wird hier nach dem Abriss zeitlich eingeordnet werden.

Die Ausschreibung erfolgte öffentlich. Die Unterlagen wurden von fünf Firmen heruntergeladen. Zur Angebotsöffnung lagen drei Angebote vor. Die Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote wird intern durchgeführt und ist zurzeit noch nicht abgeschlossen.
Der Vergabe- und Beschlussvorschlag wird in einer Tischvorlage nachgereicht.

Wilsdruff, 9. September 2026

Carsten Hahn
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/35743

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-160-B

Beschlussgegenstand

2. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilsdruff - Beschluss frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag

(1) Der Änderungsbereich Nr. 15 in Kleinopitz (B-Plan Nr. 33) wird in die 2. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

(2) Der Änderungsbereich Nr. 19 in Wilsdruff (B-Plan Nr. 32) wird in die 2. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

(3) Der Änderungsbereich Nr. 21 in Wilsdruff (neben Autohaus Umgehungsstraße) wird in die 2. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

(4) Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff billigt den vorliegenden Vorentwurf zur 2. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes mit dem Planungsstand August 2026.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB soll im Rahmen einer Veröffentlichung im Internet und zusätzlich einer öffentlichen Auslegung durchgeführt werden. Parallel dazu soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durch das beauftragte Planungsbüro vorgenommen werden.

Begründung

Am 06.02.2025 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Wilsdruff das Planverfahren zur 2. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.
Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Aktualisierung erstreckt sich auf die jeweiligen Ortsteile bzw. auf deren betroffenen Teilbereiche und nicht auf das gesamte Gemeindegebiet. Eine entsprechende Vorberatung dazu hatte bereits im Technischen Ausschuss am 18.06.2026 sowie in einem vorbereitenden Arbeitsgespräch aller Stadtratsmitglieder am 25.08.2026 stattgefunden.

Der mit Planungsstand vom August 2026 vorliegende Vorentwurf ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und ihr ist 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 Wilsdruff öffentlich ausgelegt werden. Eine entsprechende öffentliche Bekanntmachung erfolgt dazu im Internet und im Amtsblatt der Stadt Wilsdruff.

Der Technische Ausschuss hat den Beschlussvorschlag am 08.09.2026 mit folgendem Ergebnis vorberaten:
Die Änderungsbereiche 15 (1) und 21 (3) sollen möglichst nicht in den Vorentwurf der 2. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden. Den beiden anderen Beschlusspunkten (2 und 4) wurde zugestimmt.

Wilsdruff, 9. September 2026

Carsten Hahn
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

2. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilsdruff

Begründung

Planungsstand: August 2026

Vorentwurf

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.buero-grohmann.de

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung …….…… 2

2. Planungsrechtliche Erläuterungen / Planungsverlauf …… 3

3. Planungsinhalt / Änderungsbedarf …… 4

4. Allgemeine Angaben …… 7

4.1 Raumordnung und Landesplanung …… 7
4.2 Aktuelle Betrachtungen zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2025 / 2026 …… 9
4.3 Planungsleitbild …… 11

5. Änderungen / Aktualisierungen …….. 13

5.1 Darstellungsform des bestehenden Flächennutzungsplanes 13
5.2 Darstellungsform der 2. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes …… 14
5.2.1 Änderungen, für die keine gesonderte Umweltprüfung erforderlich ist (Änderungsbereiche 1 bis 17) …… 15
5.2.2 Änderungen, für die eine Umweltprüfung erforderlich ist (Änderungsbereiche 18 bis 31) …… 32
5.3 Aktualisierte Aussagen zur Wohnbauflächenausweisung …… 50

Anlagen:

Anlage 1 Legende zur verbindlichen Planfassung von 2004
Anlage 2 Legende zur 2. Änderung/Aktualisierung vom August 2026

Plandarstellungen:

Teilblatt 1 [Blatt 2.9 Limbach]
Teilblatt 2 [Blatt 2.3 Grumbach]
Teilblatt 3 [Blatt 2.3 Grumbach]
Teilblatt 4 [Blatt 2.3 Grumbach]
Teilblatt 5 [Blatt 2.5 Herzogswalde]
Teilblatt 6 [Blatt 2.4 Helbigsdorf]
Teilblatt 7 [Blatt 2.2 Oberhermsdorf]
Teilblatt 8 [Blatt 2.2 Braunsdorf]
Teilblatt 9 [Blatt 2.2 Braunsdorf]
Teilblatt 10 [Blatt 2.8 Kleinopitz]
Teilblatt 11 [Blatt 2.8 Kleinopitz]
Teilblatt 12 [Blatt 2.9 Limbach]
Teilblatt 13 [Blatt 2.6 Kaufbach]
Teilblatt 14 [Blatt 2.6 Kaufbach]
Teilblatt 15 [Blatt 2.1 Blankenstein]
Teilblatt 16 [Blatt 2.4 Helbigsdorf]
Teilblatt 17 [Blatt 2.5 Herzogswalde]
Teilblatt 18 [Blatt 2.7 Kesselsdorf]

Blatt 2.11 Wilsdruff

1. Veranlassung

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist kein starres Planwerk sowohl inhaltlich als auch zeitlich.
Entsprechend den Forderungen des Baugesetzbuches sind Bauleitpläne aufzustellen oder auch zu überarbeiten sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
Die dynamische Entwicklung der Stadt Wilsdruff hat dazu geführt, dass der ursprüngliche Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 mit der 1. Änderung und Aktualisierung im Jahr 2017 in Teilen überarbeitet werden musste.
Die weitere Entwicklung in der Stadt Wilsdruff bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat dazu geführt, dass erneut entsprechende Anpassungen bzw. Aktualisierungen der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich geworden sind.

Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff hat deshalb am 06.02.2025 in seiner öffentlichen Sitzung die Einleitung des Planverfahrens zur 2. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilsdruff beschlossen.
Anlass für diese Planungsarbeiten waren in erster Linie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Bebauungspläne in den Ortsteilen Kesselsdorf, Kaufbach, Kleinopitz, Wilsdruff, Limbach, Grumbach, Herzogswalde, Helbigsdorf und Blankenstein.

Gleichzeitig mit der Aktualisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird eine Anpassung an bereits vollzogene neue Planungen und Baumaßnahmen vorgenommen, damit eine weitgehende Konformität zwischen vorbereitender Bauleitplanung und verbindlicher Bauleitplanung gewährleistet bleibt.

Ein weiterer wesentlicher Teil der Aktualisierung sind Änderungen bzw. der Wegfall ursprünglich geplanter Wohnbauflächen in Wilsdruff, für die nach aktuellem Erkenntnisstand die notwendigen Voraussetzungen für eine tatsächliche Realisierung nicht mehr gegeben sind.

Bei diesen Bauflächen handelt es sich um eine nennenswerte Größenordnung von insgesamt ca. 8,7 ha. Damit wird die Neuausweisung der mit Planungsstand 2017 ausgewiesenen Neubaupotenziale für den Wohnungsbau deutlich reduziert.
Mit der 2. Änderung und Aktualisierung zusätzlich aufgenommenen Wohnbaupotenzialflächen werden diesen Verlust nicht ausgleichen.
Die Stadt Wilsdruff geht trotzdem davon aus, dass mit der aktuellen Flächennutzungsplanung unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung ausreichende Entwicklungspotenziale für den Wohnungsbau in allen Ortsteilen vorhanden sind.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Aktualisierung erstreckt sich auf die jeweiligen Ortsteile bzw. auf deren betroffenen Teilbereiche und nicht auf das gesamte Gemeindegebiet.
Bei allen Änderungen sind evtl. Anpassungserfordernisse an übergeordnete Planungsvorschriften (Landesentwicklungsplan bzw. Regionalplan) und verbindliche Planungen anderer Planträger mit zu berücksichtigen.
Trotz der mit der 2. Änderung und Aktualisierung insgesamt vorzunehmenden partiellen Änderung des Flächennutzungsplanes ist das ursprüngliche Planungsleitbild und die grundsätzliche Strategie der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Territorium der Stadt Wilsdruff beibehalten worden.
Ein Hauptanliegen der 2. Änderung besteht auch darin, ausreichend Flächenpotenziale für die gewerbliche Entwicklung auszuweisen.
Die bestehenden Potenziale sind weitgehend ausgeschöpft.

2. Planungsrechtliche Erläuterungen / Planungsverlauf

Gemäß den verfahrensrechtlichen Anforderungen des Baugesetzbuches in der aktuell gültigen Fassung ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind als Umweltbericht der Begründung in einem gesonderten Teil beizufügen.

Da sich bei der 2. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes die für eine Umweltprüfung relevanten Teile wiederum nur auf einzelne planerische Änderungen beziehen, wird auch nur für diese in der Begründung konkret beschriebenen Änderungen eine Umweltprüfung erforderlich.

Eine Umweltprüfung für den gesamten Flächennutzungsplan ist somit nicht erforderlich, da das grundlegende planerische Konzept nicht geändert wird.

Das ursprüngliche Planungsleitbild der Fassung vom 27.05.2004 bzw. entsprechend der 1. Änderung und Aktualisierung vom September 2017 bleibt grundsätzlich erhalten.

Durch die Aktualisierung bisheriger Plandarstellungen hinsichtlich nachrichtlicher Übernahmen und Kennzeichnungen und der teilweisen Reduzierung von potenziellen Neubauflächen bzw. den Ersatz an anderer Stelle ergibt sich kein Erfordernis zur Umweltprüfung insgesamt sondern nur für die begrenzt vorgenommenen tatsächlichen Neuausweisungen von Bauflächen.
Im Rahmen der Aktualisierung der Bestandsdarstellungen sind entsprechende Korrekturen bei der Darstellung sämtlicher Bauflächen, wie beim ursprünglichen Flächennutzungsplan als auch bei der 2. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes nach ihrer allgemeinen Art der baulichen Nutzung vorgenommen worden.

3. Planungsinhalt / Änderungsbedarf

Bei der Ermittlung des Änderungs- bzw. Aktualisierungsbedarfes ist eine aktuelle flächendeckende Analyse des Gesamtterritoriums bezüglich potenzieller Änderungserfordernisse in der Darstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführt worden.
Dabei war zu unterscheiden, ob es sich um Änderungen handelt, für die **keine Umweltprüfung erforderlich** ist.

Das bedeutet, dass bei diesen Änderungen eine reine Berichtigung der Planausweisungen infolge bereits vollzogener Planungen vorgenommen werden muss und eine Umweltprüfung entweder bereits mit der verbindlichen Planung durchgeführt worden ist bzw. im Parallelverfahren gegenwärtig durchgeführt wird oder für den konkreten Fall nicht erforderlich war.
Solche Änderungen betreffen Berichtigungen bzw. Aktualisierungen von Flächendarstellungen, die entweder aufgrund bereits verbindlich vorliegender und zum Teil bereits vollzogener Planungen notwendig waren oder Berichtigungen darstellen, die aufgrund einzelner veränderter Plankonzepte eine Präzisierung von Bestandsdarstellungen und Planflächen beinhalten.

Dazu gehören auch die Änderungen in der Darstellung die Planbereiche betreffen, bei denen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die entsprechende Umweltprüfung bereits vorgenommen worden ist.
Dabei konnte festgestellt werden, dass es sich bei ca. der Hälfte der Änderungsbereiche um Änderungen handelt, für die in jedem Fall keine gesonderte Umweltprüfung erforderlich ist.
Bei diesen insgesamt 17 Änderungsbereichen sind auch solche Aktualisierungen von Darstellungen enthalten, bei denen in der Vergangenheit z. B. durch die Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB Baurecht hergestellt worden ist.

Die zweite Gruppe von Änderungsbereichen beinhaltet solche Flächen, für die im Rahmen der gewandelten Planungskonzeption eine Neudarstellung einschließlich der dafür erforderlichen **gesonderten Umweltprüfung** vorzunehmen ist.

Zu unterscheiden ist lediglich, ob diese erforderliche Umweltprüfung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird oder ob die Umweltprüfung im Rahmen des parallel dazu laufenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens den Erfordernissen des Baugesetzbuches besser entsprechen würde.

Eine besondere Position beinhaltet die Überprüfung der tatsächlichen Notwendigkeit der Darstellung von Biotopen. In der Regel sind Biotope als Ergebnis der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden.

Für eine sachgerechte Plandarstellung ist es jedoch nicht erforderlich, die aus einer Biotopkartierung stammenden Angaben konkret in die Planzeichnung aufzunehmen. Biotope unterliegen einem ständigen Wandel und so dürfte jegliche Zusammenstellung auch nur eine zeitlich befristete Aussagekraft haben, die für die Formulierung längerfristiger Planungsziele wenig relevant ist.
Aus diesem Grund wird bei jeglicher neuer Darstellung im Flächennutzungsplan auf die Kennzeichnung von Biotopen generell verzichtet.

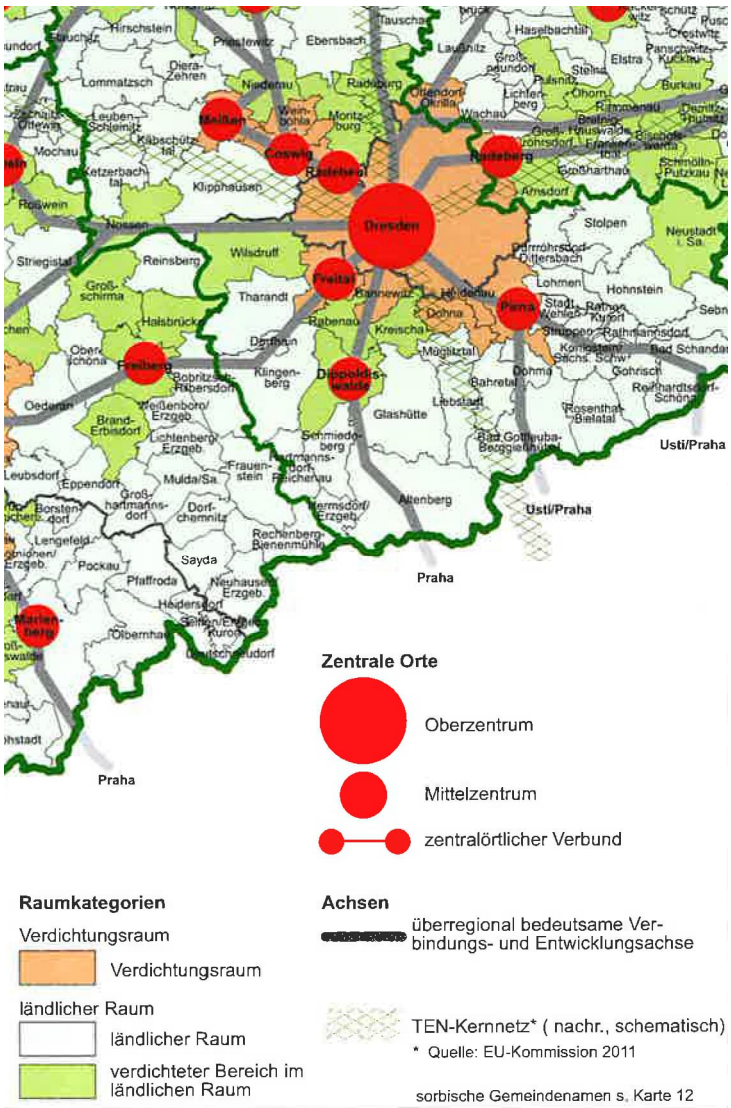
Als ökologische Grundlage des Flächennutzungsplanes dient der Landschaftsplan, dessen Darstellungen und Planaussagen, soweit erforderlich, in den Flächennutzungsplan zu übernehmen sind. Dies betrifft insbesondere die ausreichende Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom Mai 2004 sind als ökologische Grundlagen für die Flächennutzungsplanung eine Reihe von landschaftsplanerischen Arbeiten für das heutige Gesamtterritorium der Stadt Wilsdruff verwendet worden. Diese Landschaftspläne aus den Jahren 1992 bis 1998 dienen auch heute noch in unveränderter Form als Planungsgrundlagen.
Die ursprünglich in diesen Landschaftsplänen formulierten Entwicklungsziele sind in den wirksamen Flächennutzungsplan von 2004 eingeflossen und werden nicht verändert, so dass ein Erfordernis für eine generelle Neubewertung aller Schutzgüter nicht gegeben ist und damit auch eine Entwicklungsplanung für Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Wilsdruff gehört gemäß Landesentwicklungsplan von 2013 zur Raumkategorie „verdichteter Bereich im Ländlichen Raum“ und liegt an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse, die mit der Autobahn A 4 das nördliche Stadtgebiet durchschneidet bzw. tangiert.
Wilsdruff selbst gehört zum Mittelbereich der Großen Kreisstadt Freital und gleichzeitig zum Überschneidungsbereich des Oberzentrums Dresden.

Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur LEP 2013



Gemäß der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes „Oberes Elbtal/Osterzgebirge“ von 2020 ist die Stadt Wilsdruff als **Grundzentrum** mit besonderen Gemeindefunktionen Gewerbe und Bildung eingestuft.
Damit ist folgende wesentliche regionalplanerische Zielvorgabe auf kommunaler Planungsebene zu berücksichtigen.
Grundzentren sollen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Voraussetzungen zur Sicherung der Grundversorgung im Gesundheitswesen sowie im Einzelhandel sowie im Dienstleistungsbereich für den allgemeinen Bedarf schaffen bzw. erhalten.

Darüber hinaus sollen sie entsprechend ihrer Arbeitsplatzzentralität Entwicklungsfunktionen für ihren übergemeindlichen Wirkungsbereich übernehmen.
Der Verflechtungsbereich des Grundzentrums Wilsdruff besteht allein aus dem Territorium der Stadt Wilsdruff selbst.

Mit Inkrafttreten des Landesentwicklungsplanes im Jahr 2013 sind gemäß Ziel 7.1 LEP 2013 die Regionalpläne binnen 4 Jahren an dessen Grundsätze und Ziele anzupassen. Es kann gegenwärtig davon ausgegangen werden, dass die grundsätzlichen regionalplanerischen Zielvorgaben auch künftig im Wesentlichen in der jetzt vorliegenden Form erhalten bleiben. Die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Wilsdruff wird sich aller Wahrscheinlichkeit nach eher erhöhen.
Die im Rahmen des Projektes „Erlebnisregion Dresden“ untersuchten Entwicklungsszenarien im Ballungsraum der Landeshauptstadt Dresden mit 16 Umlandgemeinden zeigen für den Zeithorizont bis 2027 eine insgesamt positive Einwohnerentwicklung. Das lässt darauf schließen, dass insbesondere auf dem Gebiet des Bauflächenbedarfes eine größere Nachfrage als bisher vermutet zu erwarten ist und dies nicht nur für den Bereich des Wohnbaulandes sondern auch für andere Bereiche der Infrastruktur wie z. B. Gewerbebauflächen.

Die vorgenommenen Änderungen und Aktualisierungen des Flächennutzungsplanes befinden sich in Übereinstimmung mit den zugrundeliegenden Planungszielen der künftigen städtebaulichen Entwicklung für die Stadt Wilsdruff.

Damit liegt gleichzeitig auch die grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung unverändert vor.
Mit den Änderungen bei den Planausweisungen wird in erster Linie den aktuellen Bedürfnissen zur Bereitstellung ausreichender Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau und die gewerbliche Infrastruktur Rechnung getragen.

4.2 Aktuelle Betrachtungen zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2025 / 2026

Wesentlichste Grundlage sämtlicher langfristiger Entwicklungsplanungen ist in erster Linie die demografische Entwicklung des Planungsraumes.
Die verfügbaren Daten der Bevölkerungsprognose sind insbesondere für die allgemeine Bedarfsermittlung neuer Bauflächen gemäß den Vorgaben des § 1 BauGB heranzuziehen.
Die Stadt Wilsdruff hatte am 31.12.2024 eine Einwohnerzahl von 14.583 Einwohnern.

In der Analyse der vergangenen Jahre ist feststellbar, dass die tatsächliche Einwohnerentwicklung von Wilsdruff deutlich über den ursprünglichen Prognose-berechnungen lag.
Mittlerweile liegt die 9. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen vor, bei der spezifische Angaben auch für die Stadt Wilsdruff gemacht wurden.
Für die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wilsdruff wird eine voraussichtliche Einwohnerzahl bei der optimistischeren Variante 1 von 13.910 Einwohnern für das Jahr 2045 angegeben.
In der Berechnungstabelle sind es für das Jahr 2030 14.370 Einwohner.
Im Vergleich zur 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung haben sich die Prognosezahlen noch einmal verringert.
Im Ergebnis der Bevölkerungsvorausberechnung und unter Berücksichtigung der tatsächlich erwarteten langfristigen Einwohnerentwicklung geht die Stadt Wilsdruff davon aus, dass die Einwohnerzahl längerfristig auf einem konstanten Niveau verbleibt. Damit wird weiterhin mit einer Einwohnerzahl von ca. 14.800 Einwohnern als Grundlage für die langfristige Planung gerechnet.

Ursache für die positive Einwohnerentwicklung sind zweifellos in erster Linie Wanderungsgewinne aus der Binnenwanderung. Schon in den Jahren bis 2013 war der Saldo der Zu- und Fortzüge für die Stadt Wilsdruff anhaltend positiv.

Für die Zukunft bleibt die Feststellung, dass die Erlebnisregion Dresden auch in den nächsten Jahren eine Wachstumsregion bleiben wird. Dazu gehört auch die Feststellung, dass die seit 2011 zu beobachtende Umkehr der Stadtumlandwanderungen als erneuter Suburbanisierungstrend vermutlich weiter anhalten wird und zu einer Stabilisierung der demografischen Situation in der Erlebnisregion insgesamt führen dürfte.

Der demografische Wandel in der Region und speziell für die Stadt Wilsdruff besteht real nicht in einem Bevölkerungsrückgang sondern in der Veränderung der künftigen Altersstruktur.
Durch die Abnahme der jüngeren Bevölkerung kommt es längerfristig zu einem Fachkräftemangel und so muss es in erster Linie Ziel sämtlicher Entwicklungspläne sein, junge Familien in der Region zu halten bzw. die Voraussetzungen für deren Zuwanderung zu schaffen.

Ein zweiter wesentlicher Grundpfeiler für die langfristige Entwicklungsplanung sind der Zustand und die Entwicklungsperspektiven der wirtschaftlichen Infrastruktur.
Die Stadt Wilsdruff hat in den vergangenen Jahren eine sehr erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung genommen.
Neben dem Standort Wilsdruff selbst ist in erster Linie der Ortsteil Kesselsdorf als Ausdruck des vergleichsweise überdurchschnittlichen Wachstums von Industrie und Gewerbe zu nennen.
Die vorhandenen noch freien Potenziale für eine Weiterentwicklung der gewerblichen Infrastruktur sind heute weitestgehend ausgeschöpft, so dass im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes es darauf ankommt, die bestehenden noch vorhandenen Lücken so effektiv wie möglich zu nutzen, um bestehende Unternehmen notwendige Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.
Für den Hauptort Wilsdruff heißt das auch, die Entwicklungsflächen für Großansiedlungen von Industrie und Gewerbe in die Betrachtungen einzubeziehen.

4.3 Planungsleitbild

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 27.05.2004 ist in einem ausführlichen Entwicklungskonzept die langfristig geplante städtebauliche Entwicklung beschrieben worden.
In diesem Entwicklungskonzept sind dementsprechend alle Bereiche der Infrastruktur von der Siedlungsentwicklung über die Entwicklung der Wirtschaftsstruktur der sozialen Infrastruktur, der Kultur- und Freizeiteinrichtungen bis hin zum Verkehr behandelt worden.

Ein besonderer Punkt widmet sich dabei dem Bereich Umwelt, in dem ausgehend von dem vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft der Zusammenhang von Freiraumplanung und der Konzeption der Flächennutzungsplanung erörtert wird.

Für die angestrebte 2. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes sind folgende Feststellungen maßgebend:

Die langfristig angestrebte städtebauliche Entwicklung der Stadt Wilsdruff bleibt grundsätzlich in der mit dem Flächennutzungsplan von 2004 bzw. der 1. Änderung und Aktualisierung von 2017 dargestellten Form unverändert erhalten.

Die Planungskonzeption der Stadt Wilsdruff wird nicht gewandelt. Auch wenn gemäß den aktuellen Aussagen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Veränderungen bei der zentralörtlichen Einstufung erfolgt sind, bleibt das grundsätzliche Planungsleitbild unverändert.
Der Siedlungsbereich von Wilsdruff bleibt der Hauptort des Grundzentrums Wilsdruff. Siedlungsschwerpunkte bleiben die Ortsteile Kesselsdorf, Grumbach und Mohorn. In diesem Sinn wird sich die zukünftige Siedlungsentwicklung der Stadt Wilsdruff weiterhin in erster Linie im Ortsteil Wilsdruff selbst vollziehen.
Dies betrifft neben der Wohnbauflächenentwicklung auch die Weiterentwicklung der gewerblichen Infrastruktur. Neben den bereits bestehenden Gewerbeflächen werden neue Entwicklungsflächen für die Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes ausschließlich im Ortsteil Wilsdruff geplant.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Verwaltung sowie Einrichtungen zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung für den qualifizierten Grundbedarf des Handels konzentrieren sich ebenfalls auf den Ortsteil Wilsdruff.
Für alle anderen Ortsteile besteht das Hauptziel der städtebaulichen Entwicklung im Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur, dem Erhalt der Baustrukturen und der Ortsbilder und eine angemessene Ergänzung ausschließlich für den jeweiligen Eigenbedarf.
Für den ländlich geprägten Raum besteht die Zielsetzung in der Anpassung der vorhandenen landwirtschaftlichen Bausubstanz an die heutigen Nutzungs-anforderungen und die Sicherung der Existenz der Produktionsbetriebe.
Die Anpassungspflicht an die aktualisierten Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes führen ebenfalls zu keiner grundsätzlichen gewandelten Planungskonzeption.

5. Änderungen / Aktualisierungen

5.1 Darstellungsform des bestehenden Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wurde auf der Grundlage einer topografischen Karte im Maßstab 1 : 25.000 für das gesamte bebaute und unbebaute Gemeindegebiet der Stadt Wilsdruff mit allen zugehörigen Ortsteilen dargestellt.
Für die „städtebaulichen Aktivzonen“, d. h. die Stadt Wilsdruff selbst und die Ortsteile, erfolgten die Darstellungen zur besseren Lesbarkeit und Handhabung auf Kartenausschnitten im Maßstab 1 : 5.000.
Der Flächennutzungsplan von 2004 besteht daher aus 12 Teilplänen:

Blatt 1.0	Stadtgebiet Wilsdruff	M 1 : 25.000
Blatt 2.1	Blankenstein	M 1 : 5.000
Blatt 2.2	Braunsdorf, Oberhermsdorf	M 1 : 5.000
Blatt 2.3	Grumbach	M 1 : 5.000
Blatt 2.4	Helbigsdorf	M 1 : 5.000
Blatt 2.5	Herzogswalde	M 1 : 5.000
Blatt 2.6	Kaufbach	M 1 : 5.000
Blatt 2.7	Kesselsdorf	M 1 : 5.000
Blatt 2.8	Kleinopitz	M 1 : 5.000
Blatt 2.9	Limbach/Birkenhain	M 1 : 5.000
Blatt 2.10	Mohorn/Grund	M 1 : 5.000
Blatt 2.11	Wilsdruff	M 1 : 5.000

Die Kartengrundlage (top. Karte M. 1:25.000 bzw. 1:5.000) erlaubt keine parzellenscharfe Darstellung.
Die Darstellung der bebauten Flächen und der geplanten Neuausweisungen erfolgt daher gem. § 1 (1) BauNVO nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als

- Wohnbauflächen (W)
- Gemischte Bauflächen (M)
- Gewerbliche Bauflächen (G).

Diese allgemeine Darstellung ermöglicht bei der weiterführenden Planung eine tiefergehende und ggf. parzellenscharfe Charakterisierung des Bestandes zur Beurteilung von Einzelvorhaben und eine flexible Handhabung des Flächennutzungsplanes.
Innerhalb des gesteckten Rahmens können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dann Baugebiete gem. §§ 2 – 9 BauNVO entwickelt werden, die auch der aktuellen Nachfragesituation angepasst sind.

5.2 Darstellungsform der 2. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes

Die Darstellung der Änderungen erfolgt auf der Grundlage der aktuellen topografischen Karte im Maßstab 1 : 5 000.
Diese Kartengrundlage basiert auf den vom Landesvermessungsamt Sachsen zur Verfügung gestellten digitalen Daten der topografischen Karte 1 : 10.000 in einer mittlerweile aktualisierten Fassung, die sich dementsprechend von der bisherigen Kartengrundlage unterscheidet.
Allerdings kann nicht davon ausgegangen werden, dass insbesondere der tatsächliche Gebäudebestand zum heutigen Zeitpunkt in die topografische Karte vollständig übernommen worden ist. Aus diesem Grund sind an ausgewählten Stellen im Rahmen der Bearbeitung des FNP entsprechende Korrekturen eingetragen.

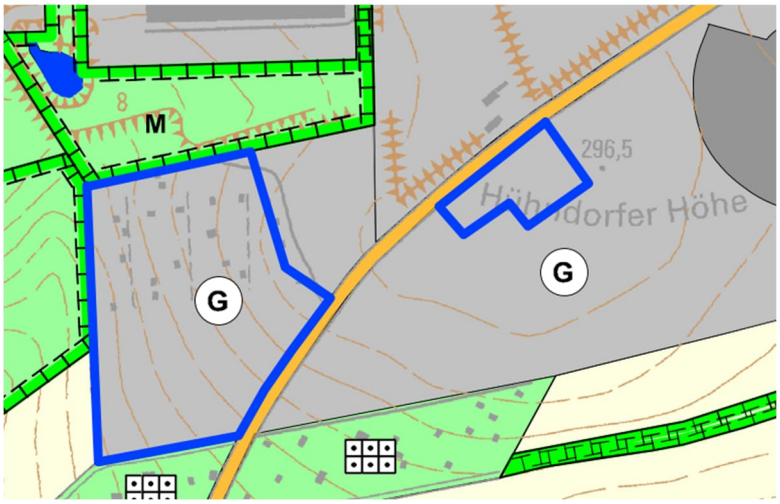
Die Darstellung der 2. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes erfolgt flächendeckend für das Stadtgebiet Wilsdruff.
Darüber hinaus sind für die Änderungsbereiche in den Ortsteilen Kesselsdorf, Grumbach, Herzogswalde, Limbach, Kaufbach, Blankenstein, Oberhermsdorf, Braunsdorf, Helbigsdorf und Kleinopitz insgesamt 18 weitere Teilblätter hergestellt worden, bei denen lediglich der zu ändernde Bereich auf der neuen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt ist.

Die Darstellungsform von Bauflächen wird in Anlehnung an die bisher vorgenommene Ausweisung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Bauflächen gewählt, analog der Darstellung der 1. Änderung und Aktualisierung des FNP vom September 2017.

5.2.1 Änderungen, für die keine gesonderte Umweltprüfung erforderlich ist (Änderungsbereiche 1 bis 17)

Wilsdruff – Änderungsbereich Nr. 1

Verbindliche Planfassung von September 2017



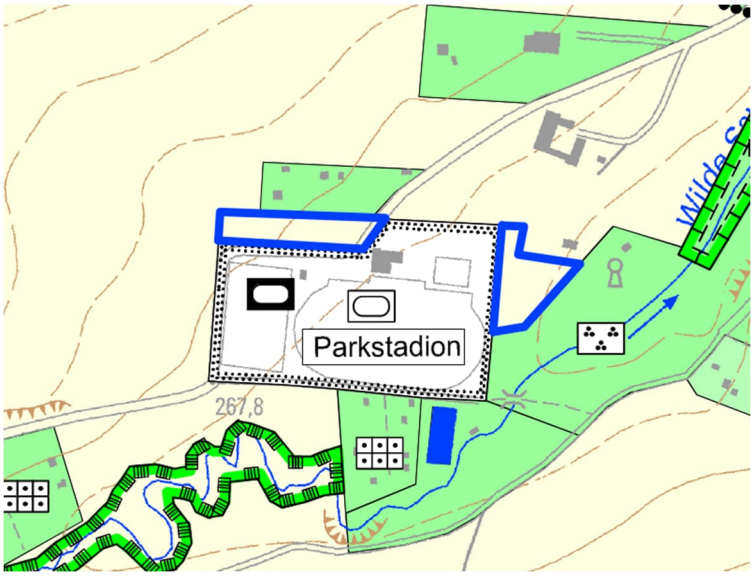
Änderungsbereich

Korrektur der Bestandsdarstellung des FNP im Bereich des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 31 Gewerbegebiet „Hühndorfer Straße“

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplanes Nr. 31 Gewerbegebiet „Hühndorfer Straße“ wurde eine Konkretisierung der Abgrenzung für die gewerbliche Nutzung, die Grünflächen und Flächen für Ver- und Entsorgung vorgenommen. Gleichzeitig wurde die bestehende Waldfläche an der Hühndorfer Höhe festgesetzt. Damit wird die Plankonformität zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung erreicht.

Wilsdruff – Änderungsbereich **Nr. 2**

Verbindliche Planfassung von September 2017



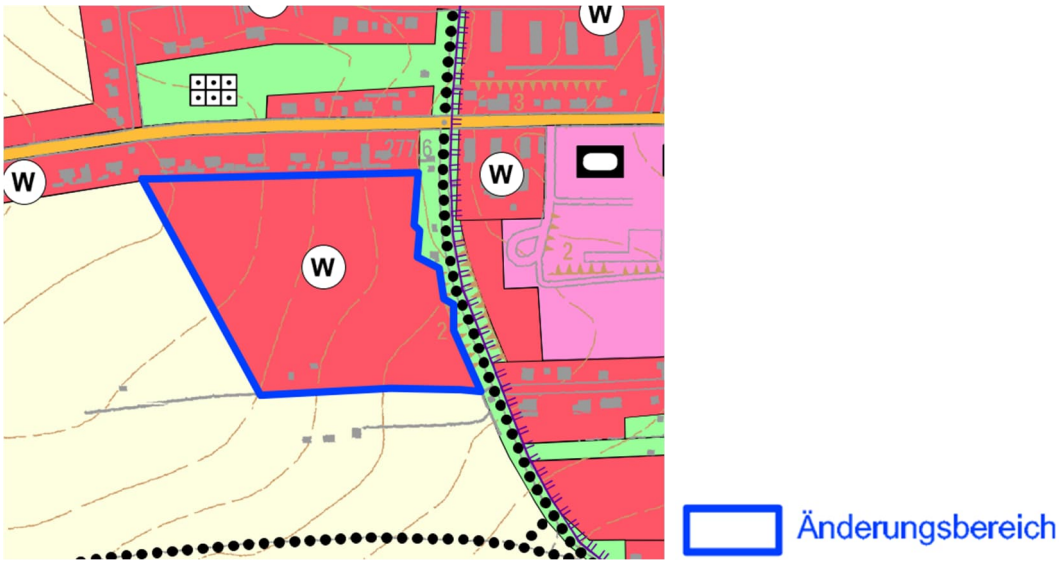
Änderungsbereich

Korrektur der Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche im Bereich Parkstadion

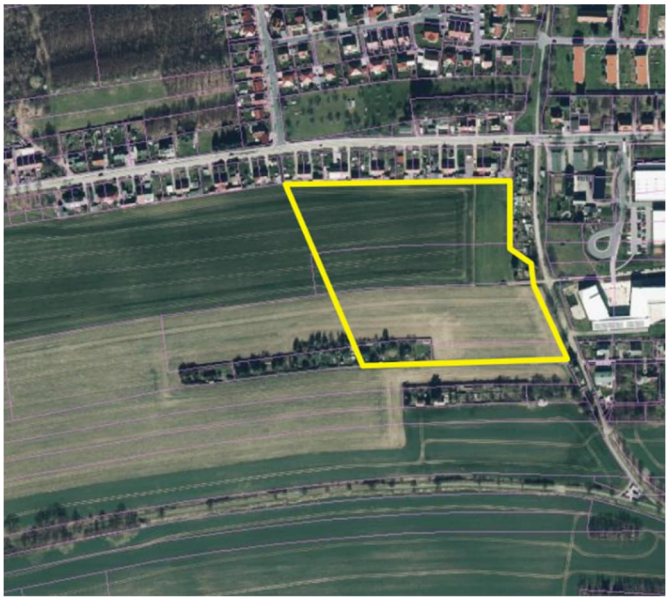
Die Korrektur der Darstellung des FNP war durch den Bau eines Parkplatzes und weiterer Sport-/Freizeitanlagen am östlichen Rand des Parkstadions erforderlich geworden. Die geänderte Darstellung entspricht damit dem tatsächlichen Bestand.

Wilsdruff – Änderungsbereich Nr. 3

Verbindliche Planfassung von September 2017



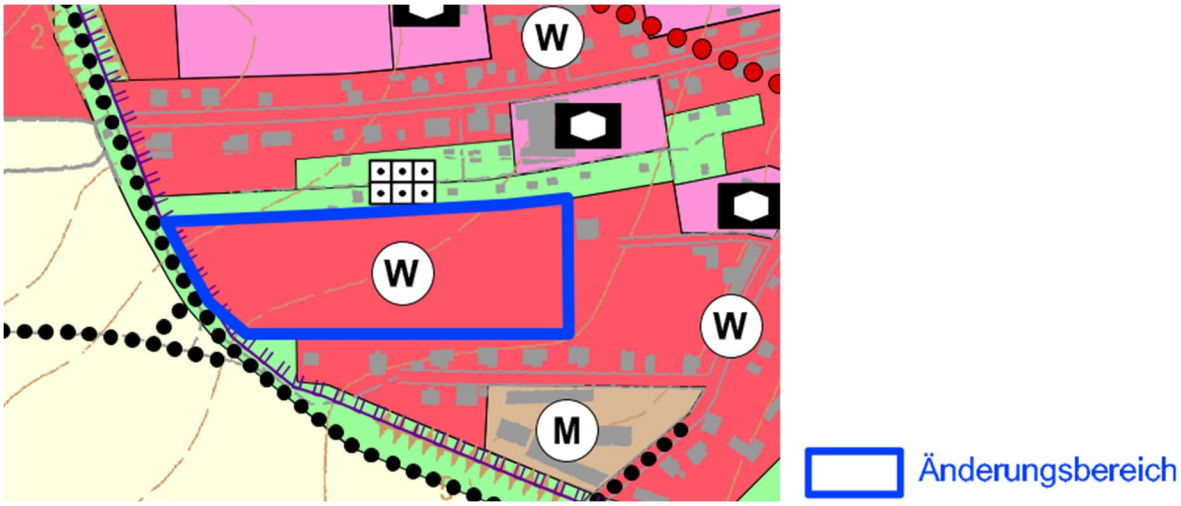
Entfall der geplanten Wohnbaufläche südlich der Nossener Straße



Bei der 1. Änderung und Aktualisierung des FNP von 2017 war diese Wohnbaufläche als potentielle Entwicklungsfläche in die Darstellung des FNP aufgenommen worden, um dem künftigen Bedarf an Neubauflächen für den Wohnungsbau langfristig gerecht zu werden. Da die Eigentümer dieser Flächen trotz intensiver Verhandlungen nicht bereit sind, ihre Flurstücke für eine entsprechende Planung zur Verfügung zu stellen, ist für die Stadt Wilsdruff die Ausweisung einer solchen Entwicklungsfläche in ihrem langfristigen Entwicklungskonzept nicht mehr zu rechtfertigen. Aus diesem Grund wird die Darstellung des FNP entsprechend geändert und auf die Bruttobaufläche für den Wohnungsneubau von ca. 4,32 ha an diesem Standort verzichtet.

Wilsdruff – Änderungsbereich Nr. 4

Verbindliche Planfassung von September 2017

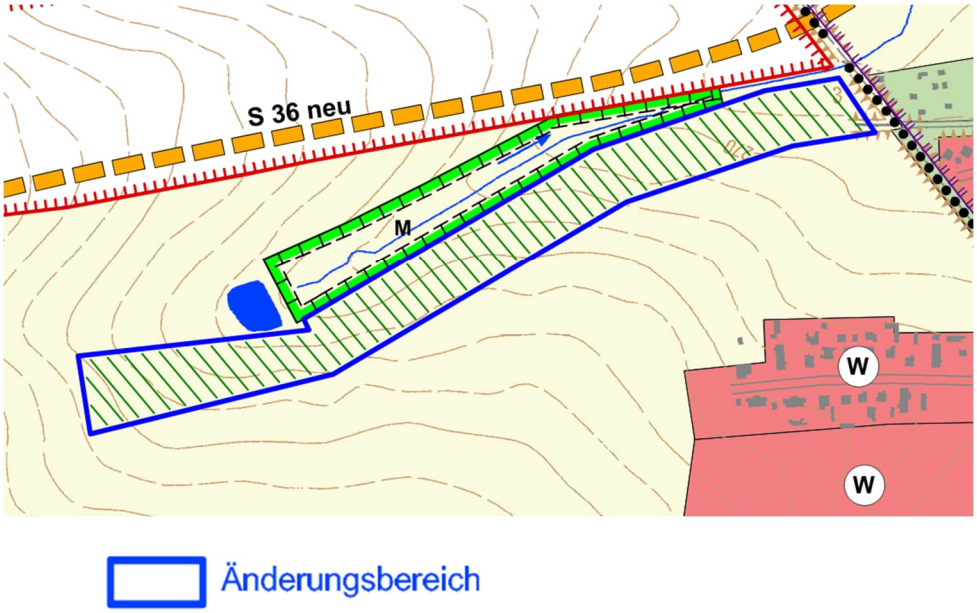


Entfall der geplanten Wohnbaufläche südlich der Kleingartenanlage „Landbergblick“

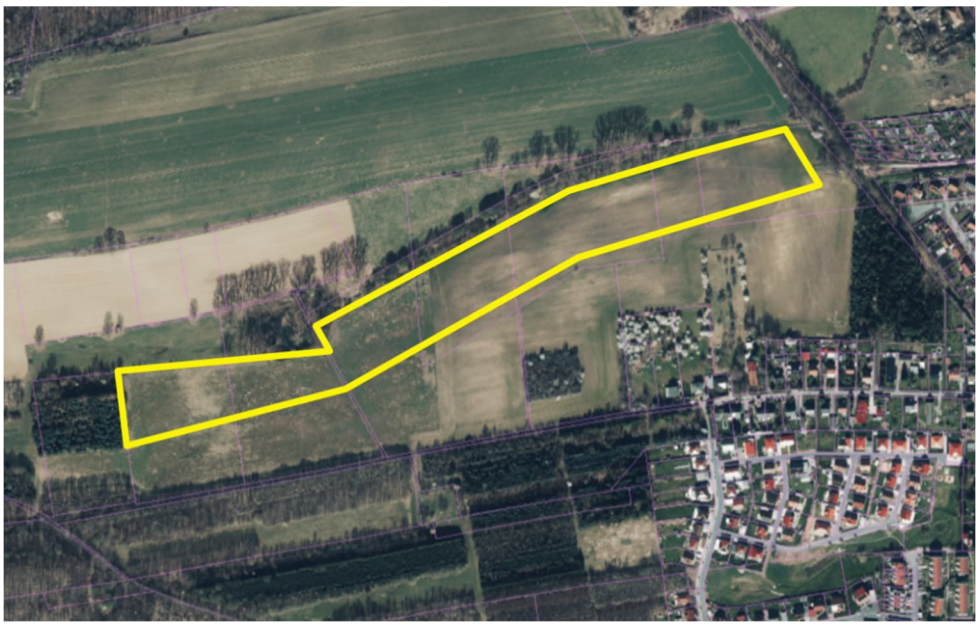
Die ca. 1,85 ha große Fläche südlich der Kleingartenanlage „Landbergblick“ war in den bisherigen Konzeptionen des FNP als Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau unter dem Plantitel „Struthweg“ vorgesehen. Die Eigentümer dieser Flächen sind ebenfalls trotz intensiver Bemühungen der Stadt Wilsdruff nicht bereit, ihre Flurstücke für eine Überplanung zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund wird der Standort nicht mehr als Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau dargestellt und die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Wilsdruff – Änderungsbereich Nr. 5

Verbindliche Planfassung von September 2017



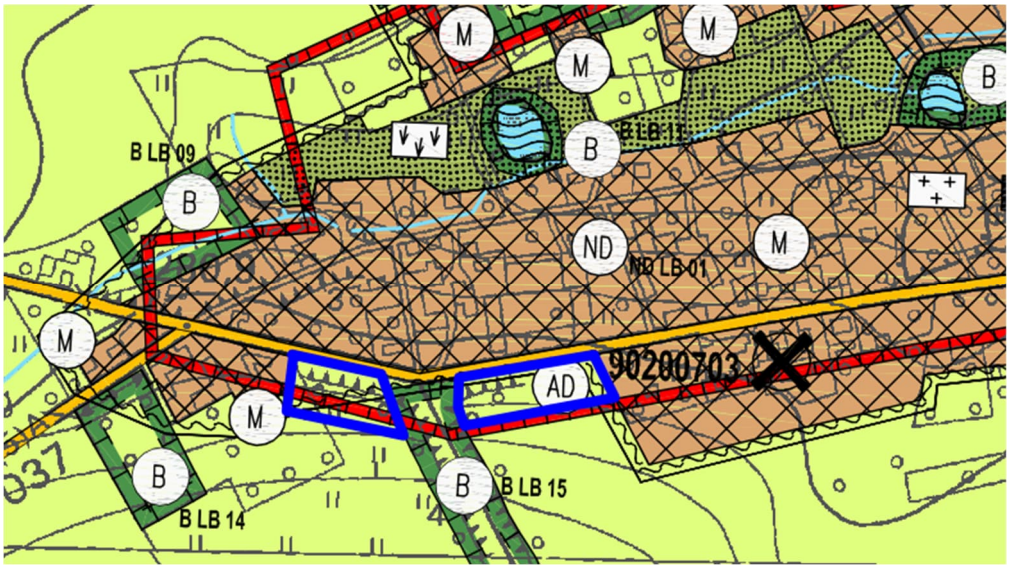
Ausweisung einer Aufforstungsfläche



Im Süden des geplanten Gewerbegebietes neben der BAB 4 soll eine größere zusammenhängende Fläche als Abschirmung für die südlich gelegenen Wohnbauflächen als Waldmehrungsfläche aufgeforstet werden. Im Westen wird damit ein Anschluss an bestehende Waldflächen geschaffen. Flächengröße ca. 5,0 ha.

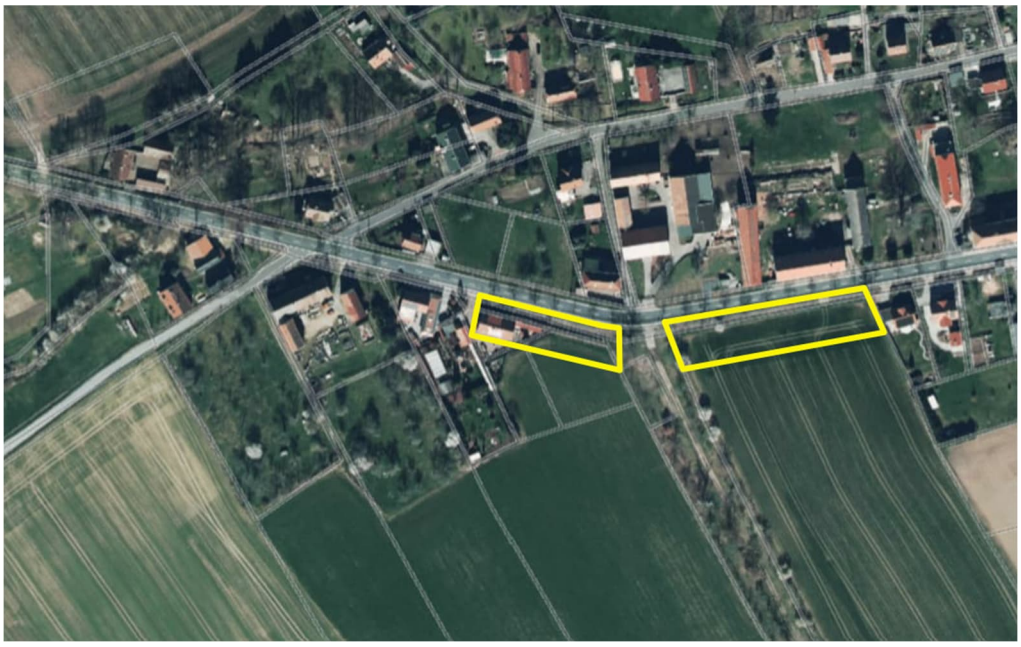
Limbach – Änderungsbereich **Nr. 6**

Verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

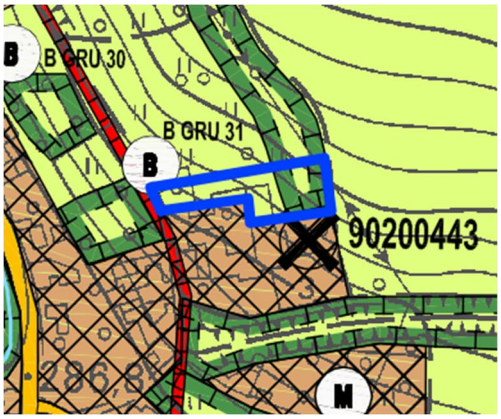
Änderung der Bestandsdarstellung



Südlich der Lindenallee in der Ortslage Limbach wird eine veränderte Bestandsdarstellung in Form einer gemischten Baufläche in den FNP aufgenommen. Dabei handelt es sich um Flächen, die teilweise bereits bebaut sind und um Flächen für die mit Hilfe einer Ergänzungssatzung bei Bedarf das Baurecht hergestellt werden kann. Insgesamt könnten somit in der Zukunft ca. 3 neue Bauplätze parallel zur Hauptstraße entwickelt werden.

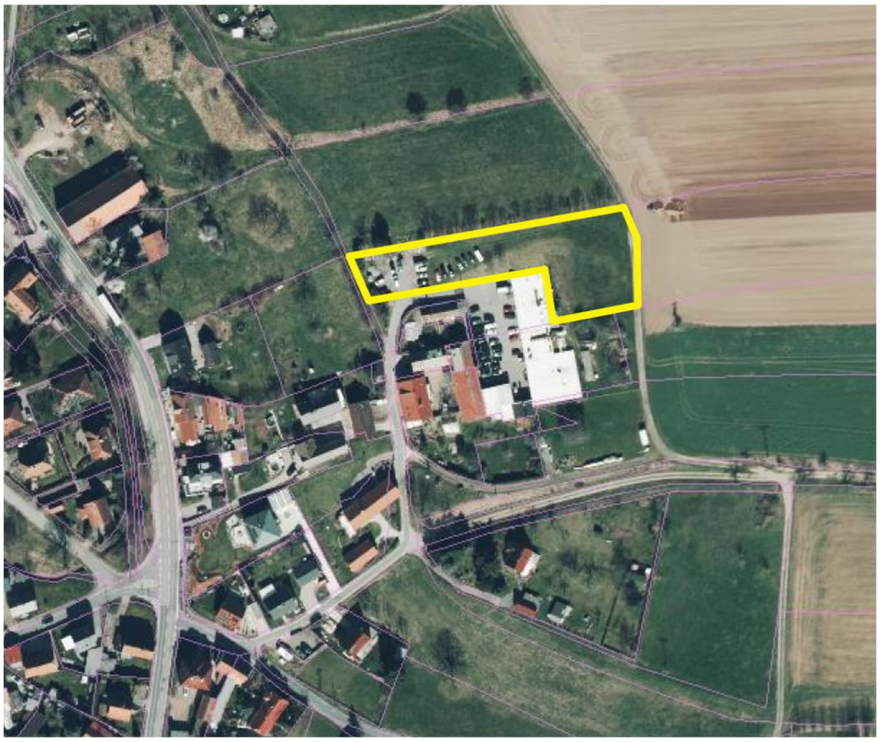
Grumbach – Änderungsbereich **Nr. 7**

Verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

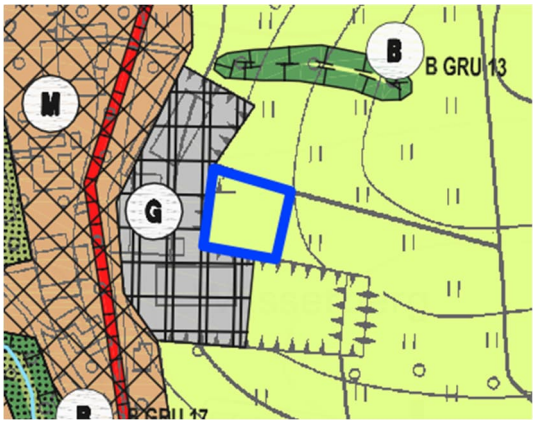
Ergänzung einer gemischten Baufläche Grumbach Bergstraße 6



Im Bereich des Flurstückes 1447/6 ist die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes vorgesehen. Für die Herstellung des Baurechts werden dafür die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen in einem aktuell laufenden Bauleitplanverfahren mit dem Titel: „Gewerbeerweiterung Bergstraße Grumbach“ geschaffen. Die Darstellung des FNP wird entsprechend dem Vorentwurf korrigiert.

Grumbach – Änderungsbereich **Nr. 8**

Verbindliche Planfassung von 2004



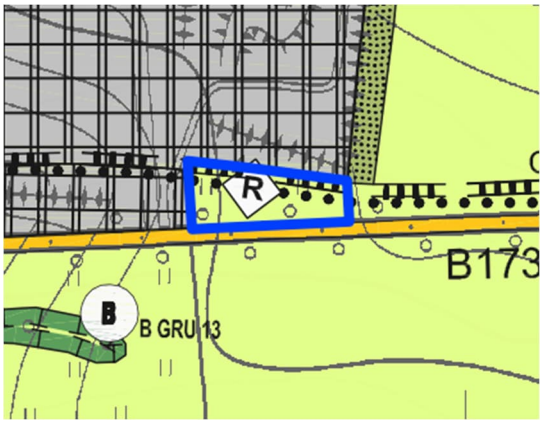
Änderungsbereich

Korrektur der Abgrenzung der gewerblichen Baufläche

Für die mittlerweile vollzogene Erweiterung des Gewerbebetriebes der Firma Eckholdt hat die Stadt Wilsdruff einen entsprechenden Bebauungsplan aufgestellt, der ebenfalls rechtsverbindlich vorliegt.
Mit der Änderung der Abgrenzung der Gewerbefläche wird dem aktuellen Bestand Rechnung getragen.

Grumbach – Änderungsbereich **Nr. 9**

Verbindliche Planfassung von 2004



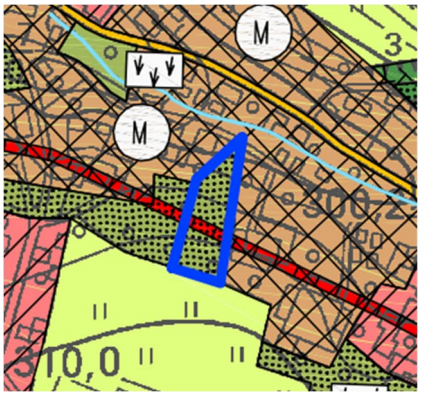
Änderungsbereich

Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und Rettungswache

Die Stadt Wilsdruff plant den Bau einer dringend benötigten Rettungswache und eines Standortes für die Freiwillige Feuerwehr im Ortsteil Grumbach und hat dafür eine Restfläche zwischen B173 und Gewerbefläche mit einer Größe von ca. 0,4 ha vorgesehen.
Im FNP wird diese Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.
Die Rettungswache des DRK befindet sich gegenwärtig in der Realisierung.
Entsprechende positive Bauvorbescheide liegen bereits vor.

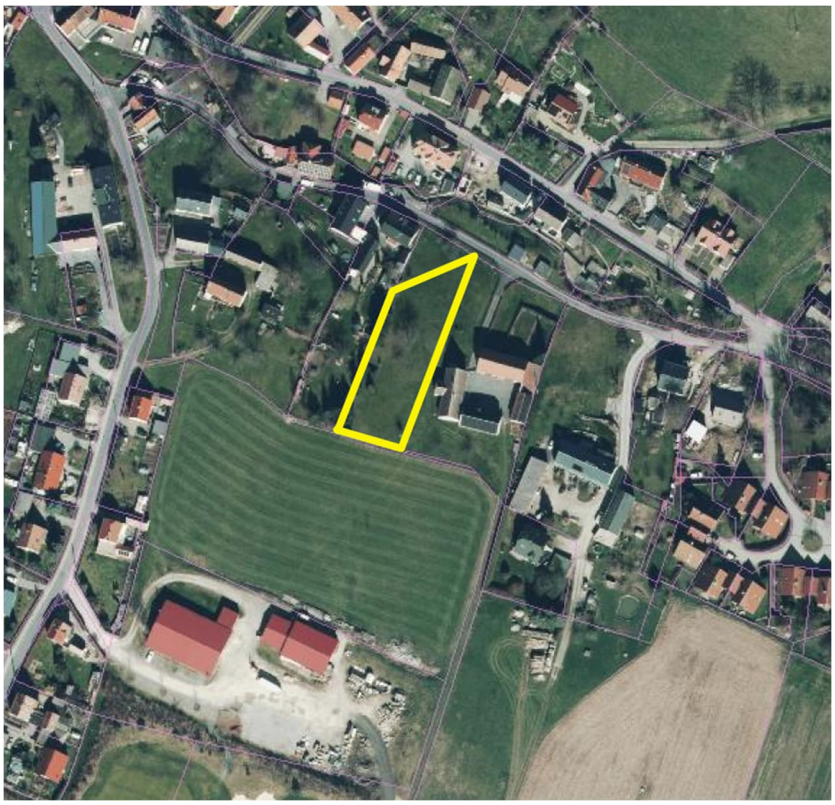
Herzogswalde – Änderungsbereich **Nr. 10**

Verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

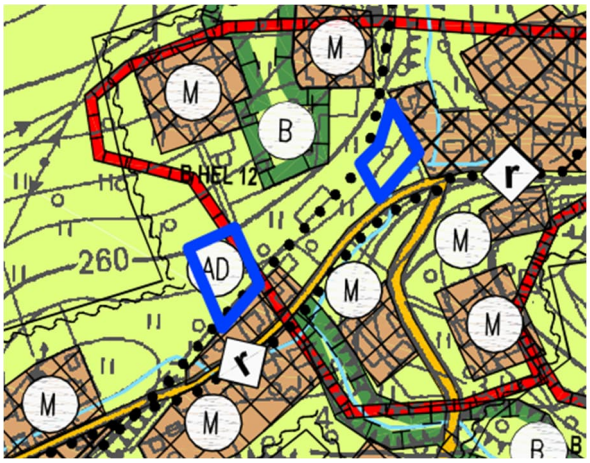
Ergänzung der gemischten Baufläche im Bereich Flurstück 79a



Für eine geplante bauliche Erweiterung der bestehenden Bebauung auf dem Flurstück 79a soll die Darstellung des FNP entsprechend angepasst werden.

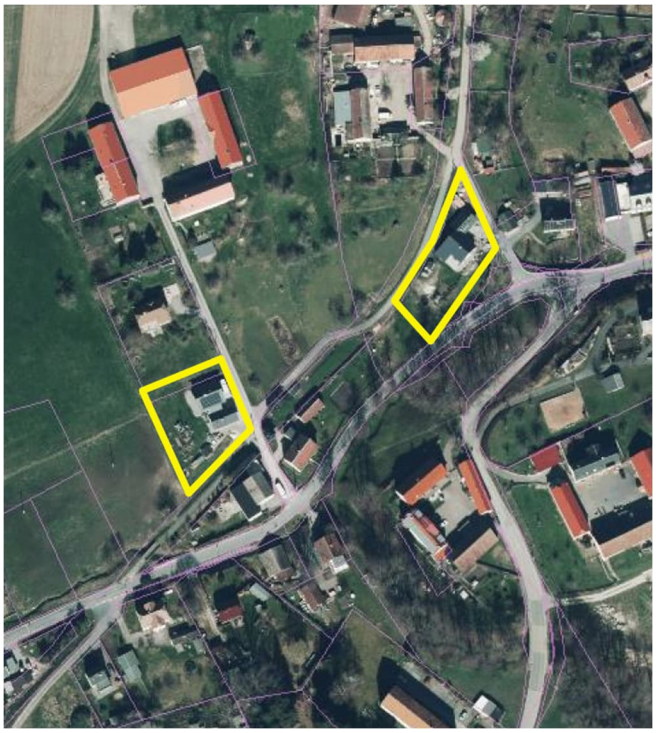
Helbigsdorf – Änderungsbereich **Nr. 11**

Verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

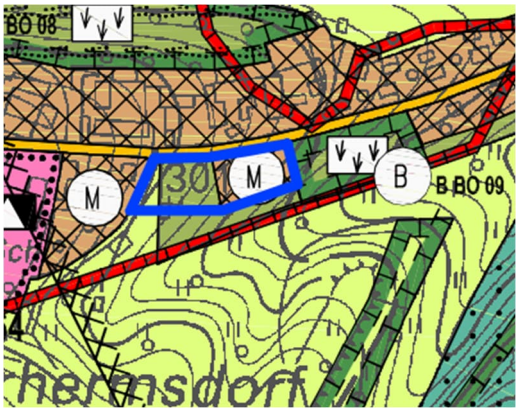
Korrektur der Bestandsdarstellung in der Ortslage Helbigsdorf



Für die Bereiche der Flurstücke 1/9 und 131 sind durch die Stadt Wilsdruff Ergänzungssatzungen erarbeitet worden, auf deren Grundlage eine Neubebauung bereits erfolgt ist.
Zur Klarstellung im FNP wird eine entsprechende Korrektur der Bauflächen vorgenommen.

Oberhermsdorf – Änderungsbereich **Nr. 12**

Verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

Korrektur der Bestandsdarstellung entsprechend Ergänzungssatzung „Oberhermsdorf – Hauptstraße“

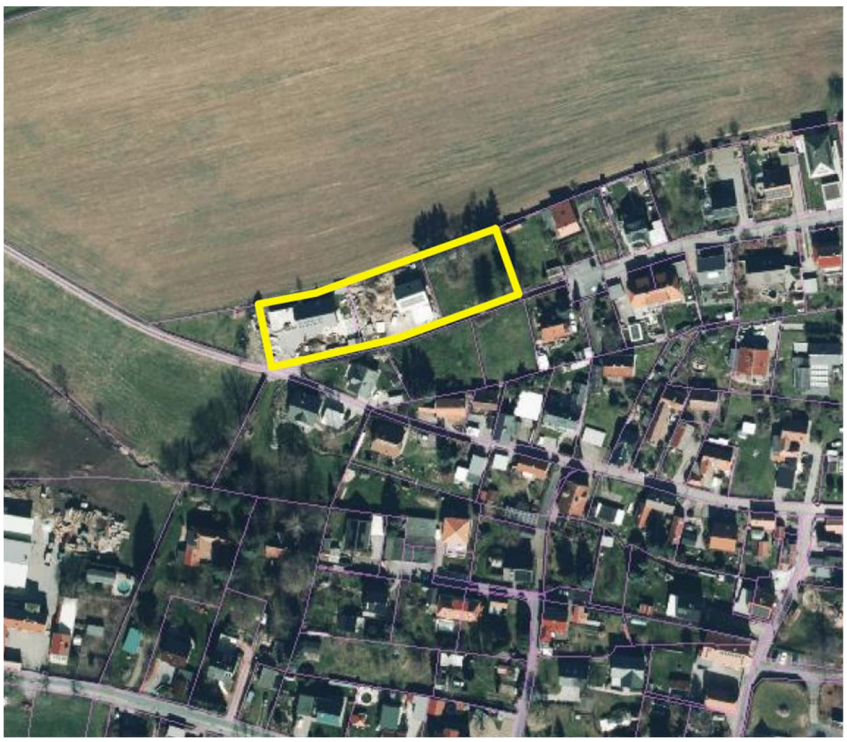
Für den östlichen Teil der betreffenden Fläche hat die Stadt Wilsdruff eine Ergänzungssatzung zur Herstellung des Baurechts für eine Bebauung südlich der Oberhermsdorfer Hauptstraße aufgestellt.
Diese Satzung liegt rechtsverbindlich vor, so dass eine entsprechende Korrektur der Bestandsdarstellung für die Ortslage vorgenommen wird.

Braunsdorf – Änderungsbereich **Nr. 13**

Verbindliche Planfassung von 2004

Änderungsbereich

Anpassung der Wohnbauflächenabgrenzung an den Bebauungsplan Nr. 31



Mit dem rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplan Nr. 31 „Talblick“ sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung in der Ortslage Braunsdorf geschaffen worden.
Der Bebauungsplan ist bereits größtenteils vollzogen, so dass eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand im FNP erfolgt.

Braunsdorf – Änderungsbereich Nr. 14

Verbindliche Planfassung von 2004

Änderungsbereich

Anpassung der Gemeinbedarfsfläche für die Parkplatzergänzung „Kita“

Mit der entsprechenden Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche im Ortsteil Braunsdorf wird der bereits errichtete Parkplatz für die Kita in der neuen Darstellung berücksichtigt.

Kleinopitz – Änderungsbereich Nr. 15

Verbindliche Planfassung von 2004

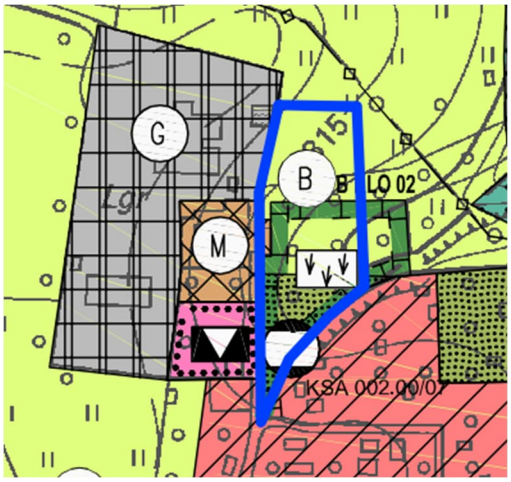
Änderungsbereich

Wohnbauflächenergänzung gemäß Bebauungsplan Nr. 33 „Freitaler Straße“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Freitaler Straße“ soll das Baurecht für eine ergänzende Bebauung der Ortslage Kleinopitz mit maximal 3 neuen Einfamilienhäusern hergestellt werden.
Das Aufstellungsverfahren wird im Vollverfahren mit entsprechender Änderung des FNP durchgeführt.

Kleinopitz – Änderungsbereich **Nr. 16**

Verbindliche Planfassung von 2004



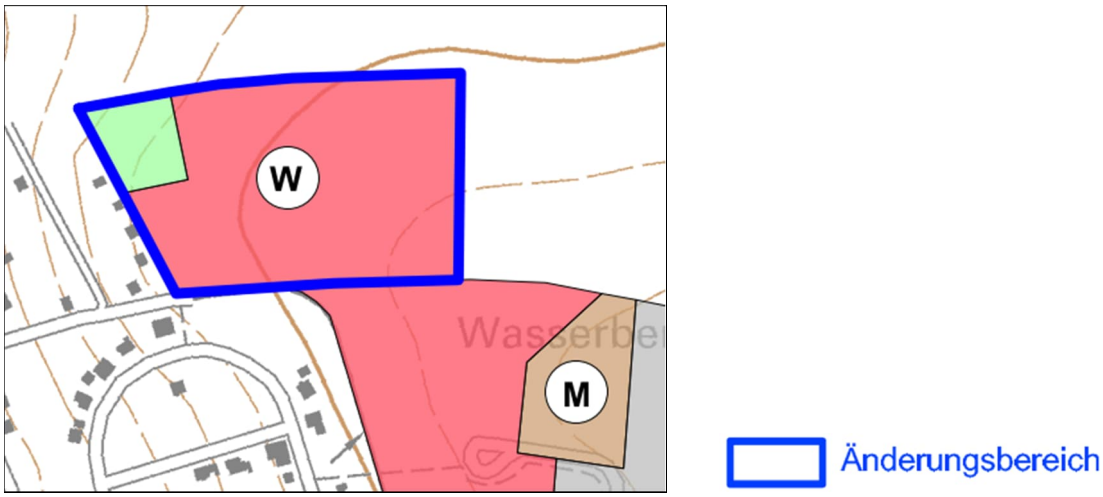
Änderungsbereich

Korrektur der Bestandsdarstellung unter Berücksichtigung der Ergänzungssatzung „Saalhausener Straße“

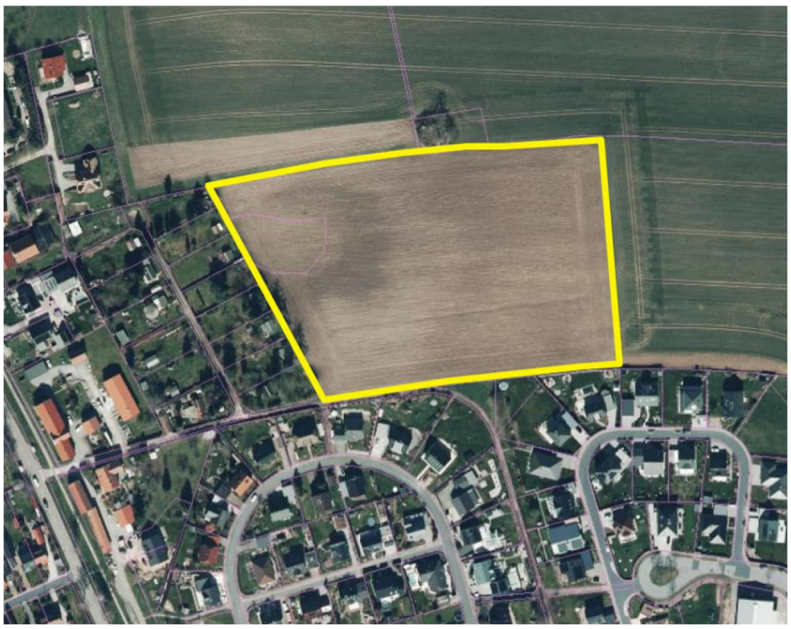
Für diesen Bereich der Ortslage Kleinopitz hat die Stadt Wilsdruff eine Ergänzungssatzung „Saalhausener Straße“ erlassen, die rechtsverbindlich vorliegt. Das dadurch ermöglichte Bauvorhaben wurde bereits realisiert, so dass eine entsprechende Korrektur der Bestandsdarstellung der Ortslage unter Berücksichtigung der Ergänzungssatzung erforderlich war.

Grumbach – Änderungsbereich **Nr. 17**

1. Änderung und Aktualisierung des FNP - verbindliche Planfassung von September 2017



Entfall der Wohnbaufläche „Wasserberg“

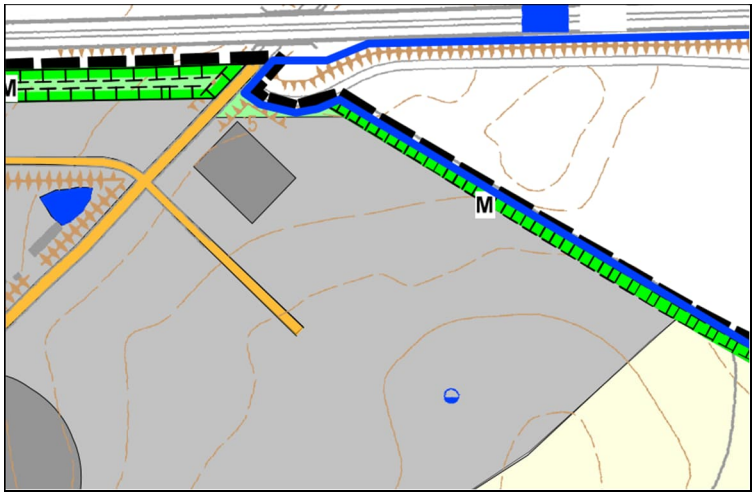


Auf die ursprünglich mit der 1. Änderung und Aktualisierung des FNP ausgewiesene Wohnbaufläche im Ortsteil Grumbach mit einer Bruttofläche von ca. 2,5 ha wird entsprechend den aktualisierten Entwicklungsabsichten der Stadt Wilsdruff verzichtet. Der ursprünglich geplante Bebauungsplan „Wohnpark Am Wasserberg“ wird nicht weiter verfolgt.

5.2.2 Änderungen, für die eine Umweltprüfung erforderlich ist (Änderungsbereiche 18 bis 31)

Wilsdruff – Änderungsbereich Nr. 18

Verbindliche Planfassung von September 2017



Änderungsbereich

Gebietsänderung Wilsdruff – Klipphausen

Für die Gebietsänderung zwischen Wilsdruff und Klipphausen sind entsprechende Kreistagsbeschlüsse der Landkreise Meißen und Sächsische Schweiz-Osterzgebirge gefasst worden.
Darüber hinaus hat auch der Stadtrat der Stadt Wilsdruff und der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen diese Gebietsänderung beschlossen.
Da das Verfahren der Flurneuordnung gegenwärtig noch nicht abgeschlossen ist, ist diese neue Grenzziehung in den offiziellen Karten des Geoportal Sachsen noch nicht vorhanden.
Durch den Gebietstausch wird eine Fläche südlich der BAB 4 im unmittelbaren Anschluss an das Gewerbegebiet „Hühndorfer Höhe“ der Stadt Wilsdruff zugeordnet.
Entsprechend den langfristigen Entwicklungsabsichten soll damit eine zusätzlichen Gewerbefläche unmittelbar südlich neben der Autobahn in einer Größe von ca. 9,4 ha planerisch ausgewiesen werden.
Die Erschließung dieser Gewerbefläche erfolgt von der Hühndorfer Höhe (K 9034) aus.

Wilsdruff – Änderungsbereich **Nr. 19**

Verbindliche Planfassung von September 2017

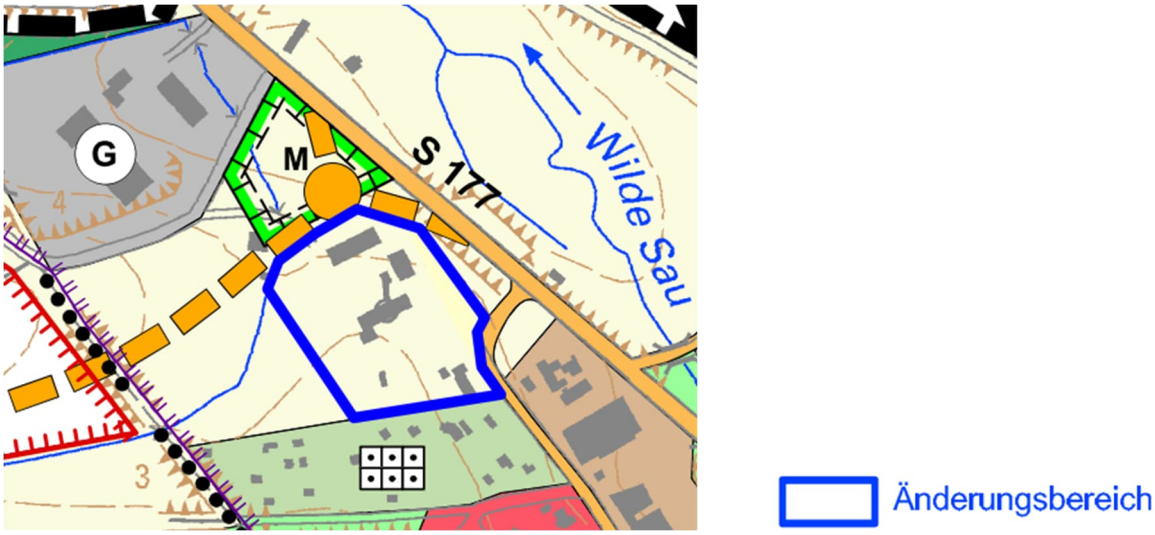
Änderungsbereich

Gewerbegebiet an der BAB 4 Wilsdruff

Im Rahmen der 1. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2017 war diese Entwicklungsfläche von der Darstellung im Flächennutzungsplan ausgenommen worden.
Bereits im Jahr 2021 ist für diese Entwicklungsfläche ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst worden.
Das Bruttobauflächenpotenzial dieser Entwicklungsfläche beträgt 24,27 ha und kann erst dann realisiert werden, wenn der Bau der Umgehungsstraße der S36 abgeschlossen sein wird. Das bedeutet, dass die endgültige planerische Entscheidung zu verschieben war.
Aus diesem Grund hat sich die Stadt Wilsdruff dazu entschlossen, die entsprechende Fläche aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herauszunehmen, dies jedoch in der Planzeichnung zu vermerken und auf diese Weise die langfristige planerische Absicht deutlich zu machen.
Mittlerweile liegt der Planfeststellungsbeschluss für die Verlegung der S36 vor und somit kann auch mit der Planung der Gewerbefläche zeitnah begonnen werden.
Das Bruttobauflächenpotenzial beträgt neu 20,44 ha.

Wilsdruff – Änderungsbereich **Nr. 20**

Verbindliche Planfassung von September 2017



Sondergebiet Handel

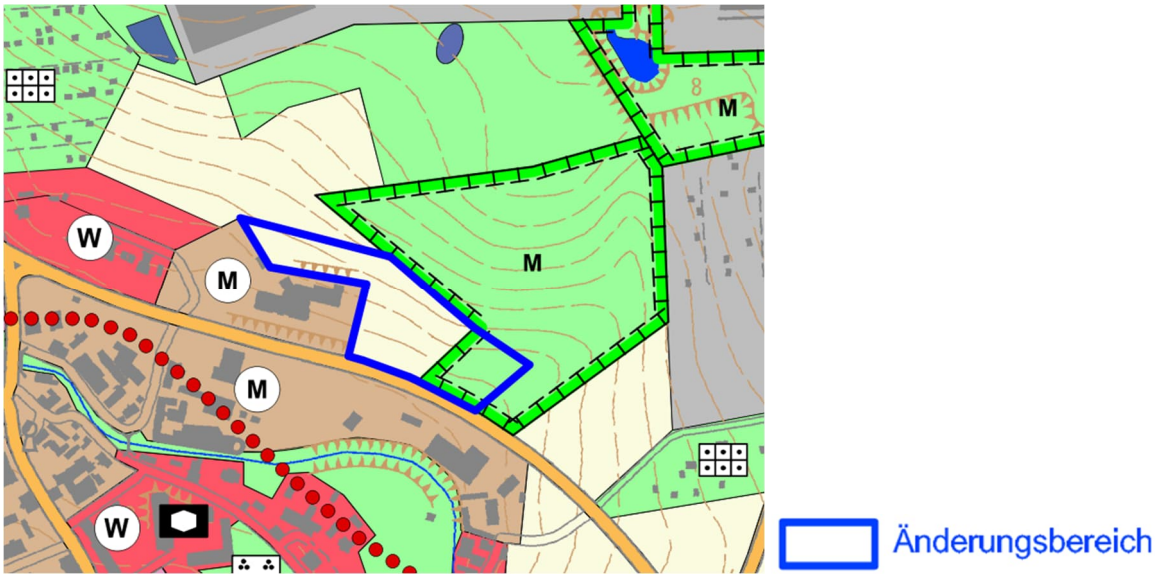
Mit der planerischen Entscheidung zur neuen Verkehrsführung der S36 mit Anschluss an die Staatsstraße 177 im Bereich der Ortslage von Wilsdruff ergibt sich eine brachliegende Fläche mit heute ungenutzter Bausubstanz, die für eine neue Nutzung aktiviert werden soll.
Die Vorstellungen der Nutzung zielen darauf ab, diese Fläche zunächst einmal für den Neubau einer Handelseinrichtung durch entsprechende Überplanung vorzubereiten.

Das Planverfahren ist mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt“ bereits eingeleitet worden.

Die frühzeitige Beteiligung wurde bereits durchgeführt.
Die Größe der Bruttobaufläche im Flächennutzungsplan beträgt ca. 1,15 ha.
Die Bestandsdarstellung der Ortslage wird analog der Plangebietsabgrenzung korrigiert.

Wilsdruff – Änderungsbereich Nr. 21

Verbindliche Planfassung von September 2017

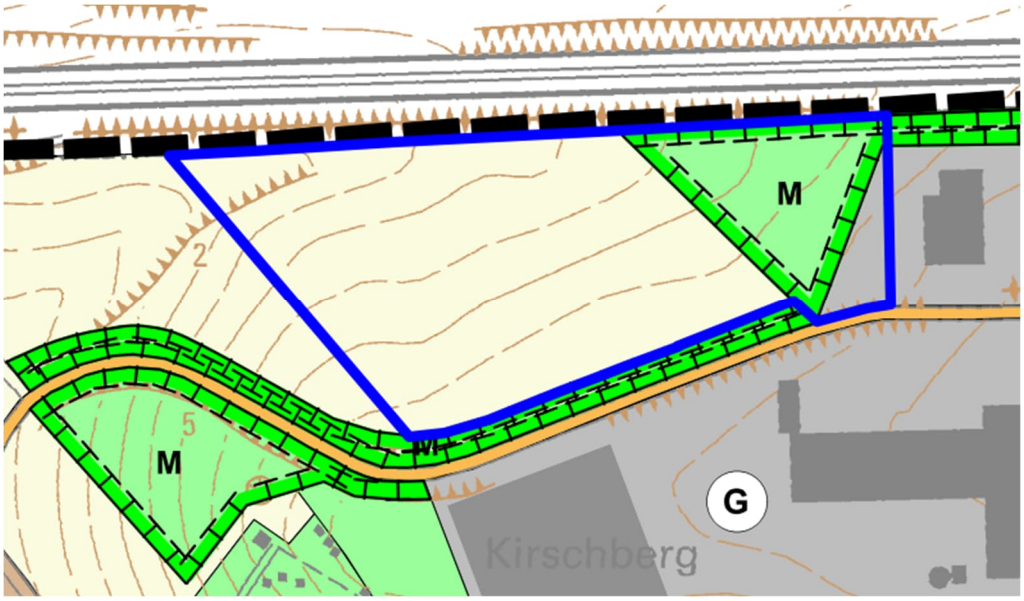


Erweiterung der Mischbaufläche im Bereich Autohaus der Umgehungsstraße

Entsprechend der langfristig vorgesehenen Entwicklung der Flächen nördlich und südlich der S36 ist eine Anpassung der Darstellung gemischter Bauflächen nördlich der Umgehungsstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum ehemaligen Autohaus geplant. Dabei orientiert sich die Abgrenzung am tatsächlichen Flurstücksverlauf der Flurstücke 727/101 und 727/115. Zur Herstellung des Baurechts ist eine verbindliche Bauleitplanung bzw. eine entsprechende Ergänzungssatzung erforderlich (Erweiterungsfläche M ca. 1,0 ha).

Wilsdruff – Änderungsbereich Nr. 22

Verbindliche Planfassung von September 2017



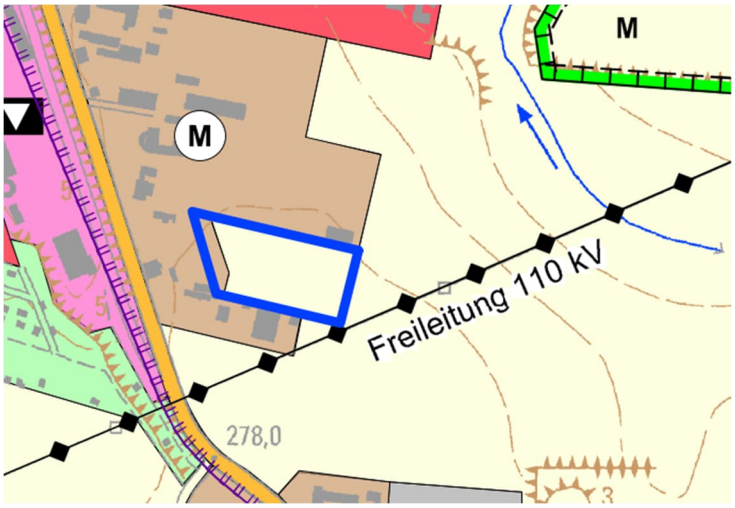
Korrektur der Bestandsdarstellung und Ausweisung einer neuen Gewerbefläche im Bereich zwischen BAB 4 und Gewerbe- und Industriegebiet Hühndorfer Höhe

Aufgrund des weiterhin bestehenden baulichen Erweiterungsbedarfes insbesondere für die Spedition Wackler wird nördlich der Erschließungsstraße eine neue Gewerbefläche ausgewiesen.

Bei der neuen Darstellung im FNP erfolgt darüber hinaus eine entsprechende Korrektur der Bestandsdarstellung der benachbarten Gewerbe- und Ausgleichsflächen einschließlich des mittlerweile neu errichteten Regenrückhaltebeckens.
Für die Herstellung des Baurechts ist für dieses Plangebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Vollverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches vorgesehen.
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,67 ha.

Wilsdruff – Änderungsbereich **Nr. 23**

Verbindliche Planfassung von September 2017



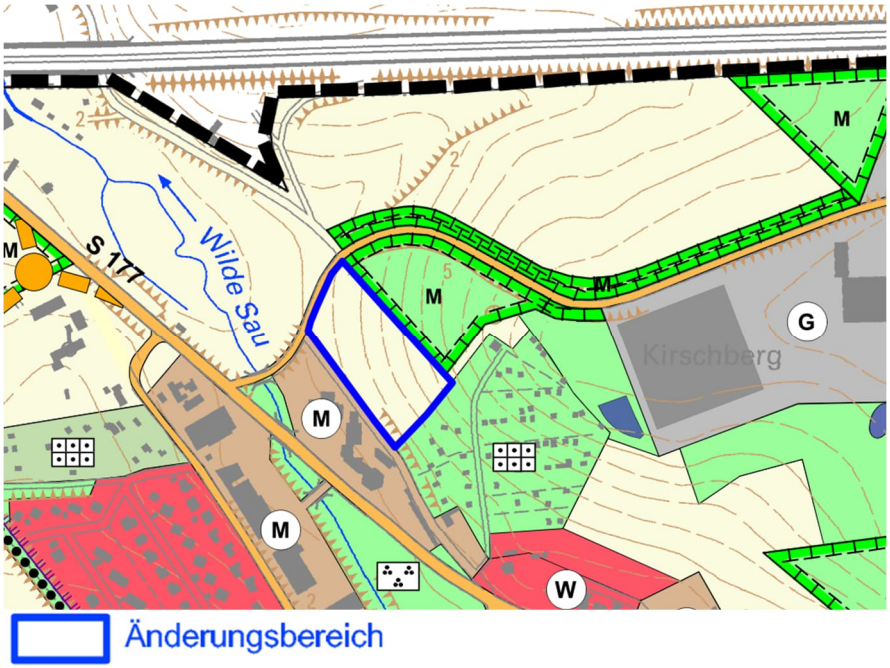
Änderungsbereich

Erweiterung der bestehenden gemischten Bauflächen östlich der Freiberger Allee um eine Wohnbaufläche

Die ursprüngliche Baulücke zwischen den vorhandenen prägenden Mischnutzungen soll längerfristig als neue Wohnbaufläche das künftige Angebot erweitern. Die Fläche hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Für die Herstellung des Baurechts ist zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Wilsdruff – Änderungsbereich **Nr. 24**

Verbindliche Planfassung von September 2017

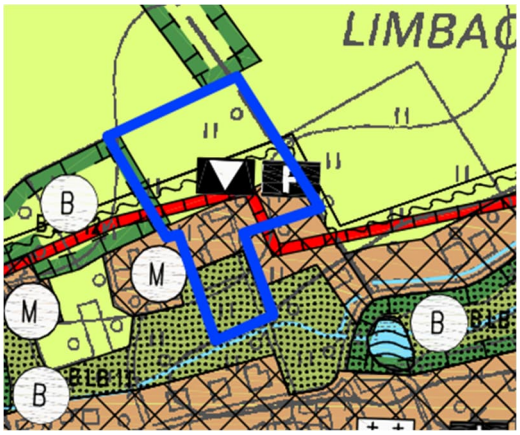


Ausweisung einer Wohnbaufläche für ca. 4 Mehrfamilienhäuser

Auf Betreiben des Eigentümers der Flurstücke 276/2 und 1205/1 soll in diesem Bereich eine Baufläche mit Mehrfamilienhäusern entstehen.
Da für dieses Planungssegment nur sehr wenige Bauflächen insgesamt in der Stadt Wilsdruff zur Verfügung stehen, wird diese Fläche als potenzielle Neubaufläche mit ca. 1,25 ha in die Darstellung des FNP aufgenommen.

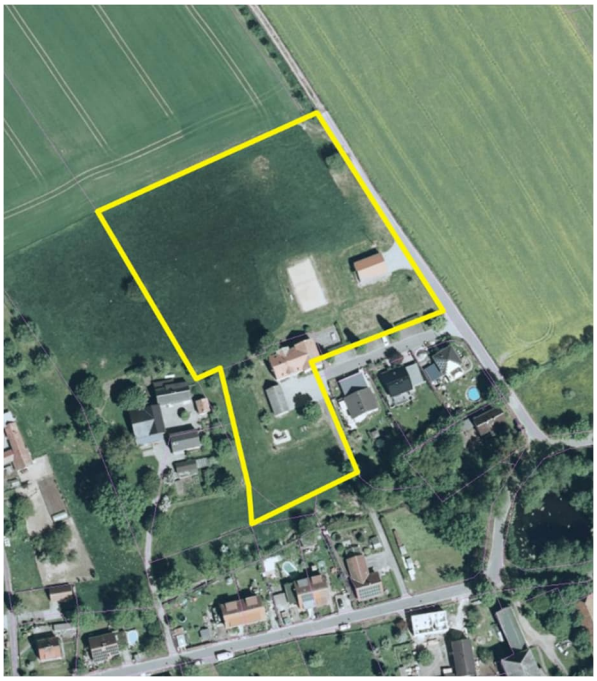
Limbach – Änderungsbereich **Nr. 25**

Verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Birkenhainer Straße/Alte Schulstraße

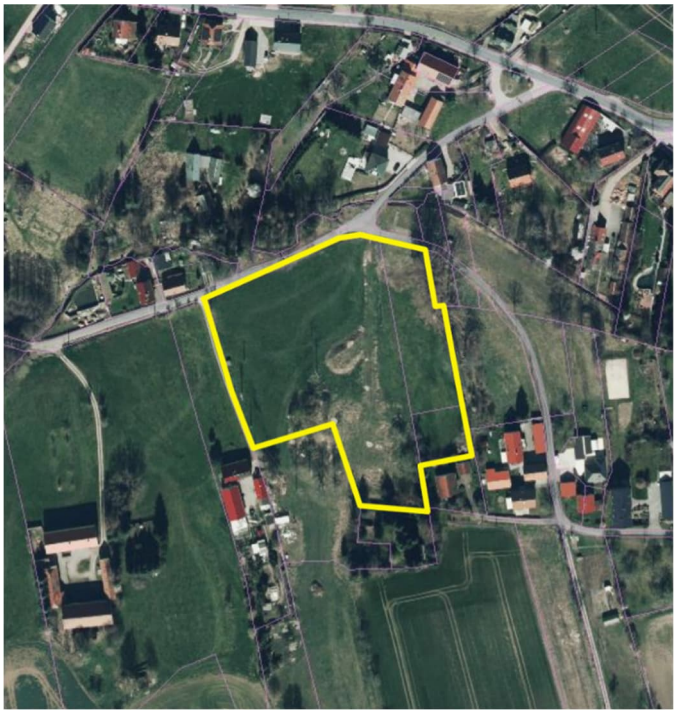


In der Ortslage Limbach ist längerfristig die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Titel „Freilichtmuseum“ vorgesehen. Auf der betreffenden Fläche sollen historische alte Bauernhäuser errichtet und damit ein neuer kultureller Anziehungspunkt für die Stadt Wilsdruff geschaffen werden. Das geplante Museumsdorf kann für den Tourismus und für Veranstaltungen genutzt werden.
Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde bereits gefasst.

Kaufbach – Änderungsbereich **Nr. 26**

Verbindliche Planfassung von 2004

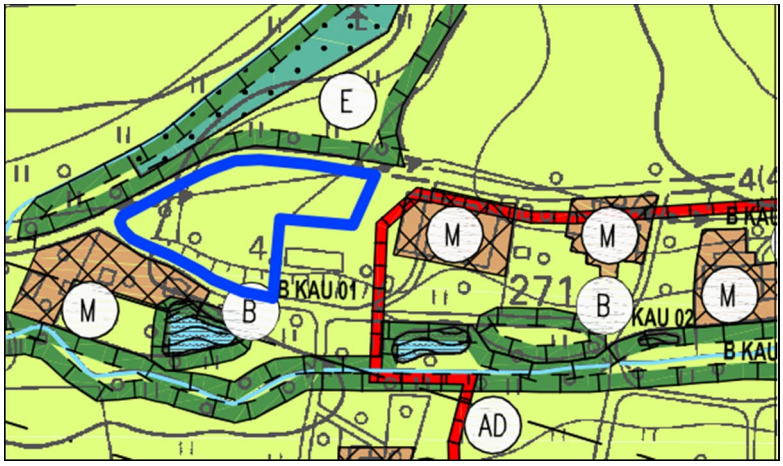
Ausweisung einer Wohnbaufläche mit großzügiger Grünfläche / B-Plan Nr. 37



Mit der Überplanung der Flächen des ehemaligen Gutes Udolf in der Ortslage Kaufbach soll für diesen Ortsteil eine angemessene Baustruktur entwickelt werden, die den Charakter des Ortes und der Siedlungsstruktur nicht beeinträchtigt.
Das Plangebiet wird durch einen vergleichsweise hohen Grünanteil gekennzeichnet sein, so dass die Ortslage prägende Freiräume zwischen den einzelnen Wohngebäuden auch für diese städtebauliche Ergänzung den Maßstab bilden.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha (Wohnbaufläche ca. 0,85 ha).

Kaufbach – Änderungsbereich **Nr. 27**

Verbindliche Planfassung von 2004



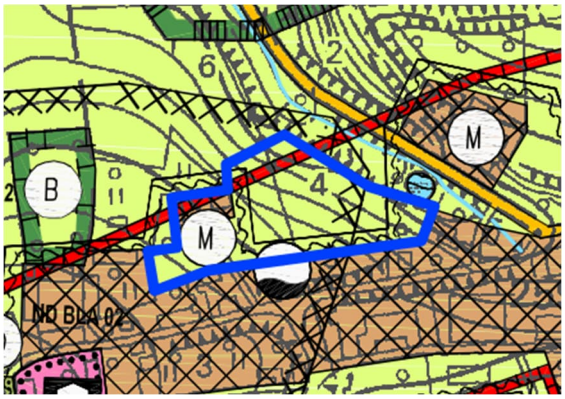
Änderungsbereich

Wohnbaufläche Flurstück 89/1

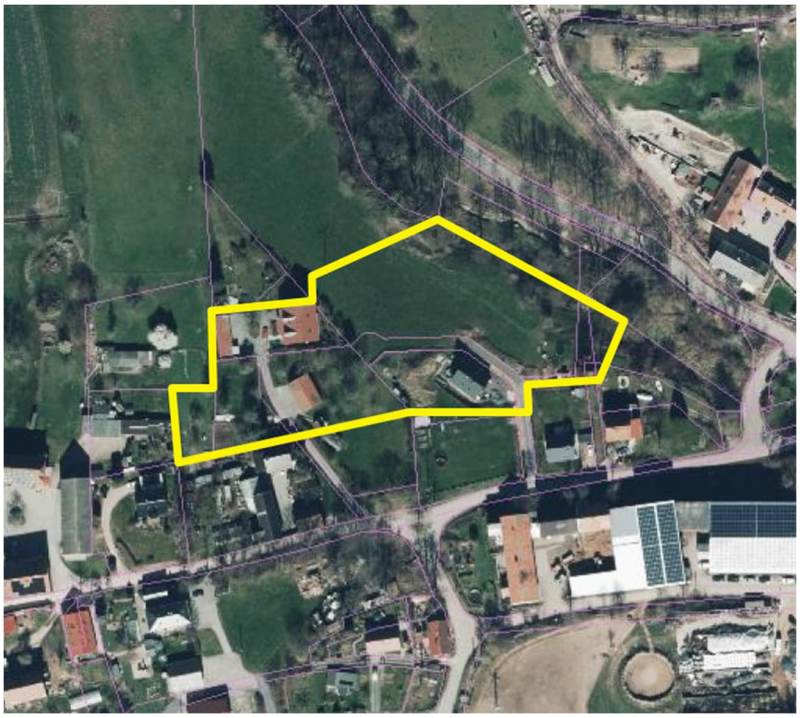
Durch Überplanung der Fläche am Ortseingang von Kaufbach auf dem Flurstück 89/1 soll eine zusätzliche Wohnbaufläche in diesem Ortsteil entwickelt werden.
Auch für dieses Plangebiet wird ein vergleichsweise hoher Grünanteil vorgesehen, so dass der Charakter des Ortes und die vorhandene Siedlungsstruktur, die durch prägende Freiräume zwischen den einzelnen Wohngebäuden gekennzeichnet ist.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Blankenstein – Änderungsbereich Nr. 28

Verbindliche Planfassung von 2004



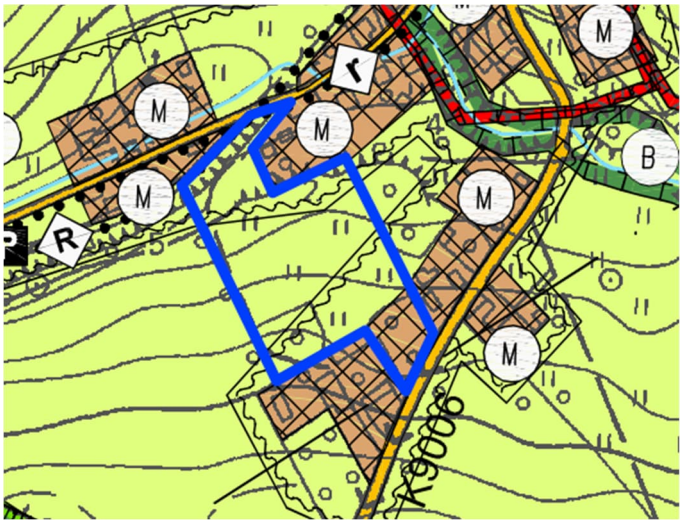
Wohnbauflächenergänzung Flurstück 57/12 Kirchweg



Mit der Änderung dieser Darstellung im FNP wird die bestehende Bebauung und auch die mögliche Ergänzung dieser Bebauung entsprechend dokumentiert.
Für die Schaffung des Baurechts zur Ergänzung im Bereich Kirchweg sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erst noch herzustellen.
Die zusätzliche Baufläche hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

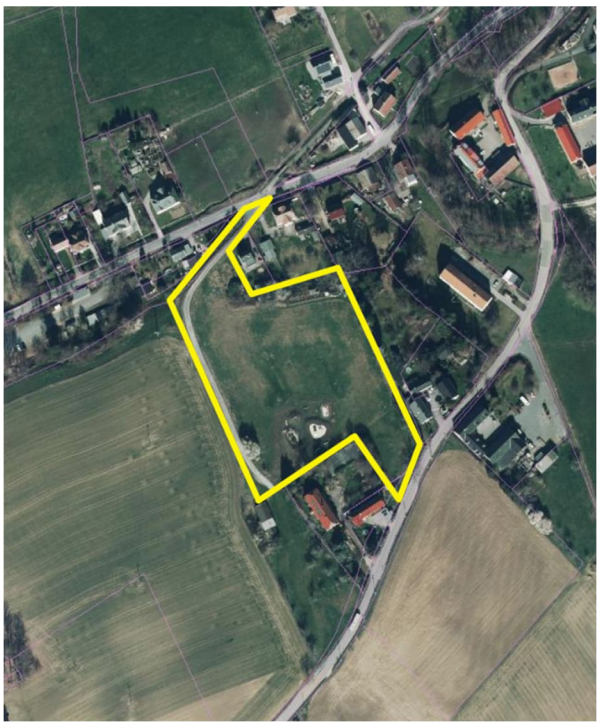
Helbigsdorf – Änderungsbereich **Nr. 29**

Verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

Ausweisung einer Wohnbaufläche für den Bebauungsplan „Am Vogelherd“

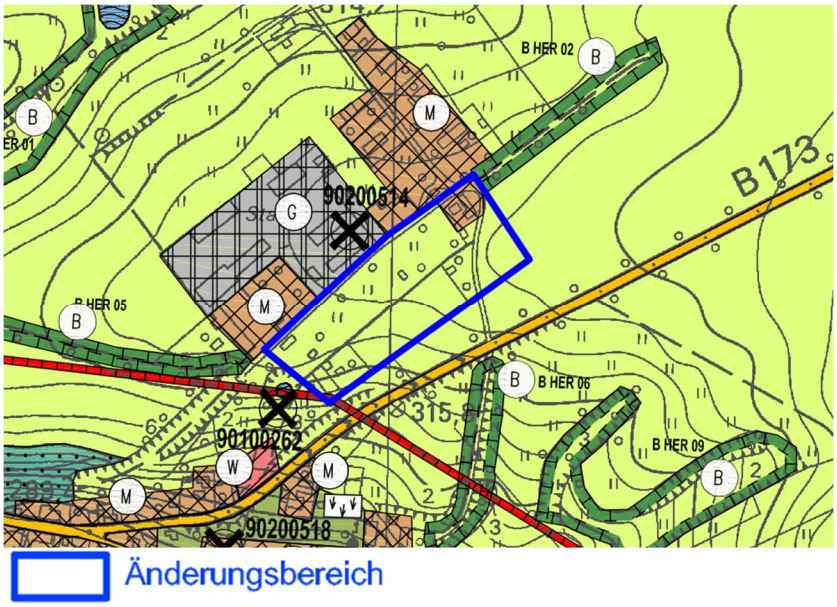


Für die ca. 1,5 ha große Fläche sind in den vergangenen Jahren bereits planerische Vorstellungen für eine ergänzende Wohnbebauung erarbeitet worden. Für diese Wohnbaufläche wurde bereits ein entsprechender Bebauungsplan zur Herstellung des Baurechts aufgestellt werden.

Das Planverfahren wird gegenwärtig mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Vogelherd“ in der Planfassung vom April 2026 in der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt.

Herzogswalde – Änderungsbereich **Nr. 30**

Verbindliche Planfassung von 2004

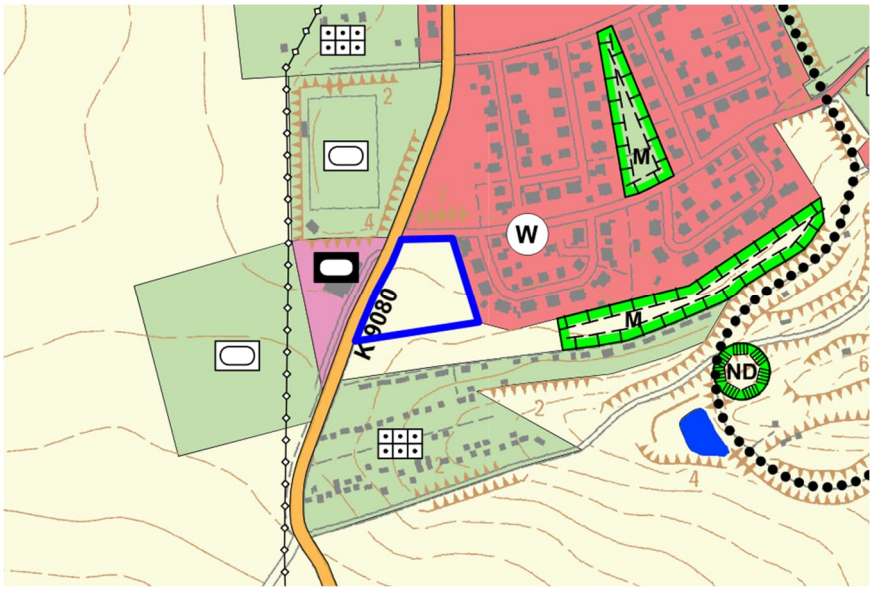


Ausweisung einer Wohnbaufläche „Am Landbergblick“

Mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche nördlich der B 173 soll eine Entwicklungmöglichkeit für den individuellen Wohnungsneubau in der Ortslage Herzogswalde geschaffen werden.
Die betreffenden Flurstücke sind gegenwärtig hauptsächlich als Gartenland genutzt.
Ein einzelnes Wohngebäude südlich des Landbergblicks ist bereits vorhanden und in der bisherigen Darstellung des FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen.
Das künftige Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha.

Kesselsdorf – Änderungsbereich **Nr. 31**

Verbindliche Planfassung von September 2017



Änderungsbereich

Ausweisung einer Wohnbaufläche auf dem Flurstück 190/78

Mit der Ausweisung dieser Wohnbaufläche in der Ortslage Kesselsdorf wird eine ergänzende Wohnbebauung im Bereich der bereits bestehenden Baugebiete ermöglicht. Diese Baufläche rundet den Siedlungskörper im Süden der Ortslage endgültig ab.
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,87 ha.

5.3 Aktualisierte Aussagen zur Wohnbauflächenausweisung

Die mit der 1. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes [Planungsstand: September 2017 / mit redaktionellen Ergänzungen gemäß Abwägung vom 17.05.2018] getroffenen Feststellungen zum künftigen Wohnbauflächenbedarf bleibt in dieser Form auch für die 2. Änderung und Aktualisierung bestehen.

Die Stadt Wilsdruff geht somit davon aus, dass es an dem grundsätzlichen Bauflächenbedarf für den Wohnungsbau auch in Zukunft keine nennenswerten Änderungen geben wird.

Im Zuge der 2. Änderung und Aktualisierung wurde auf zwei wesentliche Neubaustandorte (Wohnbaufläche „Nossener Straße Süd“ und Wohnbaufläche „Struthweg“) mit insgesamt ca. 6,2 ha verzichtet.

Darüber hinaus wird auf die mit der 1. Änderung und Aktualisierung des FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche („Am Wasserberg“) mit ca. 2,5 ha verzichtet.

Bei der Ermittlung von Ersatzflächen sind eine Reihe von kleineren Ergänzungsflächen für den Wohnungsbau in den einzelnen Ortsteilen ausgewiesen worden, so dass insgesamt eine kleinere Größenordnung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen wird.

Die Stadt Wilsdruff ist somit der Auffassung, dass auch ohne Berücksichtigung eines potenziellen Bedarfes an neuen Wohnbauflächen durch die weitere gewerbliche Entwicklung der Bedarf an neuen Bauflächen für den Wohnungsbau gedeckt werden kann.

Legende zur verbindlichen Planfassung von 2004

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung (PlanzV) von 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

W	Wohnbauflächen	§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO
M	Gemischte Bauflächen (MD - Dorfgebiet)	§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO (§ 5 BauNVO)
G	Gewerbliche Bauflächen	§ 1 (1) Nr. 3 BauNVO
SO Erhol	Sondergebiete, die der Erholung dienen	§ 10 BauNVO
SO Wind	Sonstige Sondergebiete z.B. Windenergie	§ 11 BauNVO

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN (§ 5 (2) Nr. 2 u. (4) BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- F — Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 (2) Nr. 3 u. (4) BauGB)

- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- P — Ruhender Verkehr
- Bahnanlagen
- Straßenbahnen
- R, r — Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege,
  (R - Radwanderweg oder r - Reitweg)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Landeplatz

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 5 (2) Nr. 4 u. (4) BauGB)

Ver- und Entsorgungsflächen

Elektrizität

Gas

Fernwärme

Wasser

Abwasser (K - Kläranlage, R - Regenrückhaltebecken)

Abfall

Ablagerungen

Windkraftanlage, Einzelstandort

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5 (2) Nr. 4 u. (4) BauGB)

oberirdisch

unterirdisch

Die Bezeichnung der Leitungen erfolgt in der Planzeichnung.

GRÜNFLÄCHEN (§ 5 (2) Nr. 5 u. (4) BauGB)

Grünflächen

Parkanlage

Dauerkleingärten

Sportplatz

Spielplatz

Zeltplatz

Badeplatz, Freibad

Friedhof

naturbelassene Grünflächen/ Gärten privat

Golfplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 5 (2) Nr. 7 u. (4) BauGB)

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R Hochwasserrückhaltebecken

Ü Überschwemmungsgebiet

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

OW Schutzgebiet für Oberflächenwasser

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 5 (2) Nr. 8 u. (4) BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD (§ 5 (2) Nr. 9 u. (4) BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 (2) Nr. 10 u. (4) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

B — Biotop gem. § 26 SächsNatSchG

E — Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

A — Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die bestimmten Eingriffen zugeordnet sind

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

N — Naturschutzgebiet

L — Landschaftsschutzgebiet

FFH — Umgrenzung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten gem. RL 92/43/EWG

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

ND — Naturdenkmal/ Flächennaturdenkmal (teilweise ohne Flächendarstellung)

LB — Geschützter Landschaftsbestandteil

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 5 (4) u. (5) BauGB)

AD — Umgrenzung von Archäologischen Kulturdenkmalen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 (2) Nr. 1 u. (4) BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes (§ 5 (2) Nr. 6 u. (4) BauGB)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 5 (3) Nr. 1 u. (4) BauGB)

Tagebaurestloch

Altlastenverdachtsflächen (mit Kennziffer nach SALKA) (§ 5 (4) u. (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes (§ 5 (1) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Geplante Ortsumgehung

Geplante Stadtbahntrasse

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- W — Wohnbauflächen
- M — Gemischte Bauflächen
- G — Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiete
- SO H — Sondergebiet Handel
- SO — Sondergebiet Golfclub

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches

- Gemeinbedarfsflächen
- öffentliche Verwaltung
- Schule
- soziale Einrichtung/Kindereinrichtung
- Kirche/kirchliche Einrichtung
- Sporteinrichtung/Sporthalle
- F — Feuerwehreinrichtung
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen
- wichtige Radwegverbindungen
- P — ruhender Verkehr
- P — Parkplatz
- geplante Stadtbahntrasse

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

- oberirdische Hauptversorgungsleitungen (110 kV/220 kV-Freileitung)
- Ferngasleitung der GDMcom
- Trinkwasserversorgung

Grünflächen

Grünflächen

Zweckbestimmung

Dauerkleingärten, Erholungsgärten, Nutz- und sonstige Gärten

Gartenflächen

Parkanlage

Sportplatz

Spielplatz

Friedhof

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Fluß-/Bachlauf

Wasserflächen/Stillgewässer

HRB — geplantes Hochwasserrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für den Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts

ND — Naturdenkmal

M — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

archäologische Kulturdenkmale (§ 2 SächsDSchG)

Plangebietsgrenze

aus der Darstellung im Flächennutzungsplan ausgenommene Fläche (Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt)

von der Genehmigung ausgenommene Flächen

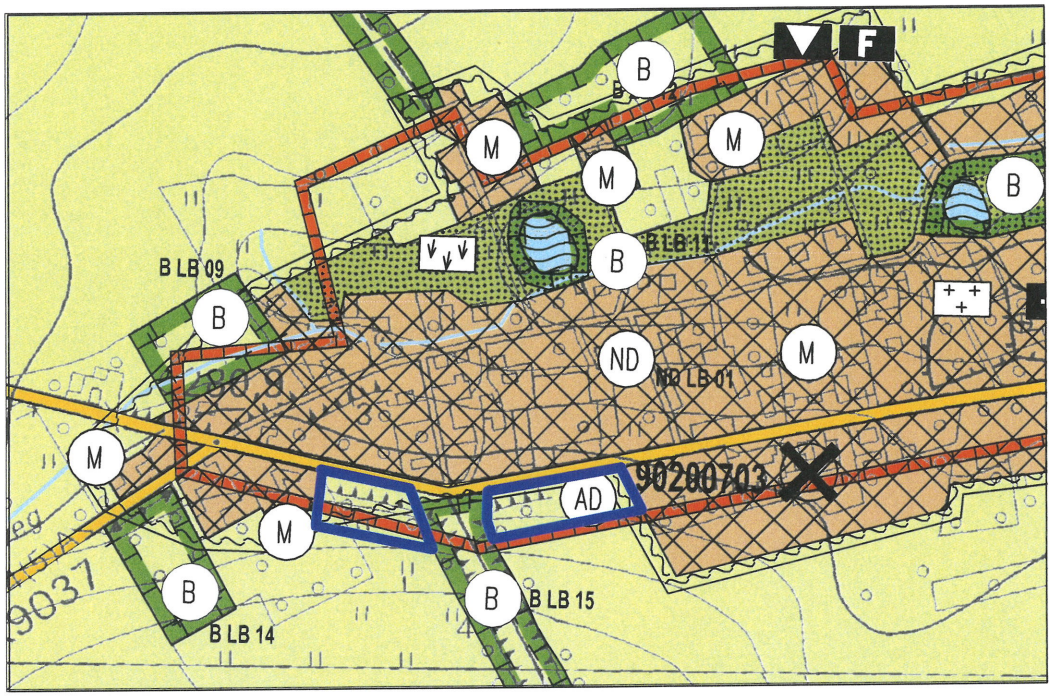
Stadt Wilsdruff

Flächennutzungsplan
2. Änderung und Aktualisierung

Teilblatt 1

[Blatt 2.9 Limbach]

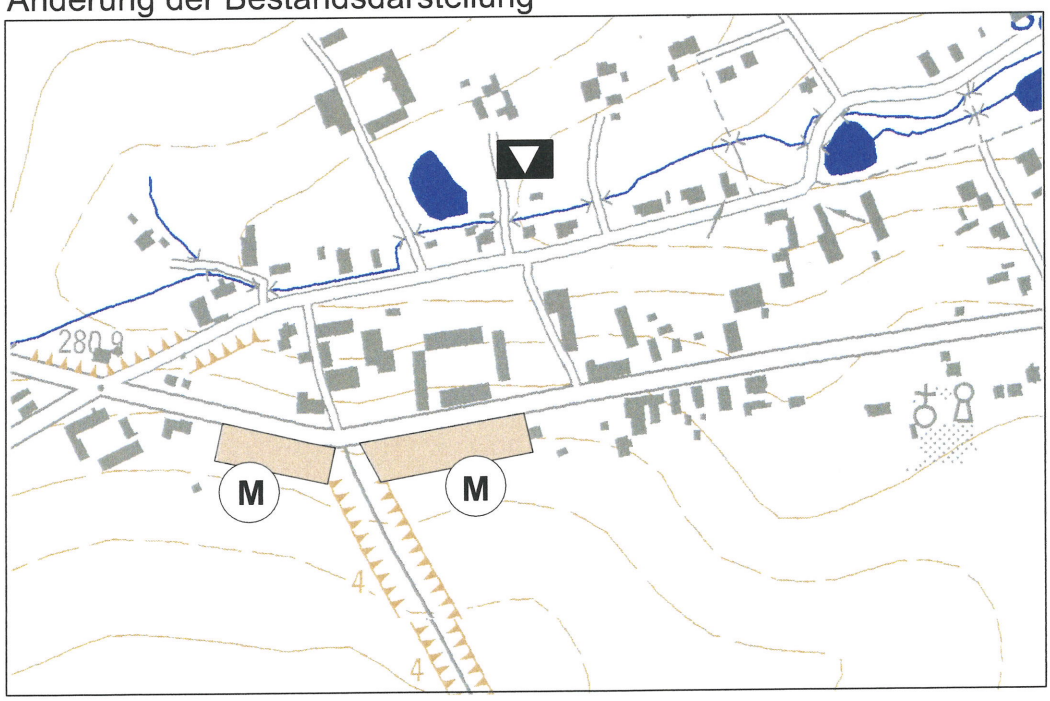
verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

Planfassung der 2. Änderung und Aktualisierung vom August 2026

Änderung der Bestandsdarstellung



Maßstab 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

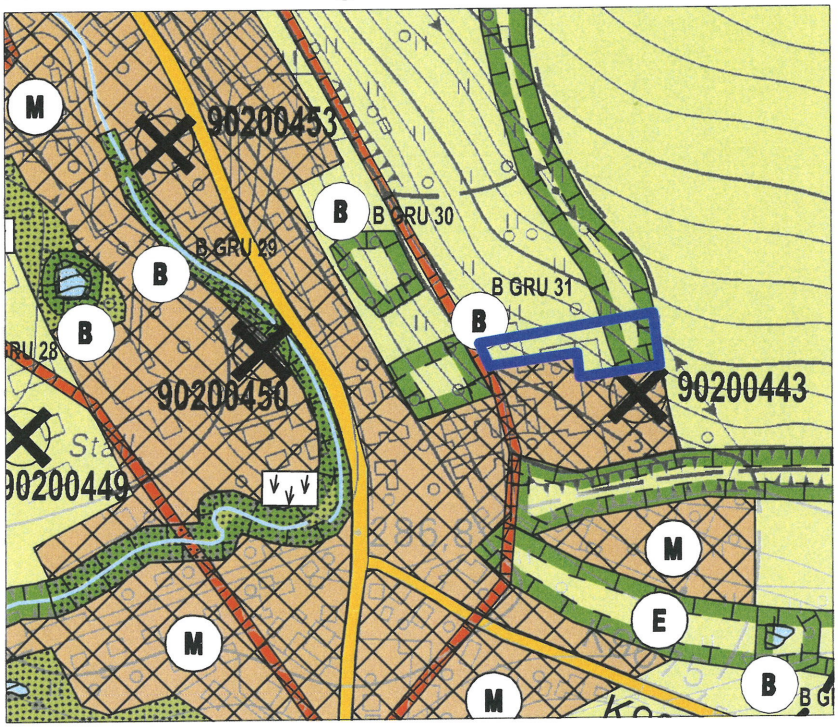
Stadt Wilsdruff

Flächennutzungsplan
2. Änderung und Aktualisierung

Teilblatt 2

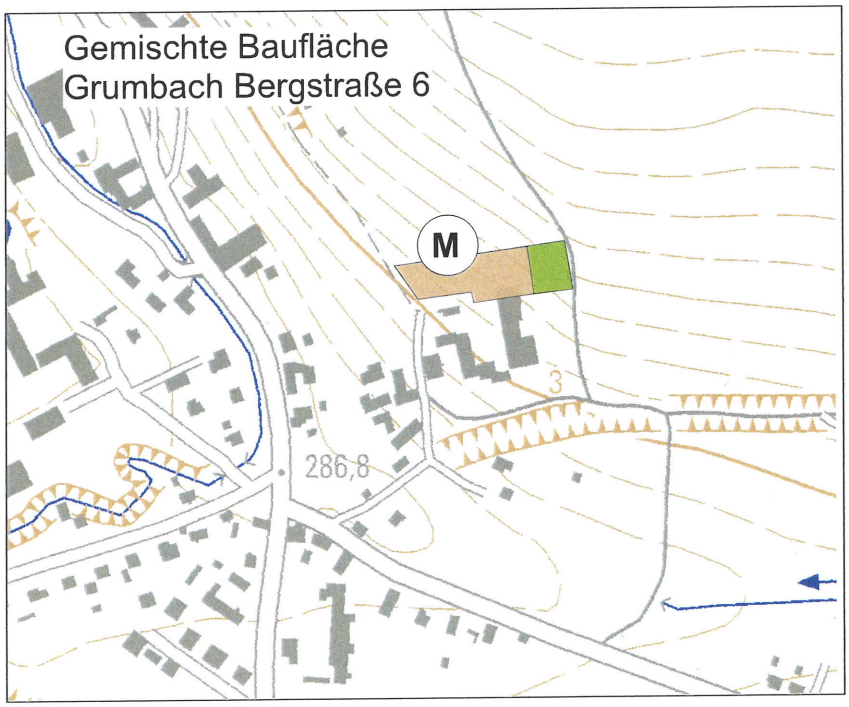
[Blatt 2.3 Grumbach]

verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

Planfassung der 2. Änderung und Aktualisierung vom August 2026



Maßstab 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

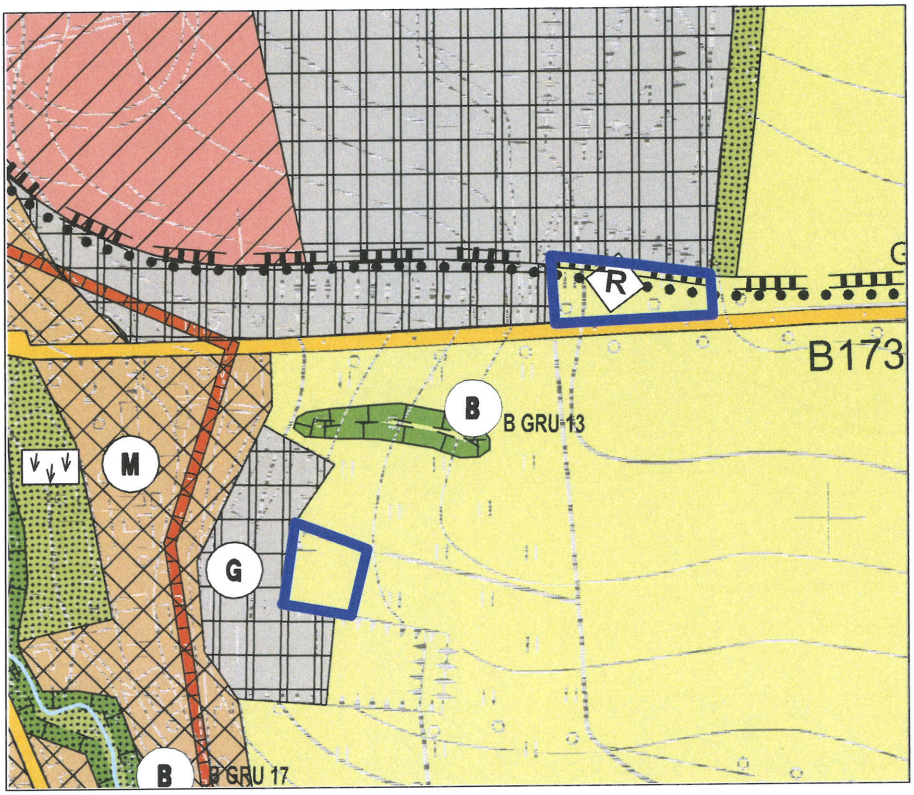
Stadt Wilsdruff

Teilblatt 3

Flächennutzungsplan
2. Änderung und Aktualisierung

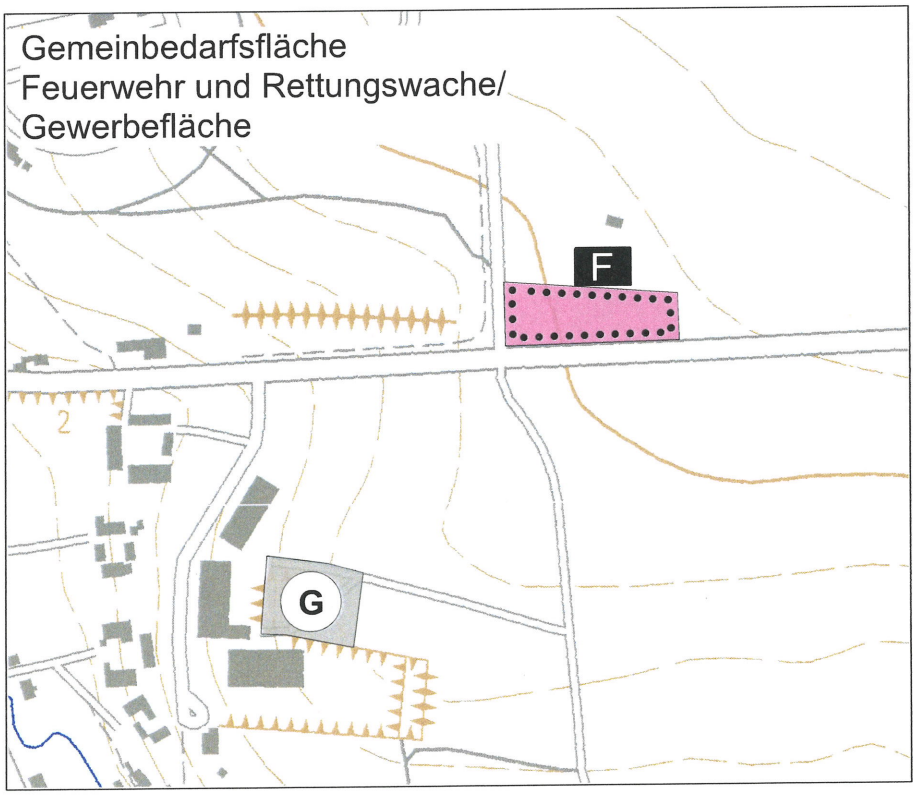
[Blatt 2.3 Grumbach]

verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

Planfassung der 2. Änderung und Aktualisierung vom August 2026



Maßstab 1 : 5000

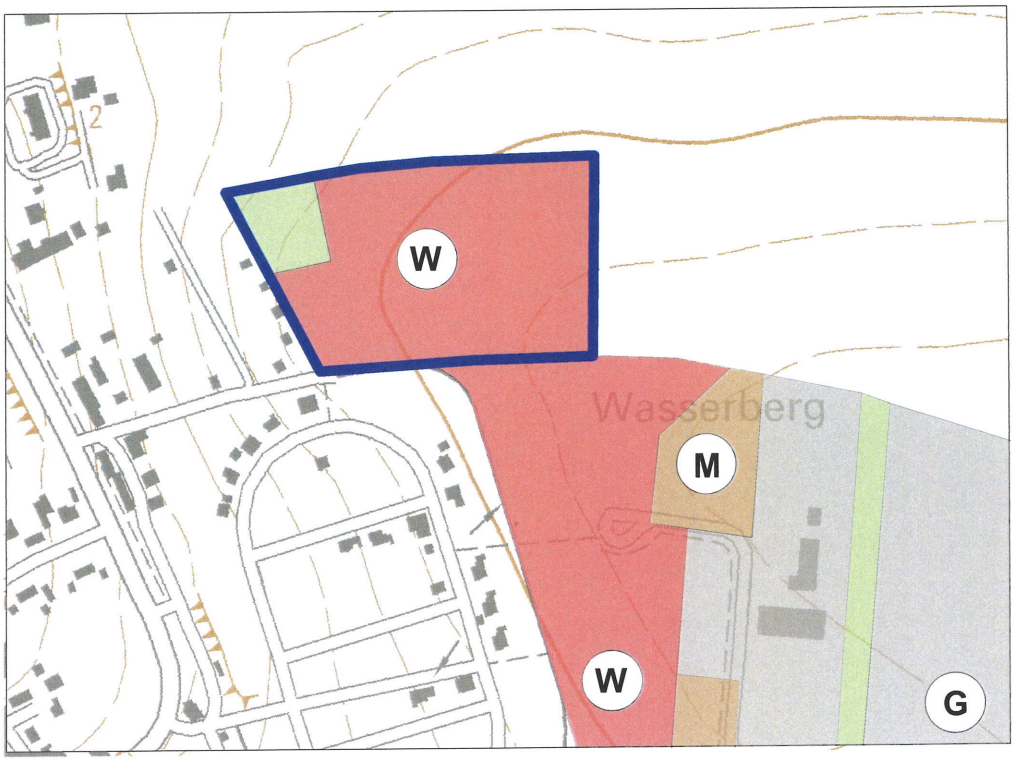
PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

Stadt Wilsdruff

Flächennutzungsplan
2. Änderung und Aktualisierung

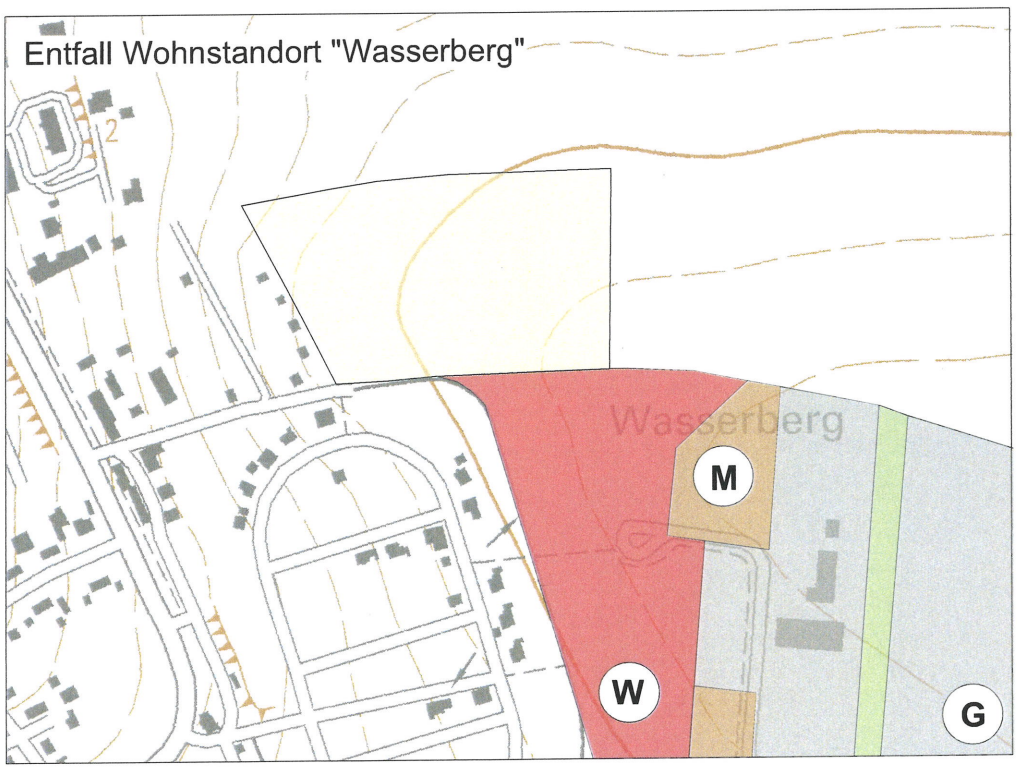
Teilblatt 4

[Blatt 2.3 Grumbach]



Änderungsbereich -
Entfall der geplanten Wohnbaufläche "Am Wasserberg" (Bplan Nr. 36)

Planfassung der 2. Änderung und Aktualisierung vom August 2026



Maßstab 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

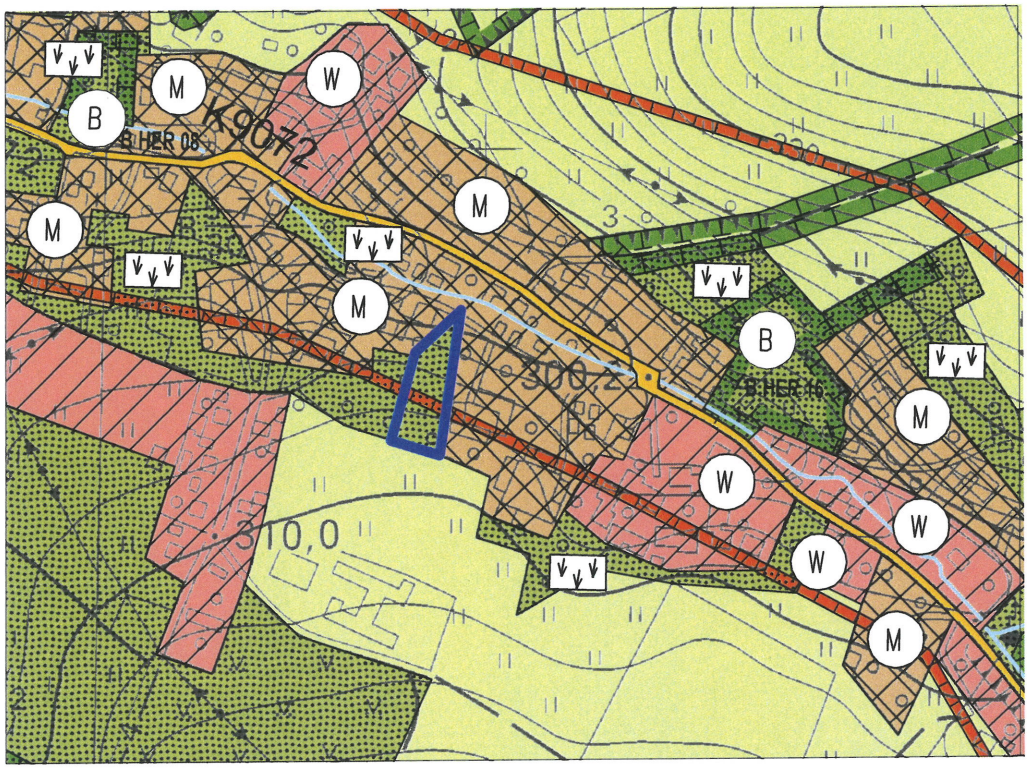
Stadt Wilsdruff

Flächennutzungsplan
2. Änderung und Aktualisierung

Teilblatt 5

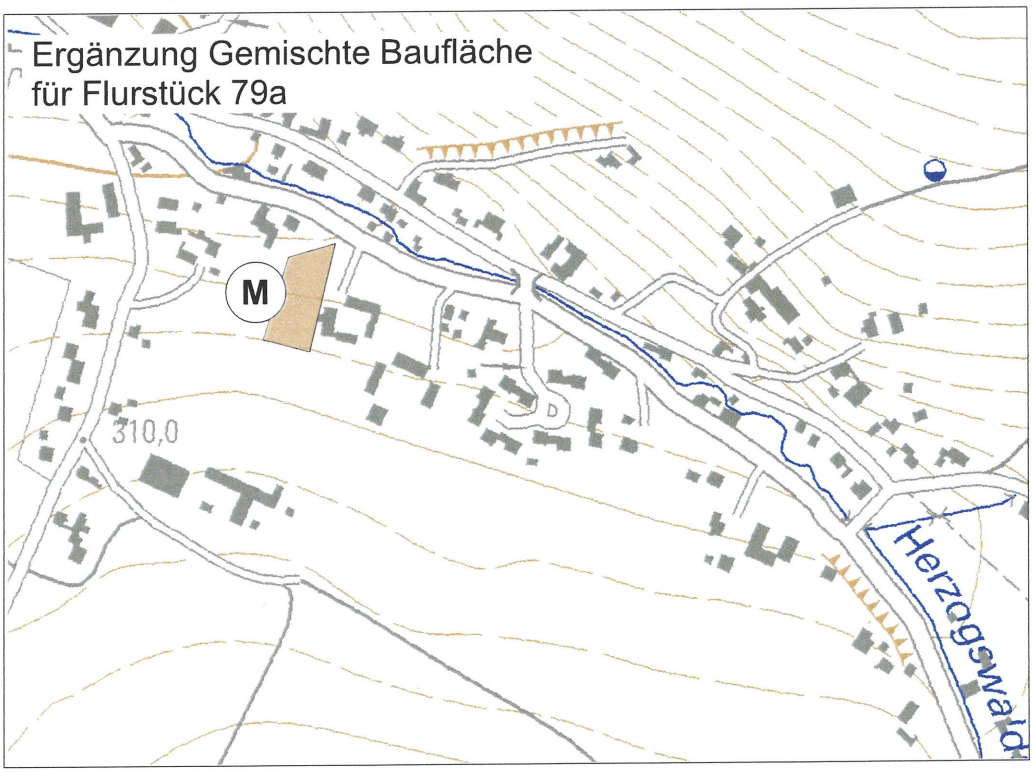
[Blatt 2.5 Herzogswalde]

verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

Planfassung der 2. Änderung und Aktualisierung vom August 2026



Maßstab 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

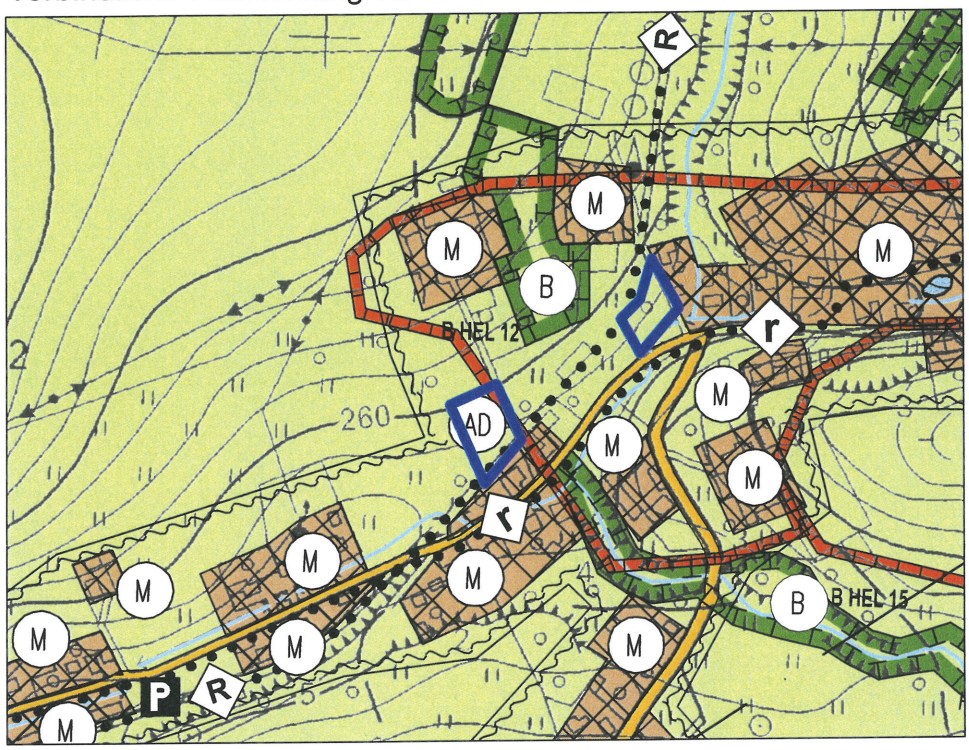
Stadt Wilsdruff

Flächennutzungsplan
2. Änderung und Aktualisierung

Teilblatt 6

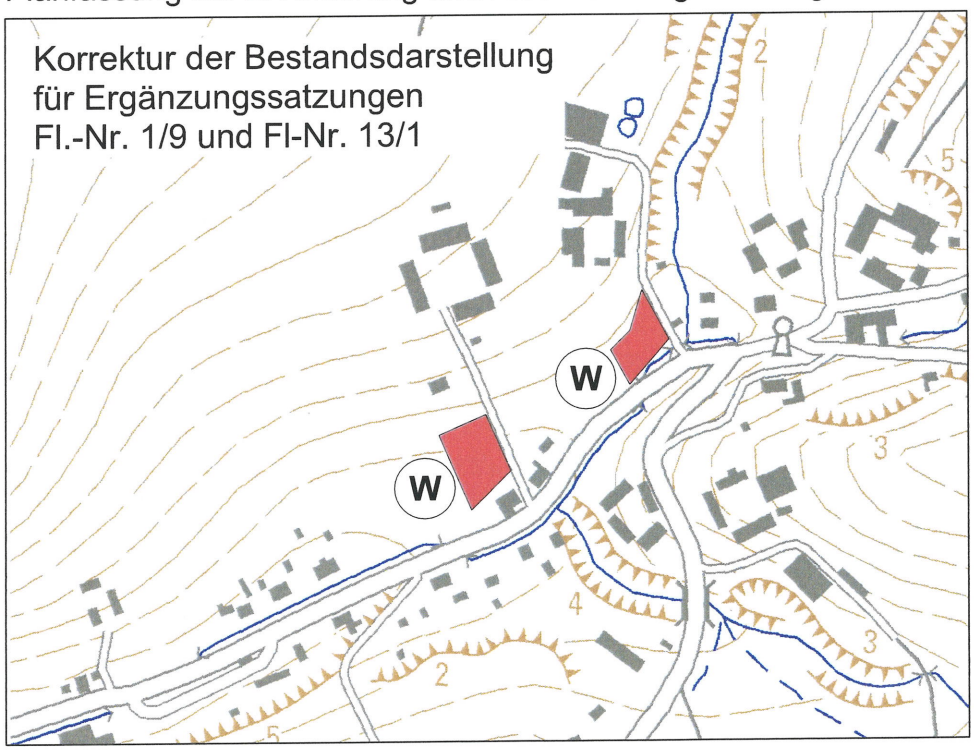
[Blatt 2.4 Helbigsdorf]

verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

Planfassung der 2. Änderung und Aktualisierung vom August 2026



Maßstab 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

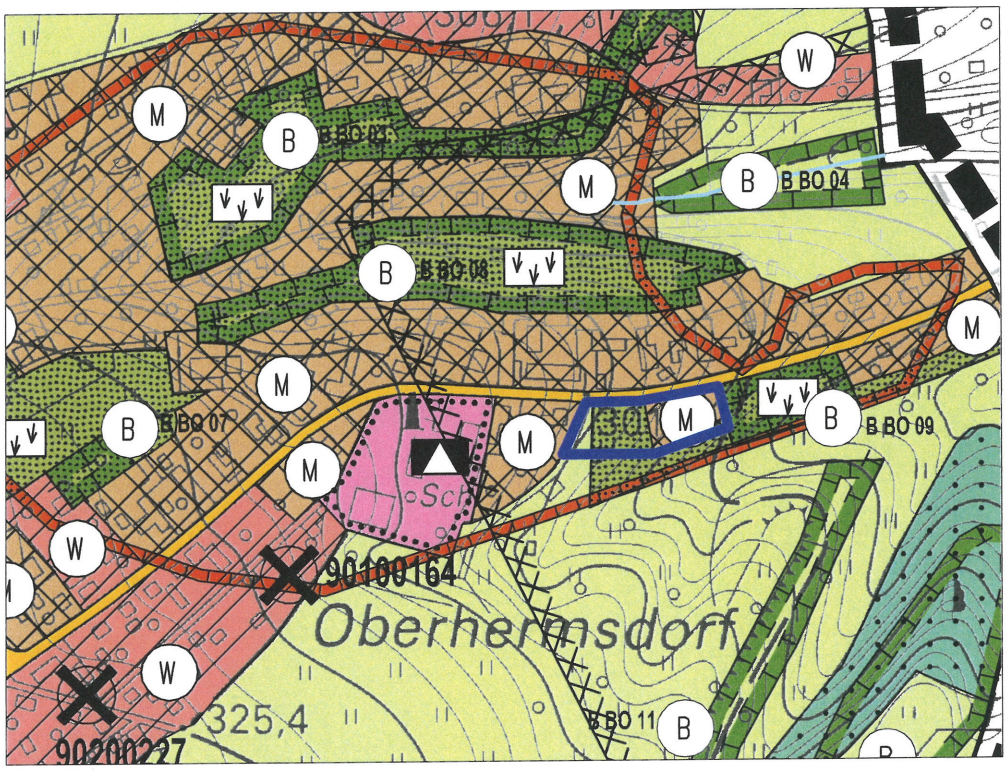
Stadt Wilsdruff

Flächennutzungsplan
2. Änderung und Aktualisierung

Teilblatt 7

[Blatt 2.2 Oberhermsdorf]

verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

Planfassung der 2. Änderung und Aktualisierung vom August 2026

Maßstab 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

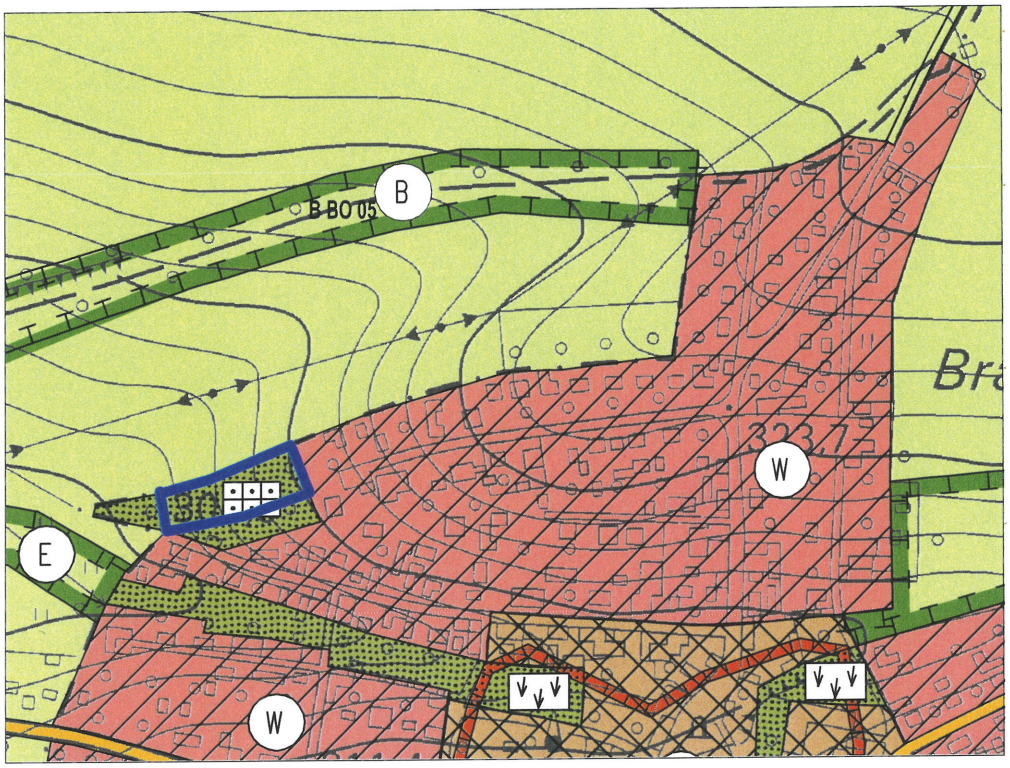
Stadt Wilsdruff

Flächennutzungsplan
2. Änderung und Aktualisierung

Teilblatt 8

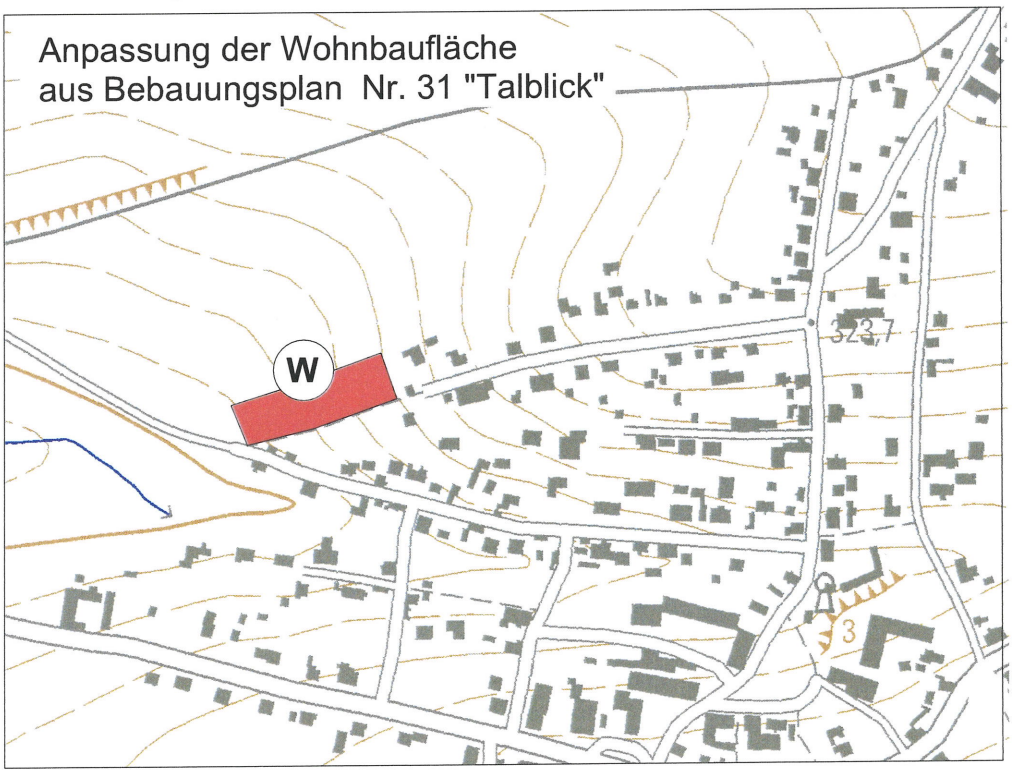
[Blatt 2.2 Braunsdorf]

verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

Planfassung der 2. Änderung und Aktualisierung vom August 2026



Maßstab 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

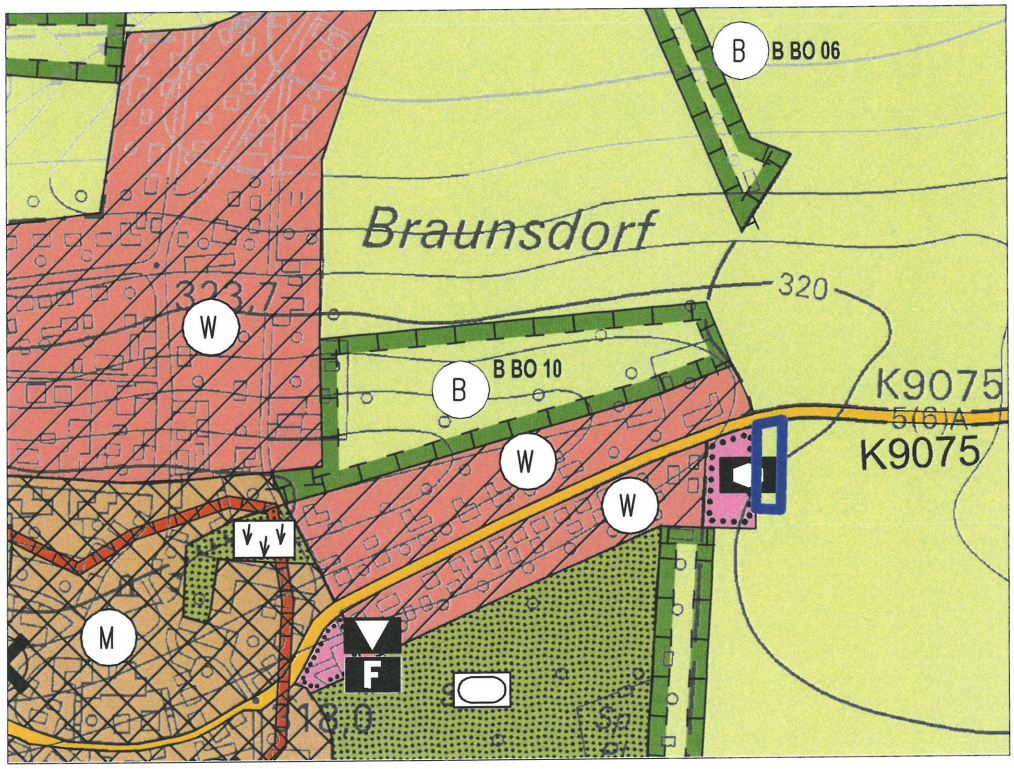
Stadt Wilsdruff

Flächennutzungsplan
2. Änderung und Aktualisierung

Teilblatt 9

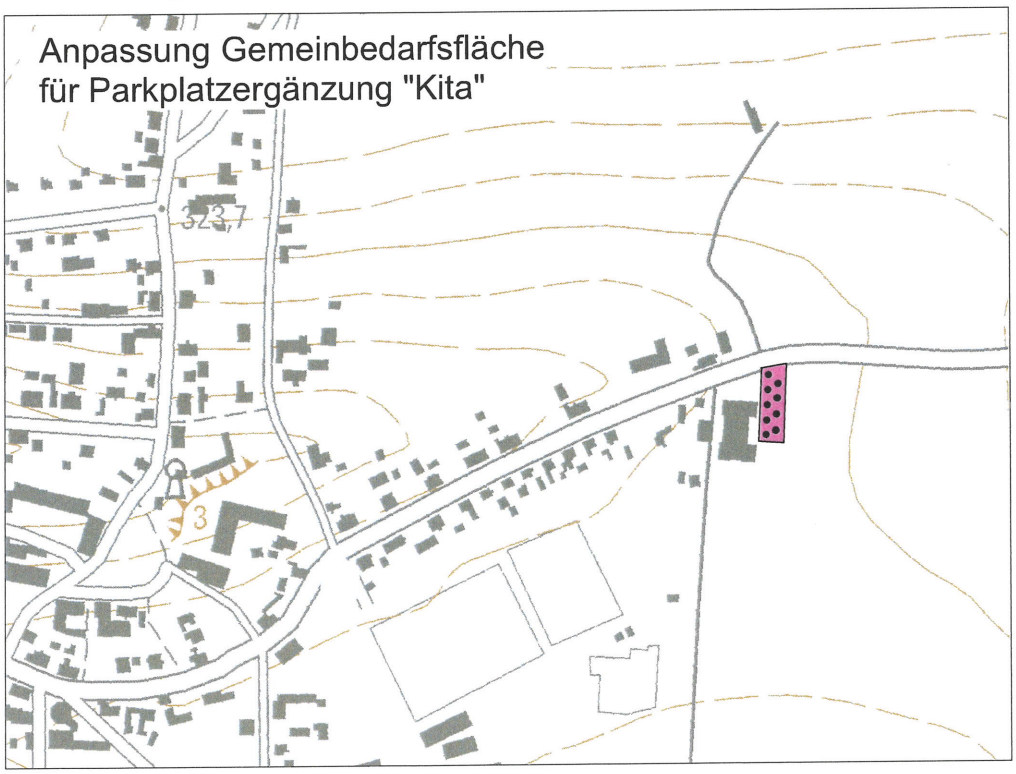
[Blatt 2.2 Braunsdorf]

verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

Planfassung der 2. Änderung und Aktualisierung vom August 2026



Maßstab 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

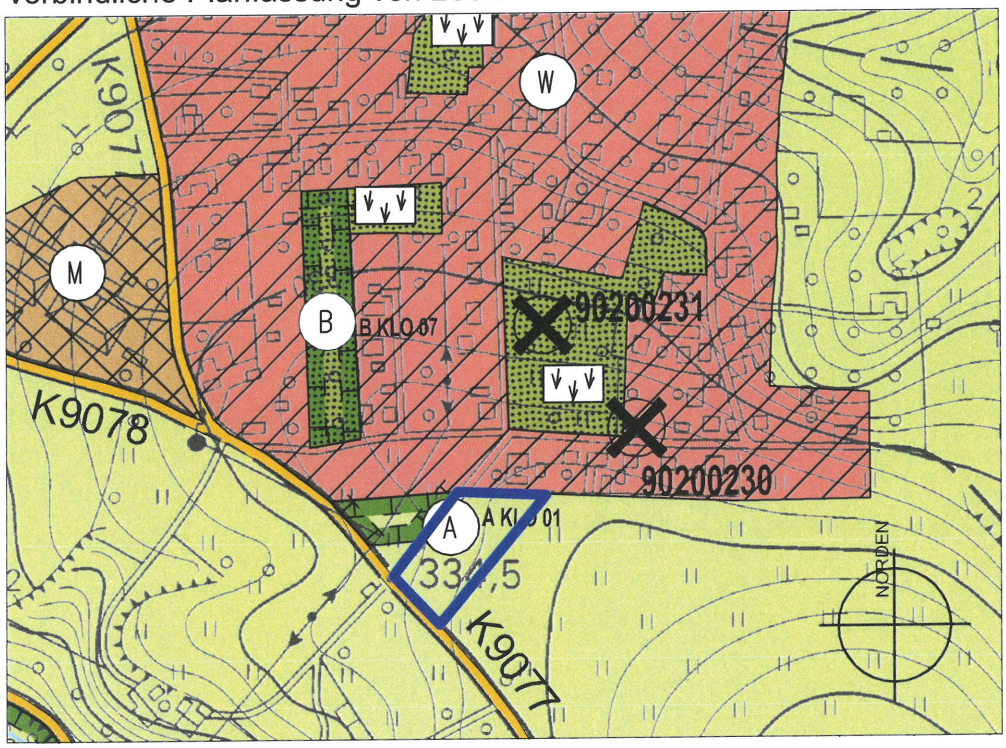
Stadt Wilsdruff

Flächennutzungsplan
2. Änderung und Aktualisierung

Teilblatt 10

[Blatt 2.8 Kleinopitz]

verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

Planfassung der 2. Änderung und Aktualisierung vom August 2026

Maßstab 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

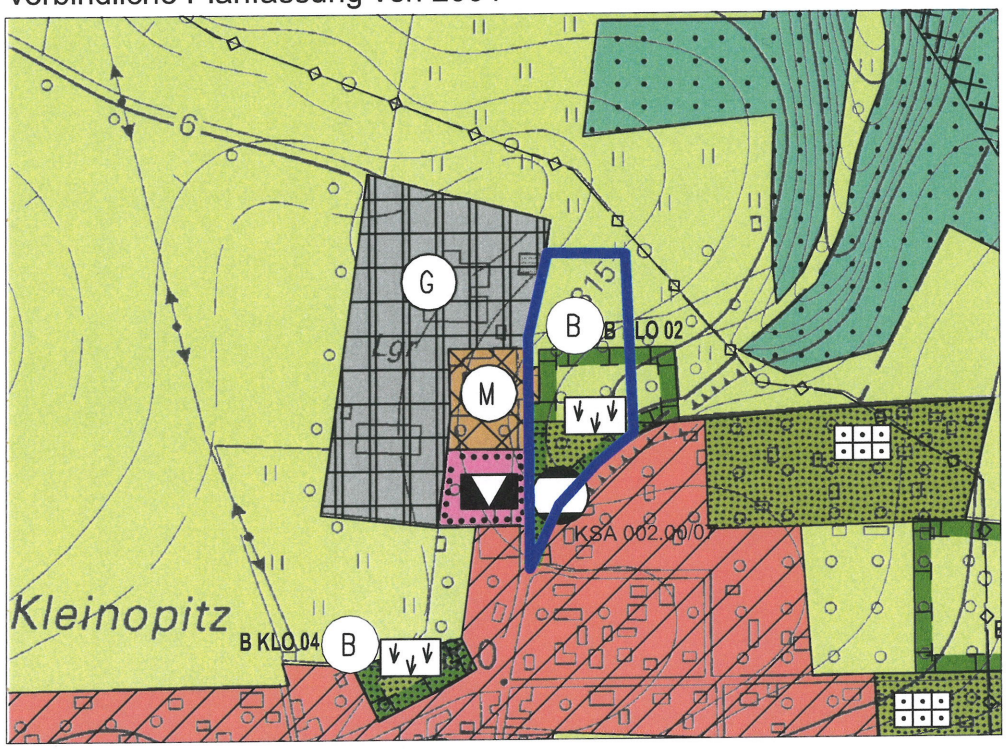
Stadt Wilsdruff

Flächennutzungsplan
2. Änderung und Aktualisierung

Teilblatt 11

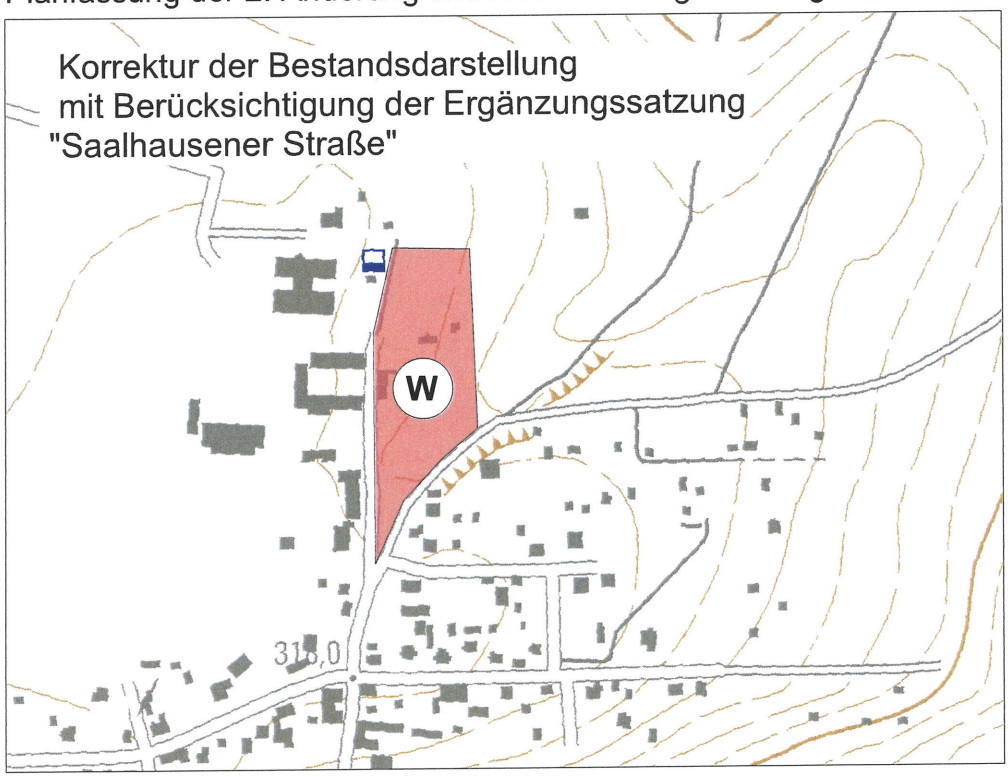
[Blatt 2.8 Kleinopitz]

verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

Planfassung der 2. Änderung und Aktualisierung vom August 2026



Maßstab 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

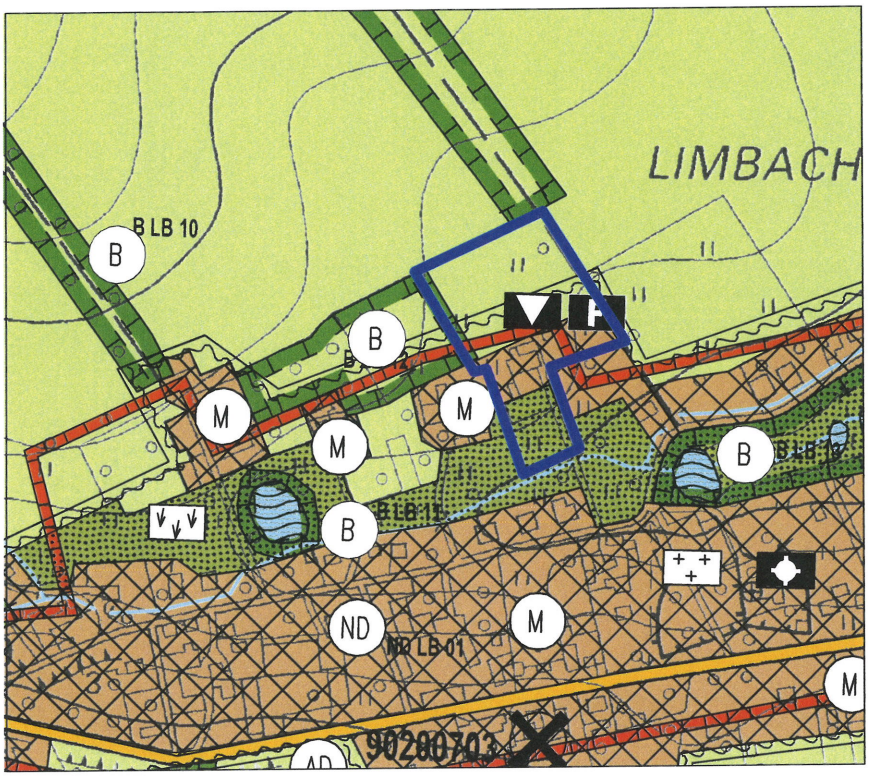
Stadt Wilsdruff

Flächennutzungsplan
2. Änderung und Aktualisierung

Teilblatt 12

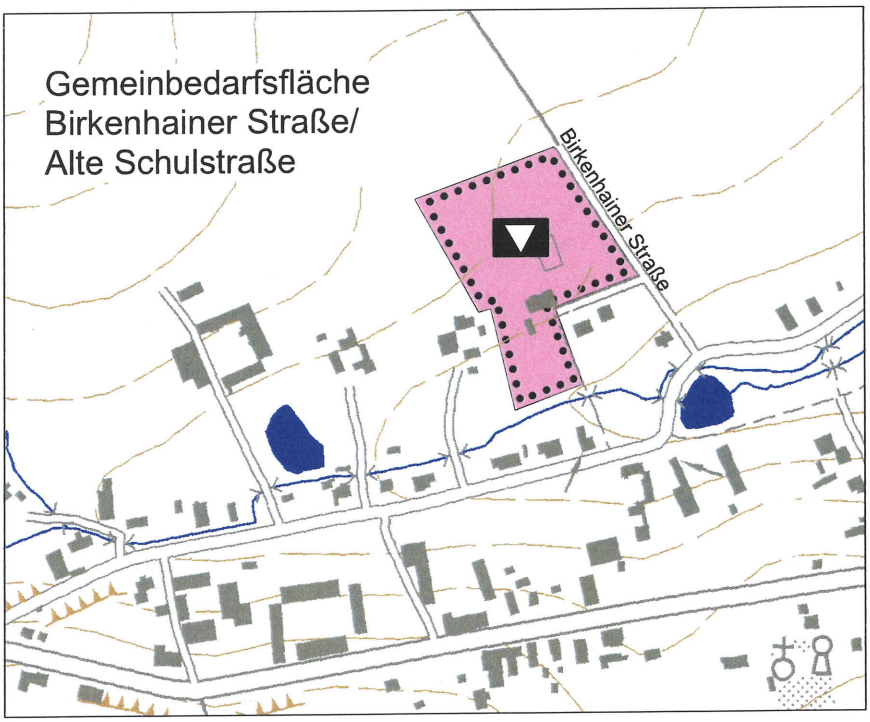
[Blatt 2.9 Limbach]

verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

Planfassung der 2. Änderung und Aktualisierung vom August 2026



Maßstab 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

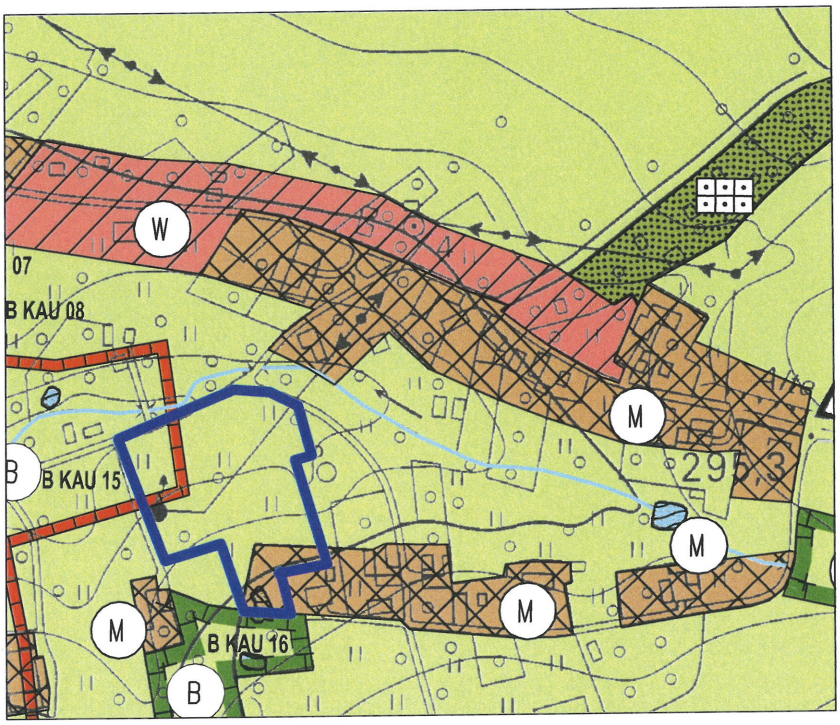
Stadt Wilsdruff

Flächennutzungsplan
2. Änderung und Aktualisierung

Teilblatt 13

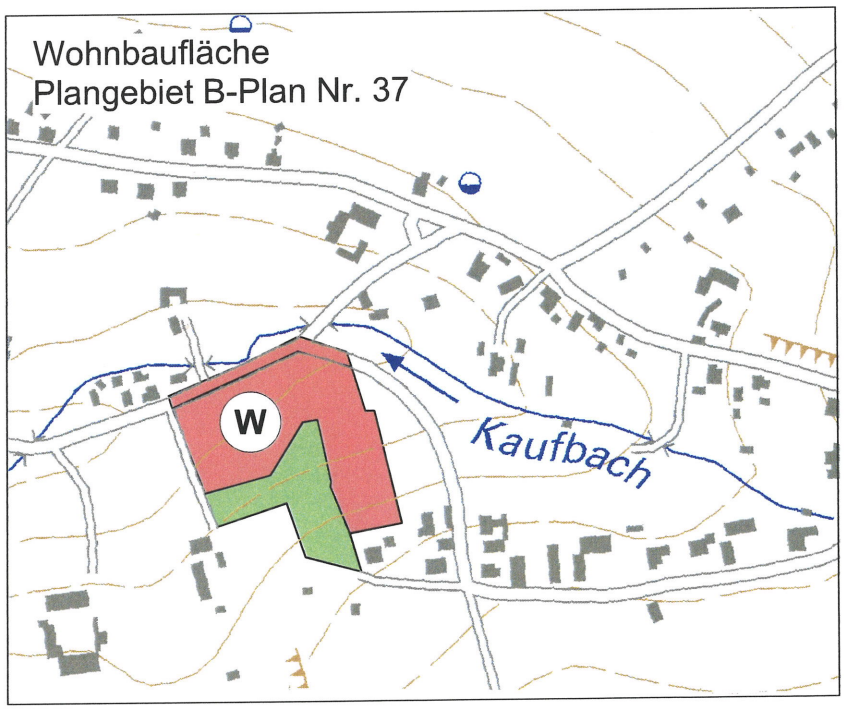
[Blatt 2.6 Kaufbach]

verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

Planfassung der 2. Änderung und Aktualisierung vom August 2026



Maßstab 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

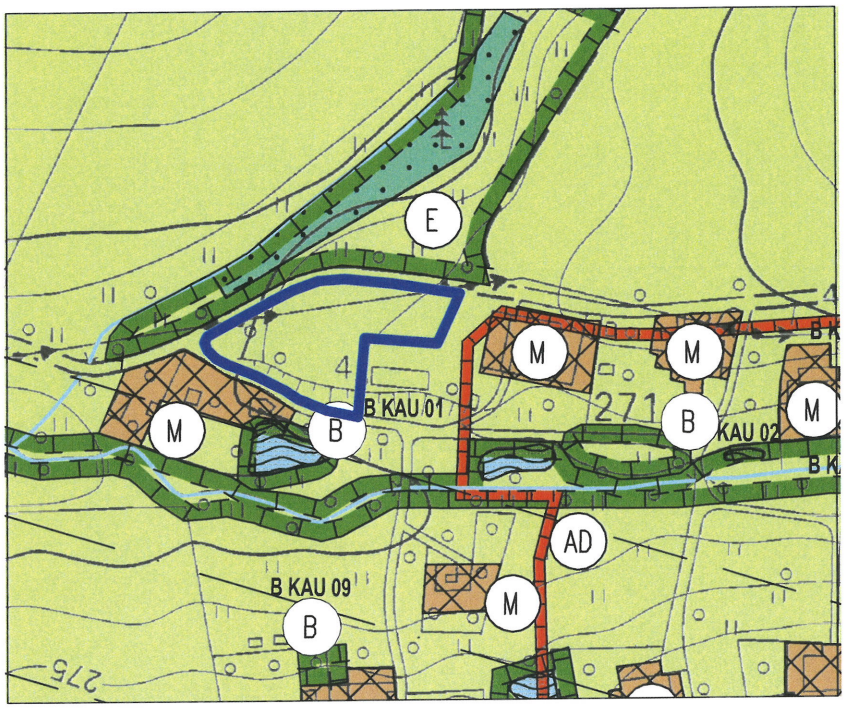
Stadt Wilsdruff

Flächennutzungsplan
2. Änderung und Aktualisierung

Teilblatt 14

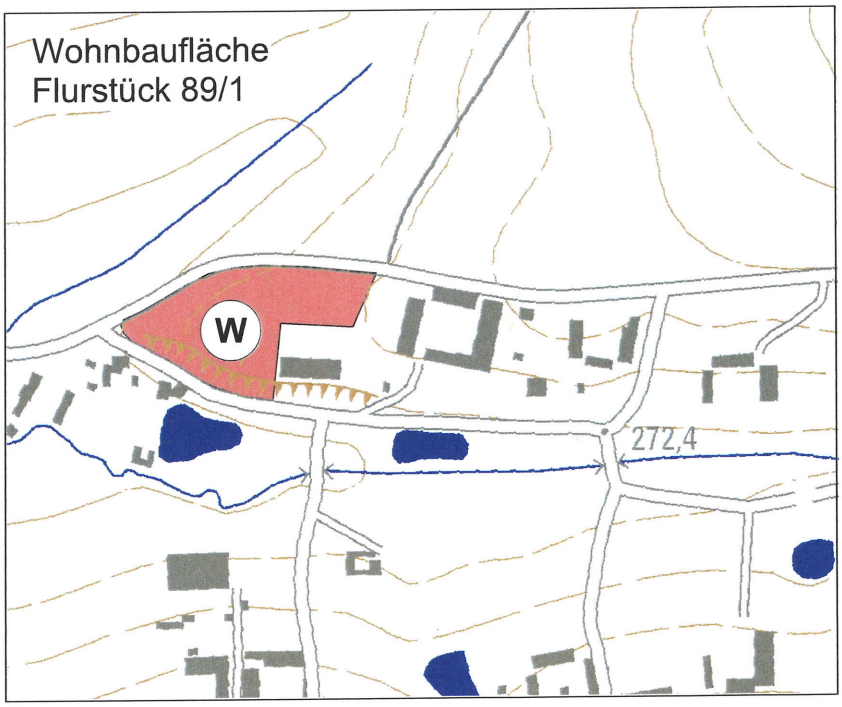
[Blatt 2.6 Kaufbach]

verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

Planfassung der 2. Änderung und Aktualisierung vom August 2026



Maßstab 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

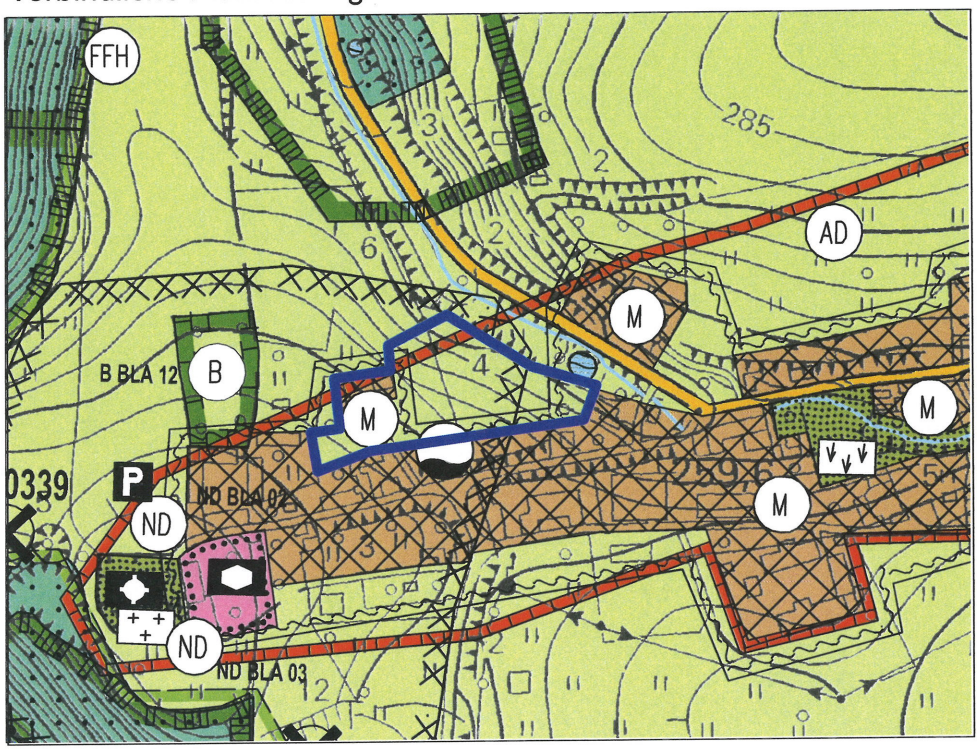
Stadt Wilsdruff

Flächennutzungsplan
2. Änderung und Aktualisierung

Teilblatt 15

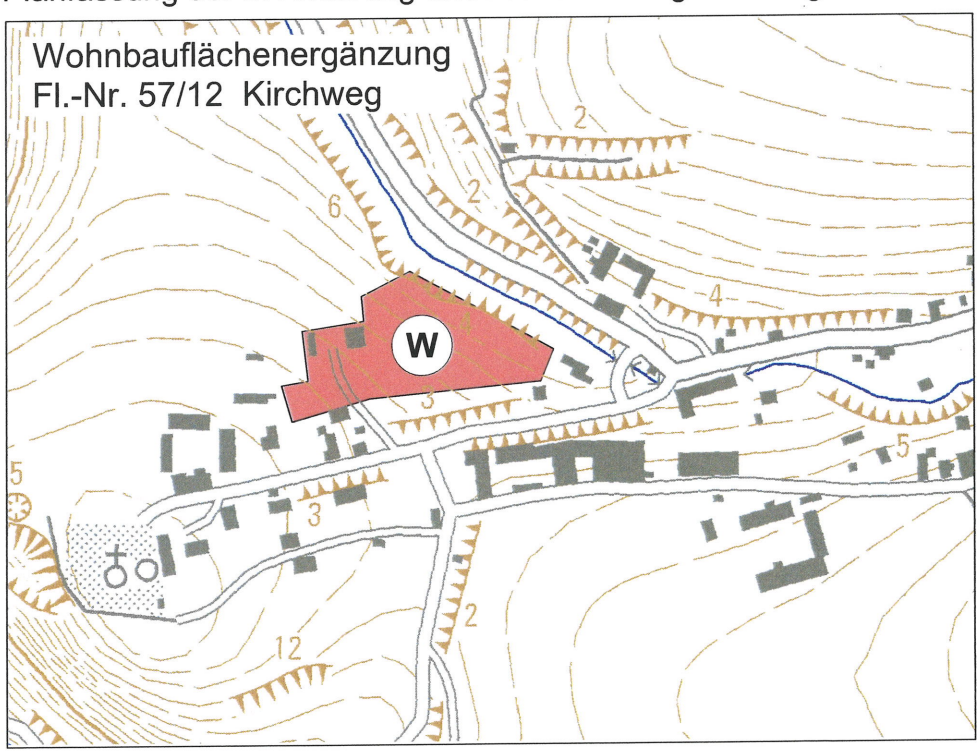
[Blatt 2.1 Blankenstein]

verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

Planfassung der 2. Änderung und Aktualisierung vom August 2026



Maßstab 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

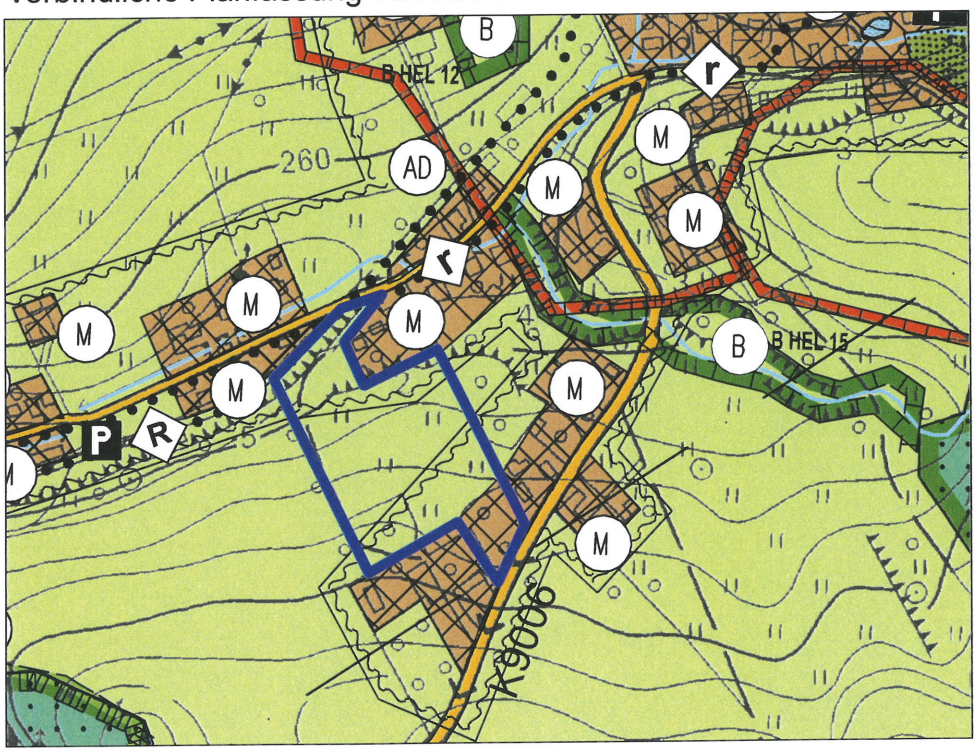
Stadt Wilsdruff

Flächennutzungsplan
2. Änderung und Aktualisierung

Teilblatt 16

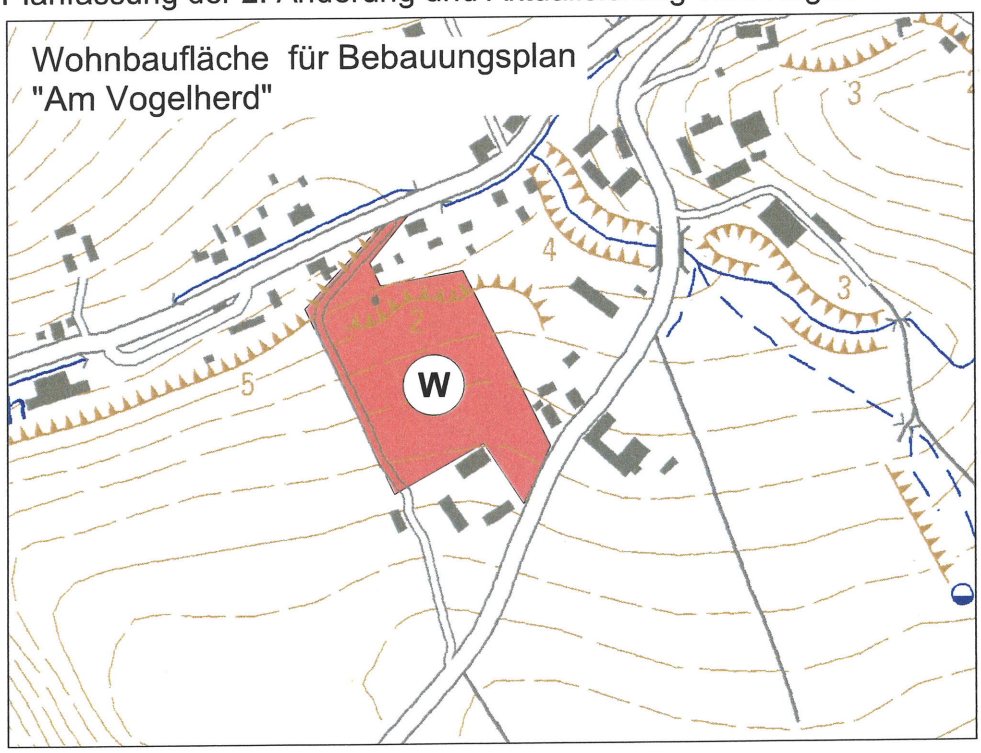
[Blatt 2.4 Helbigsdorf]

verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

Planfassung der 2. Änderung und Aktualisierung vom August 2026



Maßstab 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

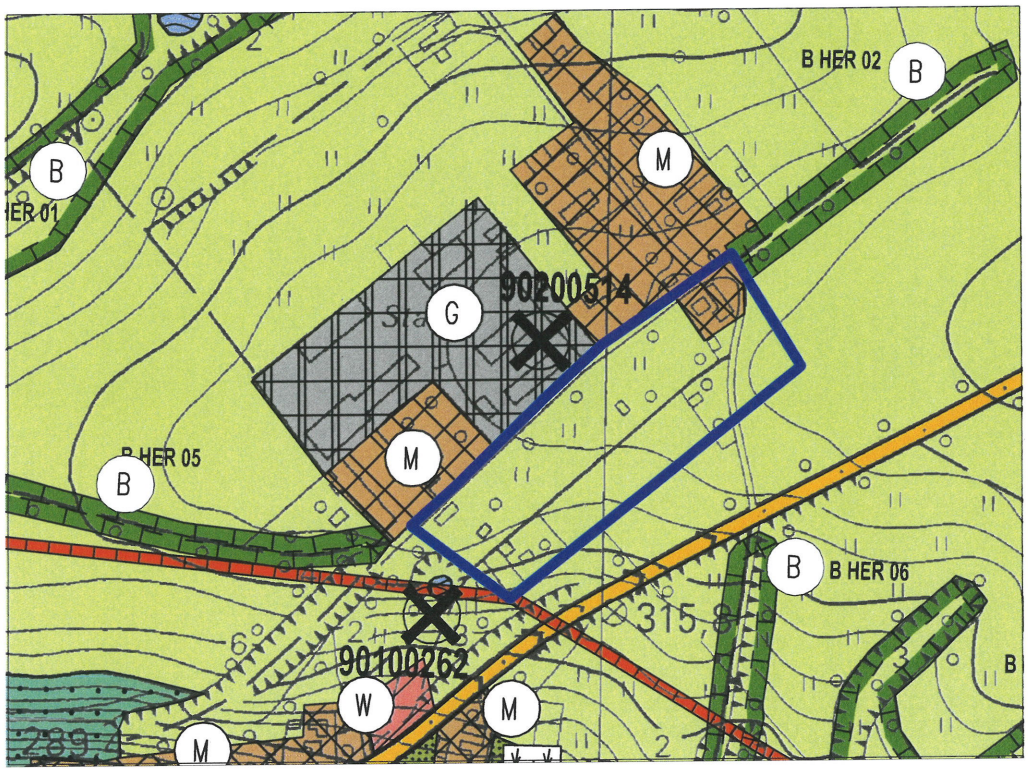
Stadt Wilsdruff

Flächennutzungsplan
2. Änderung und Aktualisierung

Teilblatt 17

[Blatt 2.5 Herzogswalde]

verbindliche Planfassung von 2004



Änderungsbereich

Planfassung der 2. Änderung und Aktualisierung vom August 2026

Maßstab 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

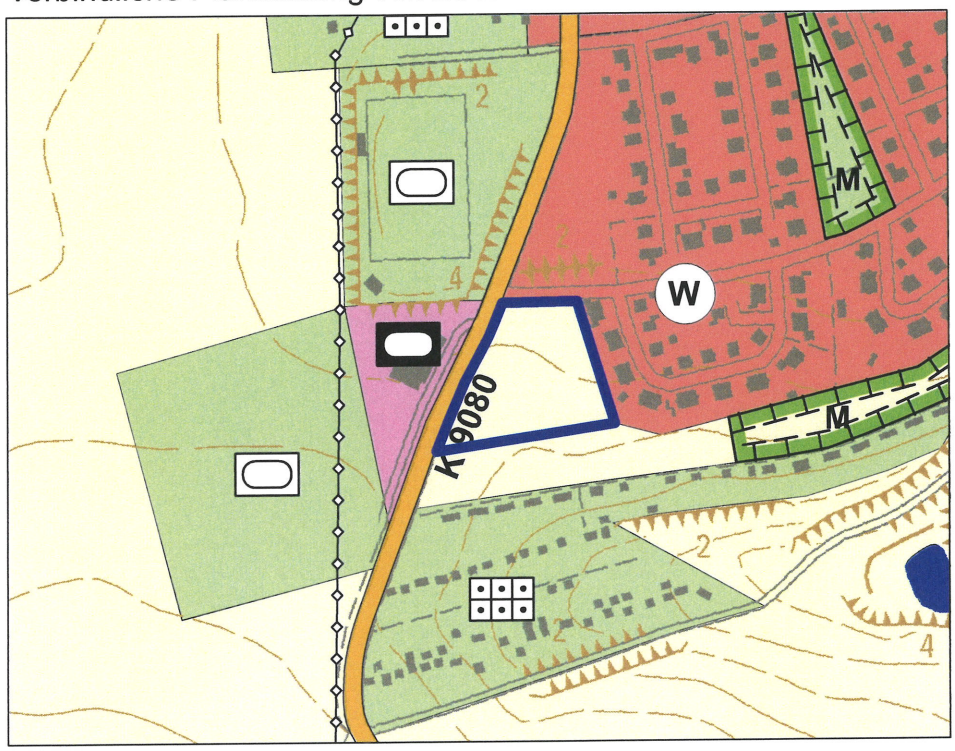
Stadt Wilsdruff

Flächennutzungsplan
2. Änderung und Aktualisierung

Teilblatt 18

[Blatt 2.7 Kesselsdorf]

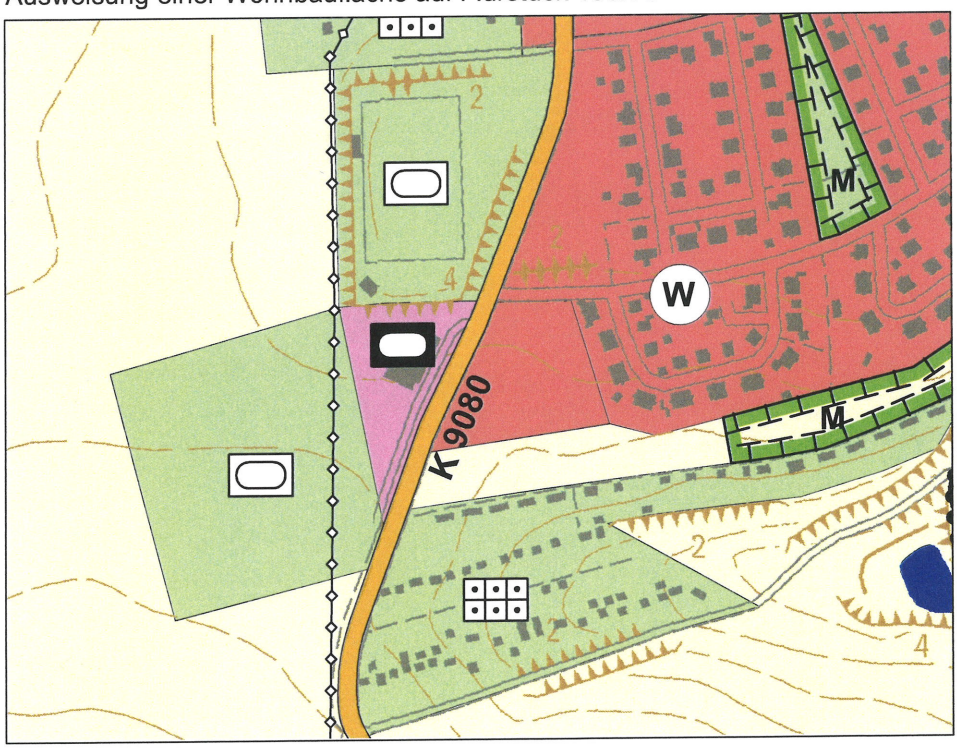
verbindliche Planfassung von 2017



Änderungsbereich

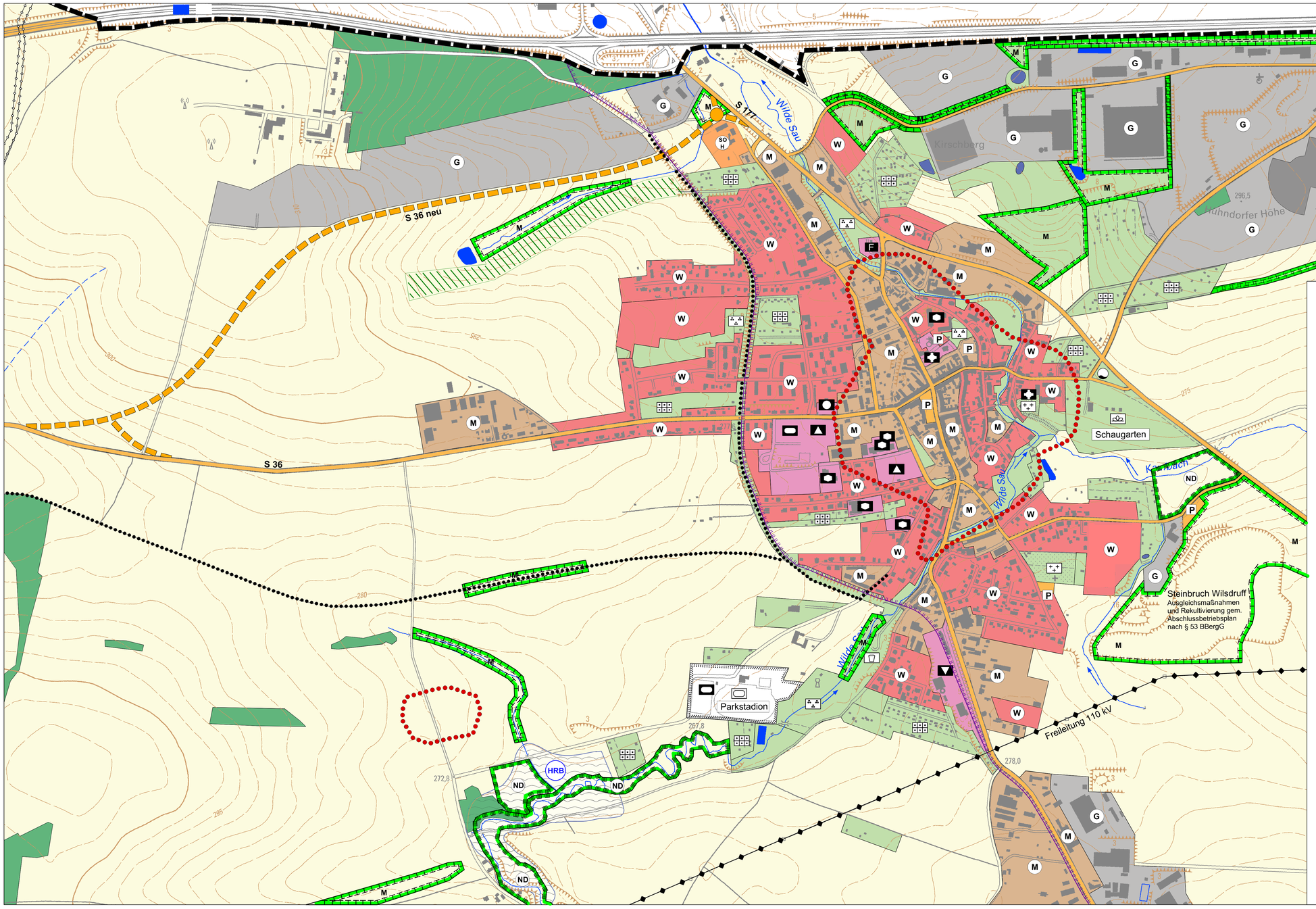
Planfassung der 2. Änderung und Aktualisierung vom August 2026

Ausweisung einer Wohnbaufläche auf Flurstück 190/78



Maßstab 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de



Grundlage: Topographische Karte 1 : 10 000 (DTK10)
mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Sachsen;
Az.: 13-7225/14

NORDEN

50 100 300

Stadt Wilsdruff

Flächennutzungsplan

2. Änderung und Aktualisierung

Blatt 2.11: **Wilsdruff**

Planfassung: August 2026
Original-Maßstab: 1 : 5 000

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/35751

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-161-B

Beschlussgegenstand

Bebauungsplan Nr. 43 „Gewerbestandort Slickers" in Grumbach: Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 „Gewerbestandort Slickers" Grumbach in der Fassung vom August 2026 und bestimmt ihn zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB und zusätzlich zur öffentlichen Auslegung.

2. Parallel dazu wird durch das beauftragte Planungsbüro die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB im Auftrag der Stadt Wilsdruff vorgenommen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Wilsdruff und im Internet öffentlich bekannt zu machen.

Begründung

Für den Bebauungsplan Nr. 43 „Gewerbestandort Slickers" wurde durch das Planungsbüro Bothe, gemeinsam mit dem Firmeninhaber der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Dieser ist nun im Rahmen von § 3 Absatz 2 BauGB der Öffentlichkeit zur Stellungnahme zu Verfügung zu stellen. Parallel dazu sollen gemäß § 4 Absatz 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert werden.

Dem Ortschaftsrat wurde der Entwurf zur Kenntnis gegeben. Er ist grundsätzlich damit einverstanden. Auf die Beachtung der Fragestellungen aus dem OR-Protokoll vom 01.09.2025 (Anlage zur Beschlussvorlage 2026-161-B) im folgenden Planverfahren wird hingewiesen.

Der Technische Ausschuss hat zum Beschlussvorschlag am 08.09.2026 beraten.

Wilsdruff, 9. September 2026

Carsten Hahn
Bürgermeister

Anlage zur Beschlussvorlage 2026-161-B

Auszug Protokoll Ortschaftsrat Grumbach

Datum: 01.09.2025

TOP 3.4 Antrag auf Bauleitverfahren der Fa. Slickers

Der Ortschaftrat stimmt einem Bauleitverfahren zu.

Folgende Anmerkungen werden gegeben:

Klärung: Lt. Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche als gewerbliche Bauflache ausgewiesen. Im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Wilsdruff ist die Fläche als erschlossen ausgewiesen. Warum erfolgt eine dezentrale Abwasserentsorgung und wo

werden die „gereinigten Abwasser" eingeleitet?

Prüfung: Wohnbebauung und ein Lebensmittelmarkt befinden sich in ca. 90 m Entfernung

Klärung: Was passiert mit den Abwässern aus der Waschanlage (eine Kontaminierung von Boden und Abwasser mit Ölen und Fetten kann aus sich des OR nicht ausgeschlossen werden)?

Klärung: Die Einhaltung des Pflanzgebotes im Pflanzstreifen ist zu prüfen. Das Pflanzgebot 1 (östlich) wurde nicht umgesetzt, im Gegenteil dort erfolgte eine erhebliche Aufschüttung aus nichtverwertbarem Material welches der Selbstbegrünung (z.B. Brombeerbewuchs) überlassen wurde.

Klärung: Am Standort befinden sich derzeit keine Emissionsquellen für Gerüche. Es werden nur mineralische Abfälle angenommen, bei denen geruchsrelevante Emissionen bspw. durch Kontamination mit organischen Stoffen, wie Öle, Lösemittel o. ä. nicht zu erwarten sind. Durch die, in der neuen Firmenausrichtung geplante Annahme derartiger Stoffe kann diese Emissionsquelle nicht mehr ausgeschlossen werden.

Klärung: Eine Staubbelastung der Umgebung findet derzeit schon in erheblichem Maße statt.

Wie soll diese zukünftig verhindert werden? In unmittelbarer Nähe werden Ausgangsstoffe für Lebensmittel produziert (landwirtschaftlich genutzte Flächen)! Die Lagerflächen sind zwar zukünftig überdacht aber nicht gegen Abtrieb durch Wind geschützt

Klärung: Keine Erhöhung der Haldenhöhen auf neu 10 Meter. Das Landschaftsbild (Ortseingang) wird sich massiv verschlechtern! Es soll bei den genehmigten 5 m bleiben.

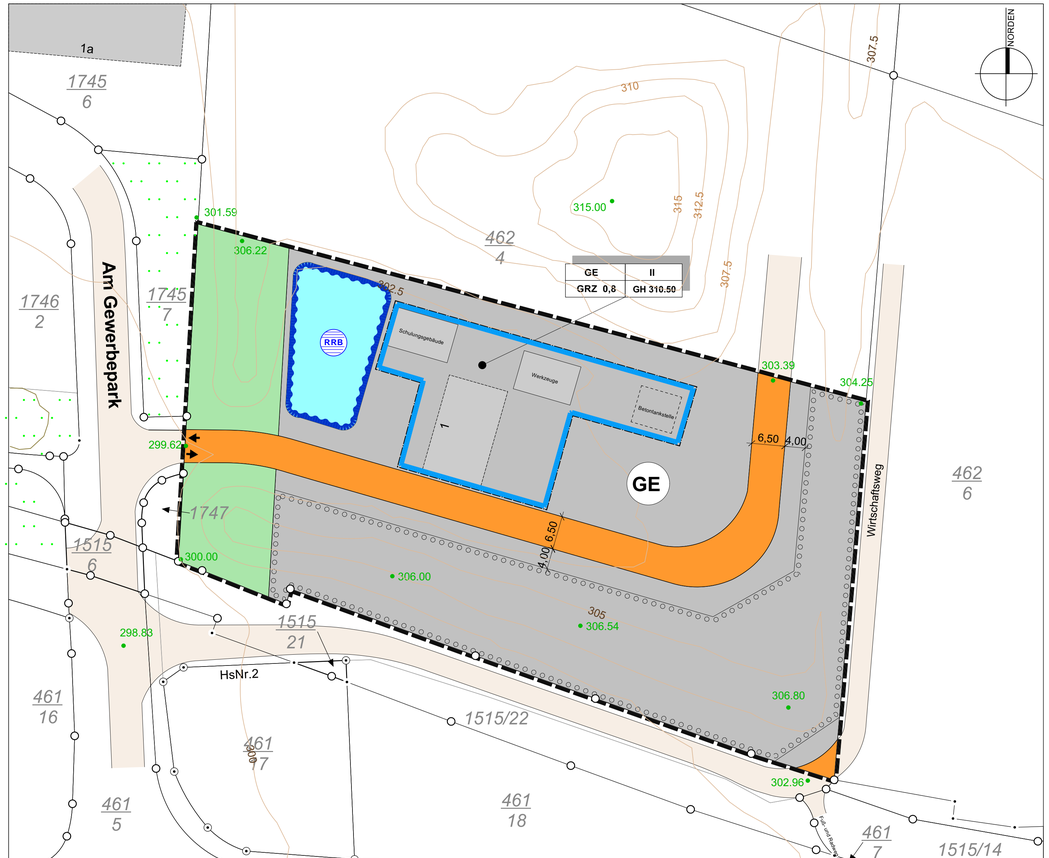
Klärung: Was passiert bei Starkregenereignissen mit dem Regenwasser? Hier ist auch von der „Ertüchtigung des bestehenden Regenrückhaltebeckens" die Rede. Wie ist das in Bezug zum Ist-Stand zu verstehen (der Zeit ohne Funktion?)? Die Versiegelung der

Flächen wird vergrößert. Eine Versickerung bei den vorliegenden Bodenverhältnissen und der bisherigen Nutzung ist wesentlich eingeschränkt.

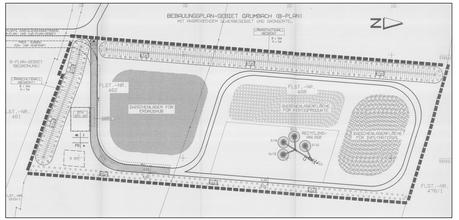
Klärung und Prüfung: die seinerzeit geforderten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten nach deren Umsetzung überprüft werden

Klärung: Wie soll eine rechtskonforme Überwachung der Betreiberanlage erfolgen (z.B. die Annahme und das Vermischen von nicht genehmigten Abfallstoffen? Sind die die

zuständigen Entscheidungsträger zukünftig in der Lage, z. B. die Schütthohen zu überwachen?



Quellenvermerk Kartengrundlage: [GeoSN] "dl-de/by-2-0" www.govdata.de/dl-de/by-2-0



rechtsverbindlich vorliegender Vorhaben- und Erschließungsplan Aufbereitungsanlage Grumbach Firma A.R.E. vom 22.09.1995

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art und Maß der baulichen Nutzung

GE — **Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)**

zulässig sind ausschließlich:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH — maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf das Höhenreferenzsystem DHHN 2016

Baugrenze

Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Zufahrt

Festsetzungen zur Grünordnung

private Grünflächen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

RRB — Regenrückhaltebecken

Fläche für Regenrückhaltebecken

BESTANDSANGABEN / HINWEISE

Gebäudebestand

bestehende Flurstücksgrenze

462/4 — Flurstücksnummer

vorhandene Strassenverkehrsflächen

483.19 — Höhenreferenzpunkte [Quelle: Geoportal Sachsen]

VERFAHRENSVERMERKE

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand und gilt für Übersichtszwecke.
Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Vermessungsamt,
Ref. Katasterführung, Geschäftsstelle Liegenschaftskataster, Schloßpark 4, 01796 Pirna
[24.04.2026]

- Aufstellungsbeschluss	07.05.2026
- Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss	
- Öffentlichkeitsbeteiligung	
- Abwägungsbeschluss	
- Satzungsbeschluss	

Wilsdruff, den — Carsten Hahn, Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Wilsdruff, den — Carsten Hahn, Bürgermeister

SATZUNG DER STADT WILSDRUFF
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43
"Gewerbestandort Slickers" Grumbach

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der aktuell gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 "Gewerbestandort Slickers" Grumbach bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom , erlassen.

Stadt Wilsdruff Lks. Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Bebauungsplan Nr. 43
"Gewerbestandort Slickers" Grumbach

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Maßstab 1 : 500 — Planungsstand: August 2026

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

Stadt Wilsdruff

Bebauungsplan Nr. 43
„Gewerbestandort Slickers“ Grumbach

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Begründung

Planfassung: August 2026

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

Verfahrensträger: Stadt Wilsdruff
Stadtverwaltung
Nossener Straße 20
01723 Wilsdruff
Tel.: 035204/463-0
mail: post@svwilsdruff.de
www.wilsdruff.de

Auftragnehmer: Planungsbüro Bothe
Wasastraße 8
01219 Dresden
Tel.: 0351/4763177
mail: info@planungsbuero-bothe.de
www.planungsbuero-bothe.de

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung / Planungsziel 3

2. Verfahrensrechtliche / planungsrechtliche Erläuterungen 4

3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich 5

4. Städtebauliches Konzept / Festsetzungen …… 8

5. Erschließung 9

1. Veranlassung

Die Stadt Wilsdruff hat am 07.05.2026 einen Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Gewerbestandort Slickers“ Grumbach gefasst.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Modernisierung der Standortkonzeption und eine planungsrechtliche Klarstellung für bereits vorgenommene Erweiterungen am Betriebsstandort der bestehenden Aufbereitungsanlage Grumbach, die von der SLICKERS GmbH betrieben wird, erfolgen.

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 inkraft 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 dieser Vorhaben.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wilsdruff ist der Gewerbestandort als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB in vollem Umfang entsprochen wird.

Unter Würdigung der örtlichen Situation und nach Prüfung der entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen soll mit einem Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13 a BauGB als Plan der Innenentwicklung die erforderliche städtebauliche Ordnung geregelt werden.

2. Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches um einen Plan der Innenentwicklung, bei dem die Bestimmungen des § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.
Das bedeutet, dass der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden kann. Im konkret vorliegenden Fall gilt deshalb folgendes:

- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Öffentlichkeit muss sich gemäß § 13 a, Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung informieren und innerhalb einer Frist von mindestens 2 Wochen vor der förmlichen Beteiligung zur Planung äußern können. Diese Äußerungsmöglichkeit gibt es im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in der Frist von einem Monat.

- Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei der Fallkonstellation des § 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB.

- Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

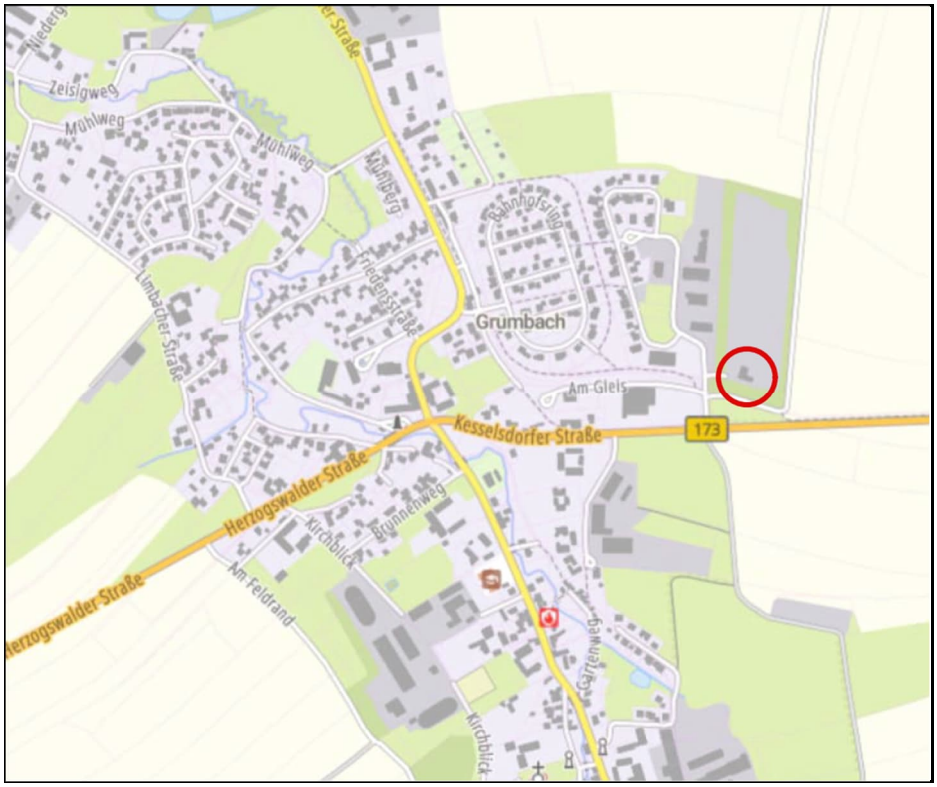
Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Grumbach nördlich der Bundesstraße B173 im Bereich der Zufahrt zum bestehenden Gewerbepark und Wohngebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Gewerbestandort Slickers“ Grumbach beinhaltet Teile des Flurstückes 462/4 der Gemarkung Grumbach mit einer Gesamtgröße von ca. 0,9 ha.

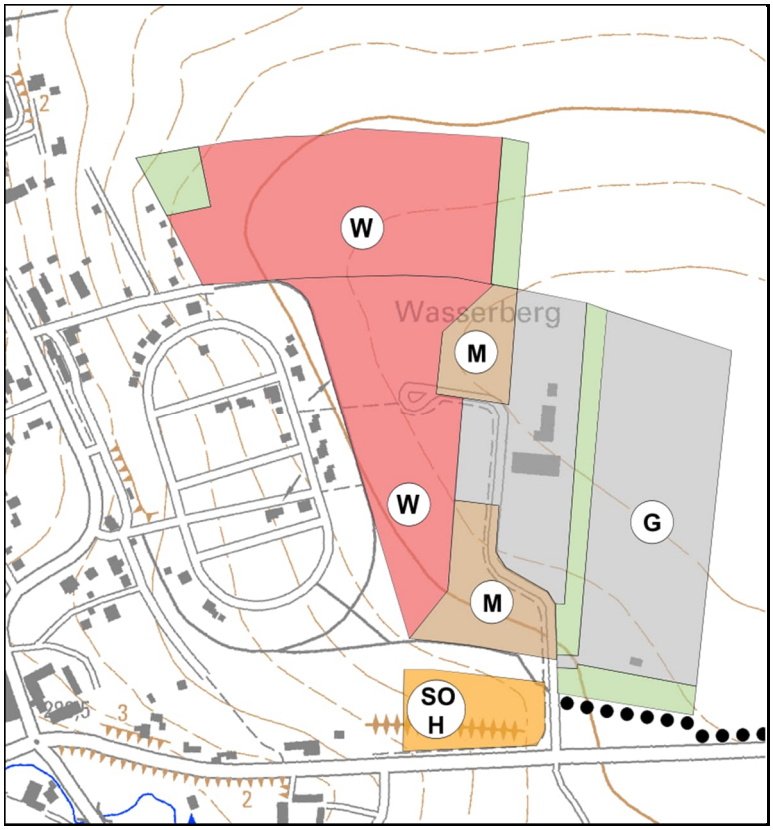
Flächenbilanz:

Geltungsbereich	**9.208 m²**	**100 %**
Gewerbegebiet	6.580 m²	71,46
Private Grünflächen	1.097 m²	11,91
Strassenverkehrsflächen	1.030 m²	11,19
Fläche für Regenrückhaltebecken RRB	501 m²	5,44

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes



Ausschnitt aus dem derzeit verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Wilsdruff



Standortfotos

Südliche Zufahrtsstraße im Gewerbestandort

Neue „Betontankstelle“

Schulungsgebäude

4. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend der allgemeinen planerischen Zielstellung die städtebauliche Ordnung für einen Teilbereich des rechtsverbindlich vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes „Aufbereitungsanlage Grumbach – Firma A.R.E.“ aus dem Jahr 1996 neu geregelt.

Ausgangspunkt der Plandarstellung sind die mit den Unternehmen vorbesprochenen Entwicklungsabsichten, soweit sie mit den planerischen Entwicklungsabsichten der Stadt Wilsdruff in Übereinstimmung stehen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird als vorrangige Nutzungsart eine gewerbliche Nutzung durch Festsetzung eines Gewerbegebietes ausgewiesen.
Der nach § 8 BauNVO vorgesehene Nutzungskatalog wird dabei näher bestimmt, indem nur solche Nutzungen zulässig sind, die für den Fortbestand und die Entwicklung des konkreten Unternehmens notwendig sind.
Komplettiert werden die Festsetzungen durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß, die Baugrenze und die maximale Höhe baulicher Anlagen.

Unter Würdigung der vorliegenden Planaufgabe wird auf gestalterische Festsetzungen gänzlich verzichtet.
Für die bereits bestehenden Eingrünungen und auch vorhandenen Lärmschutzwälle werden private Grünflächen bzw. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in analoger Abgrenzung des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes übernommen.
Die Darstellung des bestehenden Rückhaltebeckens dokumentiert das Erfordernis für die Bereithaltung einer Fläche zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers des gesamten Standortes der Aufbereitungsanlage.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt – wie bisher – über die bestehende Zufahrt zur Straße „Am Gewerbepark“.
Dargestellt in der Planzeichnung ist der Zufahrtbereich (Einfahrttor).

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes ist grundsätzlich über das vorhandene Erschließungssystem als gesichert zu betrachten.
Für die Ableitung anfallenden Regenwassers ist die Fläche für das Regenrückhaltebecken festgesetzt worden.
Ein Trinkwasseranschluss liegt für das Unternehmen gegenwärtig nicht vor, so dass wie bisher eine entsprechende Bevorratung in gesonderten Trinkwasserbehältern erforderlich ist.

Detailliertere Angaben zu den einzelnen Medien werden gegebenenfalls nach der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als Ergänzung in den Text der Begründung aufgenommen.

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/35755

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-162-B

Beschlussgegenstand

Bebauungsplan Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt“ in Wilsdruff: Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt“ in Wilsdruff in der Fassung vom August 2026 und bestimmt ihn zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB und zusätzlich zur öffentlichen Auslegung.

2. Parallel dazu wird durch das beauftragte Planungsbüro die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB im Auftrag der Stadt Wilsdruff vorgenommen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Wilsdruff und im Internet öffentlich bekannt zu machen.

Begründung

Nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beachtung der eingegangenen Stellungnahmen, wurde der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Die aus den Stellungnahmen hervorgegangenen notwendigen Änderung sind im Entwurf blau markiert.
Der Entwurf mit seiner Begründung und den dazugehörigen Anlagen ist nun erneut der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Prüfung und Stellungnahme zur Verfügung zu stellen.

Der Technische Ausschuss hat den Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 8. September 2026 vorberaten.

Wilsdruff, 9. September 2026

Carsten Hahn

Carsten Hahn
Bürgermeister

Planzeichnung Teil A

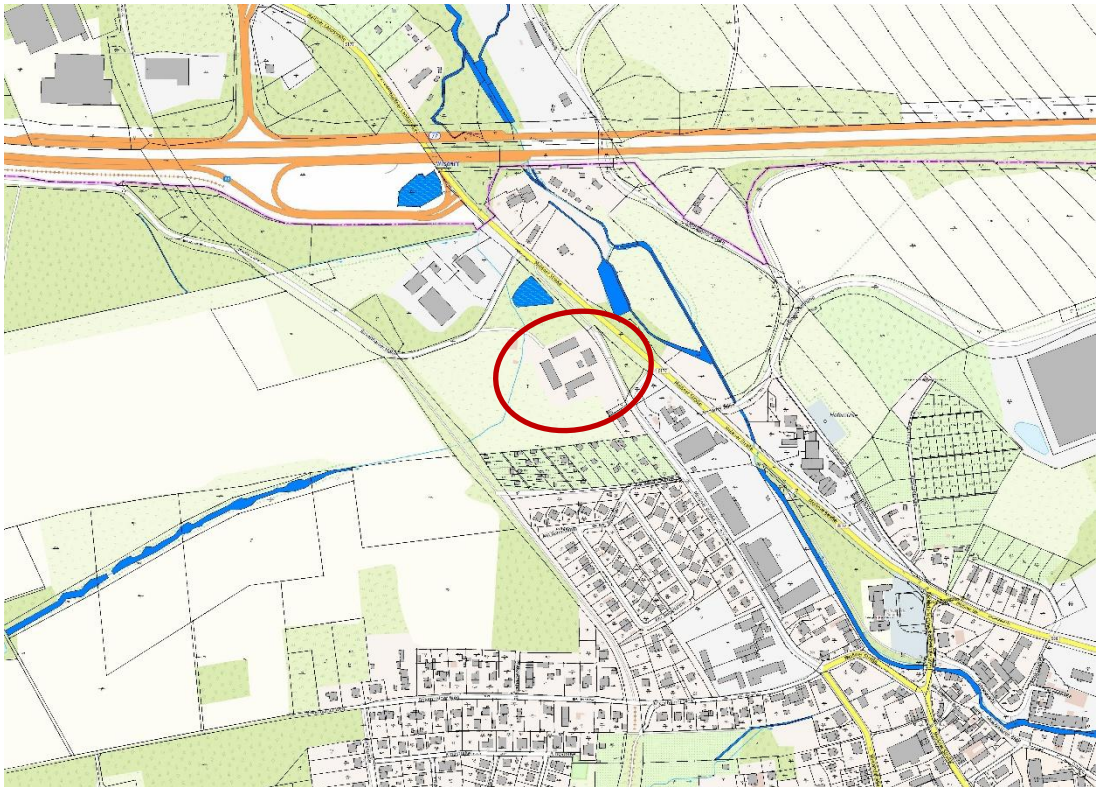
Straßenplanung, angrenzend
S 177, Umbau AB Wilsdruff A4
S177
Mühlbach
Dorfbach
Kirchbach
Wilsdruffer Straße
Dresdner Straße
Am Kirchberg
Am Sportplatz
Am Bahnhof
Kirchstraße
Bahnhofstraße
Dresdner Straße
Talstraße
Am Hang
Am Steinberg
Am Steinbruch
Am Steinberg
Gewerbegebiet Wilsdruff
Gewerbegebiet Wilsdruff
Mittelbacher Straße
Kesselsdorfer Straße
Talstraße
Am Steinbruch
Am Steinberg
Am Hang
Am Kirchberg
Kirchstraße
Bahnhofstraße
Dresdner Straße
Wilsdruffer Straße
Am Sportplatz
Am Bahnhof
Dorfbach
Kirchbach
Mühlbach

Stadt **Wilsdruff**
Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

August 2026

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

Begründung mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht, Entwurf



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 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 ... 8
2.1. Rechtliche Grundlagen ... 8
2.2. Planverfahren ... 9
2.3. Rechtsverhältnisse ... 11
3. VORHANDENE BZW. IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE FACHPLANUNGEN ... 11
3.1. übergeordnete Planungen ... 11
3.2. vorhandene gemeindliche Planungen ... 22
3.3. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept INSEK ... 23
3.4. erforderliche, ergänzende Fachplanungen ... 23
3.5. Angrenzende Planungen ... 25
4. ÖRTLICHE SITUATION / BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES ... 26
4.1. Räumliche Einordnung und Lage des Plangebietes ... 26
4.2. Schutzgebiete ... 28
4.3. Umweltverhältnisse ... 29
5. PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ... 30
5.1. Grundzüge der Planung ... 30
5.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ... 30
5.3. Festsetzungen grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen ... 35
5.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 89 Abs. 1-2 SächsBO) ... 38
5.5. Durchführungsvertrag ... 39
6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN ... 39
7. FOLGEMAßNAHMEN, HINWEISE ... 43
8. FLÄCHENBILANZ ... 46

Teil B: Umweltbericht

9. BESCHREIBUNG DER PLANUNG UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN ... 47
9.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ... 47
9.2. Untersuchungsrahmen und –methoden zur Umweltprüfung ... 48
9.3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen ... 48
10. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN ... 52
10.1. Beschreibung der Wirkfaktoren ... 52

10.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 53

10.2.1. Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt, Natura 2000 ... 54
10.2.2. menschliche Gesundheit, Bevölkerung / Immissionsschutz ... 58
10.2.3. Schutzgut Boden, Fläche ... 60
10.2.4. Schutzgut Wasser ... 64
10.2.5. Schutzgut Klima, Luft, Klimaschutz und Klimaanpassung ... 66
10.2.6. Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung ... 68
10.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter ... 70
10.2.8. Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ... 71
10.2.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen ... 72
10.2.10. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Fall) ... 72
10.2.11. Zusammengefasste Umweltauswirkungen ... 73

11. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG - VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH DER NACHHALTIGEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN ... 74

11.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen ... 74

11.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs ... 75

11.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB ... 78

11.4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ... 79

12. SONSTIGE ANGABEN ... 79

12.1. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen ... 79

12.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) ... 80

12.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht) ... 81

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) 18

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP, 1. Änderung (Stand 09/17) 22

Abbildung 4: Straßenplanung planfestgestellt „S 36 westlich Wilsdruff“ Landesamt für Straßenbau und Verkehr 25

Abbildung 5: Lage im Raum (rapis Bauleitplanung) 26

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 28

Abbildung 7: Landschaftsschutzgebiete (gelb, iDA interdisziplinäre Daten und Auswertungen, LfULG) 29

Abbildung 8: iDA - interdisziplinäre Daten und Auswertung (LfULG) violett OL-RQ 60

Abbildung 9: iDA - interdisziplinäre Daten und Auswertung (LfULG) braun: Lehm L orange: sandiger Lehm sL grün: stark lehmiger Sand SL 61

Abbildung 10: naturräumliche Gliederung (Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge) 69

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für das Gebiet (++ sehr erheblich, + erheblich, - nicht erheblich) 73

Tabelle 2: Flächeneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
BTLNK: Biotoptypen- und Landnutzungskartierung
BTC: Biotoptypen- Code
BTB: Biotoptypenbezeichnung BW: Biotopwert 75

Tabelle 3: Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen, biotopbezogener Ausgleich 77

Anlagen

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

Anlage 2: Die Meißner Straße in Wilsdruff als Standort für einen ALDI-Lebensmitteldiscounter Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens, Dr. Lademann & Partner

Anlage 3: Schallimmissionsprognose zum geplanten Anlagenbetrieb, GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH

Anlage 4: Bemessung der Regenwasserableitung in die Grünflächen bzw. Bornwiesenbach, Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnerschaft für Bauwesen

Anlage 5: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt“ Gemarkung Wilsdruff, Sachverständigenbüro für Ingenieurbiologie und Artenschutz Dipl. Biol. Steffen Streller

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 Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer ALDI-Filiale auf dem Grundstück Meißner Straße 33 in 01723 Wilsdruff (Gemarkung Wilsdruff, Flurstücke 714/9, 928/5 und 928/6) beantragt. Der Rückbau der auf dem Grundstück vorhandenen, nicht mehr genutzten und teilweise verfallenen Bauwerke wurde bereits durchgeführt (Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Aktenzeichen 02372-25-217 vom 16.12.2025).

Die Stadt Wilsdruff beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt“ gemäß § 12 BauGB, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² zu schaffen. Der neue Markt soll durch ALDI Nord betrieben werden und den bestehenden ALDI-Markt an der Meißner Straße 30b ersetzen.

Mit dem Vorhaben wird somit kein zusätzlicher Lebensmittelmarkt im Stadtgebiet angesiedelt. Vielmehr handelt es sich um die kleinräumige Verlagerung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung eines seit vielen Jahren in Wilsdruff bestehenden Nahversorgungsangebotes. Der bisherige Marktstandort wird im Zuge der Verlagerung aufgegeben. Ziel der Planung ist es, das bestehende Nahversorgungsangebot langfristig zu sichern und an die heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt anzupassen.

Der bestehende Markt an der Meißner Straße 30b verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 800 m² und entspricht hinsichtlich seiner Verkaufsfläche sowie der räumlichen und betrieblichen Rahmenbedingungen nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen und leistungsfähigen Lebensmittelmarkt. Eine bedarfsgerechte Erweiterung und zeitgemäße Modernisierung am bestehenden Standort ist aufgrund der örtlichen Grundstücksverhältnisse und der städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht möglich. Die Verlagerung ermöglicht daher die Weiterführung des bestehenden Nahversorgungsangebotes an einem neuen Standort innerhalb des Stadtgebietes, ohne einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt zu schaffen.

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

Auch am neuen Ersatzstandort liegt der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel. Das Vorhaben bleibt damit auf die Nahversorgung ausgerichtet und leistet weiterhin einen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland unterliegt einem stetigen Strukturwandel. Um den gestiegenen Anforderungen der Kundschaft gerecht zu werden und betriebliche Abläufe zu optimieren, modernisieren die Handelsunternehmen zunehmend ihr Filialnetz. Eine zeitgemäße Dimensionierung und Gestaltung der Verkaufsstellen ist dabei eine wesentliche Voraussetzung für die langfristige Wettbewerbsfähigkeit und wirtschaftliche Tragfähigkeit der Standorte.

Der neue Markt soll gegenüber dem bisherigen, rund 800 m² großen Markt insbesondere durch eine großzügigere Gestaltung der Verkaufsfläche und eine zeitgemäße Einkaufsatmosphäre gekennzeichnet sein. Breitere Gänge und eine insgesamt großzügigere Raumgestaltung verbessern die Aufenthalts- und Einkaufsqualität. Darüber hinaus wird das Gebäude mit moderner Gebäudetechnik und unter Berücksichtigung aktueller energetischer Anforderungen errichtet und trägt damit zur Energieeffizienz und nachhaltigen Entwicklung des Standortes bei.

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

Der Bauleitplanung liegen die nachfolgend aufgeführten Gesetze und Verordnungen in ihrer jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 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 (SächsLPlG) 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. Im Zusammenhang mit dem Neubau der S 36 und der geplanten Errichtung eines Kreisverkehrs wurde die Entwicklung des Standortes für eine Nutzung im Bereich Handel und Dienstleistungen aus städtebaulicher Sicht als vorrangig und geeignet bewertet.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt“ wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 11. Dezember 2025 gefasst (Beschluss Nr. 2025-213-B). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Neuerrichtung des bestehenden ALDI-Marktes im Norden der Stadt Wilsdruff geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB aufgestellt und dient der planungsrechtlichen Sicherung eines konkreten Vorhabens. Grundlage der Planung ist der vom Vorhabenträger vorgelegte und mit der Stadt Wilsdruff abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird die Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen als „großflächiger Lebensmitteldiscounter“ festgesetzt. Soweit allgemeine Nutzungsfestsetzungen getroffen werden, wird zugleich bestimmt, dass im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Durchführung des Vorhabens wird ergänzend durch einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Wilsdruff und dem Vorhabenträger gesichert. Der Vertrag regelt insbesondere die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb eines festgelegten Zeitraums.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren gemäß den §§ 2 ff. BauGB durchgeführt. Eine Anwendung der Vorschriften über das vereinfachte oder beschleunigte Verfahren erfolgt nicht. Bestandteil des Regelverfahrens ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung werden ermittelt, beschrieben und bewertet und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesondertem Teil der Begründung dargestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt entsprechend den §§ 3 und 4 BauGB in den gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritten. Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung sowie durch die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung berücksichtigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Hinblick auf die geplante Nutzung des Standortes und wird inhaltlich auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgestimmt.

Vorhabenträger ist die ALDI Grundbesitz GmbH & Co. KG, vertreten durch die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, Hohewardstraße 345–349, 45701 Herten.

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 Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

2.3. Rechtsverhältnisse

Da die Flurstücke 714/9, 259/4 und 928/5 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.

<u>Landesentwicklungsplan Sachsen</u>

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.

Raumkategorien

Die Stadt Wilsdruff erfüllt im LEP die Funktion eines Grundzentrums im Überschneidungsbereich des Oberzentrums Dresden. Wilsdruff ist der Raumkategorie „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ zugeordnet.

Als Grundzentrum soll die Stadt Wilsdruff gemäß **Z 1.1.1 bis 1.1.3** des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge in ihrem Versorgungs- und Siedlungskern (Ortsteil Wilsdruff) für die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches, also im grundzentralen Nahbereich (Stadtgebiet Wilsdruff und teilweise Klipphausen), die Voraussetzungen zur Sicherung der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs und der sozialen und medizinischen Grundversorgung erhalten bzw. ausbauen. Das damit verbundene raumordnerische Ziel ist es, den Verbrauchern in der gesamten Planungsregion (bzw. im gesamten Freistaat Sachsen) einen flächendeckenden Zugang zu Einrichtungen der grundzentralen Versorgung in einer zumutbaren Entfernung zu ermöglichen.

Siedlungsentwicklung

Gemäß Ziel **Z 2.2.1.7** des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 sind brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere ehemalige Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen, vorrangig einer Wiedernutzung zuzuführen, sofern die Standorte marktfähig sind und keine siedlungsklimatischen Funktionen entgegenstehen. Das Plangebiet umfasst eine ehemals gewerblich genutzte, inzwischen brachliegende Fläche, die im Zuge der vorliegenden Planung einer neuen baulichen Nutzung zugeführt wird. Damit wird dem landesplanerischen Ziel der Innenentwicklung und Flächenrevitalisierung entsprochen.

Gleichzeitig wird dem Grundsatz **G 2.2.1.1** des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 Rechnung getragen, wonach die Neuinanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke vermindert werden soll. Durch die Wiedernutzung einer bereits anthropogen überprägten und ehemals bebauten Fläche wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unversiegelter Außenbereichsflächen vermieden. Die Planung leistet damit einen Beitrag zu einem flächensparenden und nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden.

Wirtschaftsentwicklung

Im Freistaat Sachsen sind bei der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Bestimmungen des Kapitels 2.3.2 des LEP Sachsen 2013 raumordnerisch maßgebend. Dieses beinhaltet u.a. das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot.

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.

Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.

Ziel 2.3.2.2 stellt damit eine Ausnahme von der grundsätzlichen Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Ober- und Mittelzentren dar. Voraussetzung ist, dass das Vorhaben der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dient und an einem ausgewiesenen Grundzentrum liegt.

Bewertung des Vorhabens (Verträglichkeitsgutachten).

Die Stadt Wilsdruff ist als Grundzentrum ausgewiesen und übernimmt grundzentrale Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung ihres Nahbereichs. Das geplante Vorhaben dient überwiegend der Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Sortimentsschwerpunkt liegt auch künftig bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie weiteren Waren des täglichen Bedarfs.

Bei dem Vorhaben handelt es sich zudem nicht um die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, sondern um die Verlagerung und Erweiterung des bereits bestehenden ALDI-Marktes innerhalb des Grundzentrums Wilsdruff. Der bestehende Markt soll durch einen zeitgemäßen und leistungsfähigen Ersatzstandort ersetzt werden. Die mit der Verlagerung verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche dient insbesondere der Anpassung an heutige betriebliche und kundenbezogene Anforderungen.

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurde festgestellt, dass das Vorhaben aufgrund seiner Sortimentsstruktur und seiner Funktion der grundzentralen Versorgungsaufgabe der Stadt Wilsdruff entspricht. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung führt nicht zu einem grundlegenden Ausbau des bestehenden Versorgungsangebotes, sondern zu einer qualitativen Weiterentwicklung und langfristigen Sicherung der Nahversorgung.

Das Vorhaben entspricht damit der im Ziel 2.3.2.2 vorgesehenen Ausnahme für großflächige Einzelhandelseinrichtungen in Grundzentren und ist mit dem Konzentrationsgebot des LEP Sachsen 2013 vereinbar.

Integrationsgebot

Z 2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m^2 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.

Das Integrationsgebot dient insbesondere dem Schutz der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung einer möglichst wohnortnahen Versorgung. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten sollen daher an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden.

Der geplante ALDI-Markt ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente beträgt künftig rund 90 % der Verkaufsfläche. Das Vorhaben dient damit in erster Linie der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Einordnung der örtlichen Versorgungsstruktur

Für die Bewertung des Integrationsgebots ist die besondere Siedlungs- und Versorgungsstruktur der Stadt Wilsdruff zu berücksichtigen. Innerhalb des Stadtgebietes lässt sich derzeit kein Standortbereich eindeutig als zentraler Versorgungsbereich im Sinne eines kompakten, multifunktionalen Einzelhandelszentrums einordnen. Der historisch gewachsene Ortskern übernimmt insbesondere administrative, gesellschaftliche und dienstleistungsbezogene Funktionen, verfügt jedoch nur über eine geringe nahversorgungsrelevante Einzelhandelsausstattung.

Geeignete Flächenpotenziale für die Ansiedlung bzw. Verlagerung eines modernen, großflächigen Lebensmittelmarktes stehen im Ortskern nicht zur Verfügung. Die grundzentrale Versorgung wird daher in Wilsdruff durch mehrere räumlich verteilte Versorgungsstandorte sichergestellt. Eine rein auf den Ortskern konzentrierte Entwicklung der Nahversorgung ist aufgrund der bestehenden Siedlungs- und Nutzungsstruktur nicht möglich.

Eine wesentliche Funktion innerhalb dieses gesamtstädtischen Versorgungsnetzes übernimmt der Standortbereich an der Meißner Straße. Der bestehende ALDI-Markt ist bereits seit vielen Jahren Bestandteil dieser Versorgungsstruktur.

Einordnung des Vorhabenstandortes

Der geplante Standort befindet sich nördlich des bestehenden ALDI-Marktes und damit in unmittelbarer räumlicher Nähe zum bisherigen Versorgungsstandort an der Meißner Straße. Die Verlagerung erfolgt somit kleinräumig innerhalb des nördlichen Stadtgebietes. Aufgrund der geringen räumlichen Entfernung und der weiterhin bestehenden Zuordnung zur Meißner Straße bleibt der räumlich- funktionale Zusammenhang mit dem bestehenden Versorgungsstandort erhalten.

Der Vorhabenstandort weist zwar nur einen eingeschränkten unmittelbaren Wohngebietsbezug auf und entspricht damit nicht uneingeschränkt dem klassischen Leitbild einer städtebaulich integrierten Einzelhandelslage. Gleichzeitig ist der Standort nicht vollständig vom Siedlungskörper Wilsdruffs losgelöst. Südlich und südwestlich schließen sich Siedlungsbereiche der Kernstadt an. Der Standort ist zudem über die Meißner Straße verkehrlich gut erreichbar und an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Mit dem Vorhaben wird kein neuer, von der bestehenden Versorgungsstruktur unabhängiger Einzelhandelsschwerpunkt geschaffen. Vielmehr wird der bereits seit vielen Jahren bestehende ALDI-Markt kleinräumig verlagert, modernisiert und hinsichtlich seiner Verkaufsfläche bedarfsgerecht weiterentwickelt. Die grundsätzliche räumliche Versorgungsorientierung des Marktes bleibt dabei erhalten.

Bewertung im Hinblick auf das Integrationsgebot (Verträglichkeitsgutachten)

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurde die städtebauliche Integration des Vorhabenstandortes unter Berücksichtigung der örtlichen Versorgungs- und Siedlungsstruktur sowie der konkreten Verlagerungssituation geprüft.

Der Vorhabenstandort weist zwar keinen ausgeprägten unmittelbaren Wohngebietsbezug auf und entspricht damit nicht uneingeschränkt dem klassischen Leitbild einer städtebaulich integrierten Einzelhandelslage. Bei der Bewertung sind jedoch die besonderen siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen Wilsdruffs sowie der Charakter des Vorhabens zu berücksichtigen. Die geplante Verlagerung erfolgt kleinräumig innerhalb des nördlichen Stadtgebietes und in unmittelbarer räumlicher Nähe zum bestehenden Versorgungsstandort an der Meißner Straße. Der Standort bleibt damit in das bestehende gesamtstädtische Versorgungsnetz eingebunden und übernimmt weiterhin eine Funktion für die grundzentrale Versorgung der Stadt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keinen neuen, räumlich losgelösten Einzelhandelsschwerpunkt begründet, sondern der räumlichen Neuordnung und zeitgemäßen Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Nahversorgungsangebotes dient.

Unter Berücksichtigung dieser besonderen örtlichen Rahmenbedingungen und des Charakters des Vorhabens als kleinräumige Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes ist das Vorhaben mit den Anforderungen des Integrationsgebots gemäß Ziel 2.3.2.3 des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 vereinbar.

Kongruenzgebot

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.

Das Kongruenzgebot stellt darauf ab, dass die Größe und Ausrichtung eines Einzelhandelsvorhabens der Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentralen Ortes entspricht und dessen Einzugsbereich nicht wesentlich über den zugeordneten Verflechtungs- bzw. Nahbereich hinausreicht.

Bewertung des Vorhabens (Verträglichkeitsgutachten)

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurde das Einzugsgebiet des geplanten ALDI-Marktes untersucht und mit dem raumordnerisch zugeordneten Nahbereich des Grundzentrums Wilsdruff abgeglichen. Dabei wurde festgestellt, dass sich das Einzugsgebiet im Wesentlichen auf das Stadtgebiet von Wilsdruff sowie auf den südlichen Bereich der Gemeinde Klipphausen erstreckt. Damit bleibt das Einzugsgebiet innerhalb des dem Grundzentrum Wilsdruff zugeordneten Nahbereichs.

Die Einbeziehung von Teilen des Gemeindegebiets Klipphausen entspricht dabei den bestehenden raumordnerischen Verflechtungen und der für Klipphausen vorgesehenen Funktionsteilung mit dem Mittelzentrum Meißen. Das Vorhaben übernimmt insoweit keine über den grundzentralen Versorgungsauftrag hinausgehende Versorgungsfunktion.

Auch hinsichtlich der Verkaufsflächengröße und der Sortimentsstruktur entspricht der geplante Markt der Versorgungsfunktion eines Grundzentrums. Der Markt wird weiterhin überwiegend der Deckung des täglichen Bedarfs dienen. Nach den Ergebnissen der Verträglichkeitsuntersuchung ist zudem nicht mit einer wesentlichen zusätzlichen Abschöpfung von Kaufkraft außerhalb des raumordnerisch zugeordneten Nahbereichs zu rechnen.

Das Vorhaben fügt sich damit hinsichtlich Größe, Sortimentsstruktur und räumlichem Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem ein. Eine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereichs des Grundzentrums Wilsdruff ist nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist daher mit dem Kongruenzgebot des LEP Sachsen 2013 vereinbar.

Beeinträchtigungsverbot

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

Das Beeinträchtigungsverbot dient dem Schutz der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung innerhalb des zentralörtlichen Systems. Maßgeblich ist insbesondere, ob die durch ein Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen, etwa zu Betriebsaufgaben oder einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche, führen können.

Bewertung des Vorhabens (Verträglichkeitsgutachten)

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung im Untersuchungsraum geprüft. Dabei wurden insgesamt nur geringe Umsatzumverteilungswirkungen festgestellt. Für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wurde im Einzugsgebiet im worst- case eine Umsatzumverteilungsquote von rund 2 % ermittelt. Die höchsten Auswirkungen auf einen einzelnen Standortbereich liegen bei rund 4 % und damit deutlich unter dem in der Untersuchung zugrunde gelegten Abwägungsschwellenwert von 10 %.

Für den Ortskern von Wilsdruff wurde keine relevante Beeinträchtigung festgestellt. Aufgrund des dort überwiegend kleinteiligen und multifunktionalen Angebots sowie des nur begrenzten Wettbewerbs mit dem geplanten Lebensmittelmarkt sind vorhabenbedingte Auswirkungen auf dessen städtebauliche Funktion nicht zu erwarten. Auch die weiteren untersuchten Einzelhandelsstandorte und Nahversorgungslagen werden durch das Vorhaben nur in geringem Umfang tangiert. Vorhabeninduzierte Marktaustritte strukturprägender Lebensmittelmärkte sind nach den Ergebnissen der Untersuchung nicht zu erwarten.

Insgesamt ist somit nicht davon auszugehen, dass die geplante Verlagerung und Erweiterung des ALDI-Marktes zu einer wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche, der verbrauchernahen Versorgung oder der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Wilsdruff führt.

Das Vorhaben ist damit mit dem Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 2.3.2.5 des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 vereinbar.

Anbindung an den ÖPNV

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 für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen eine angemessene Erreichbarkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen sicherzustellen.

Der Vorhabenstandort befindet sich in räumlicher Nähe zur Bushaltestelle „Meißner Straße (Wilsdruff Abzw. Sachsdorf)“, die etwa 200 m südöstlich des Standortes liegt. Die Haltestelle ist über das bestehende Wegenetz, insbesondere über den Weg „Am Bahndamm“ und die Meißner Straße, erreichbar. Damit ist eine ausreichende Anbindung des Vorhabenstandortes an den ÖPNV gewährleistet.

Die weiteren Anforderungen an den Fuß- und Radverkehr werden im nachfolgenden Abschnitt „Fuß- und Radverkehr“ behandelt.

ÖPNV sowie Fahrrad- und Fußgängerverkehr

G 3.8.1 Die Entwicklung eines landesweiten zusammenhängenden Radverkehrsnetzes soll auf Grundlage der Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen unterstützt werden. Dabei sollen die Anforderungen des Alltagsradverkehrs, des Schülerradverkehrs und des Radtourismus berücksichtigt werden. In den Regionalplänen sollen die Radfernwege und regionalen Hauptradrouten unter Berücksichtigung der Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen in geeigneter Form raumordnerisch gesichert werden.

G 3.8.5 Zur Förderung des Radverkehrs sollen Fahrradabstellanlagen an öffentlichen Einrichtungen - einschließlich der Stationen und Haltestellen des ÖPNV - eingerichtet werden. Die Mitnahmemöglichkeiten von Fahrrädern in Verkehrsmitteln des ÖPNV und der Eisenbahn sollen unter Berücksichtigung der Sicherheitsbedürfnisse aller Fahrgäste weiter verbessert werden.

G 3.8.6 In den Regionen sollen durch Ausweisung, Bau und Beschilderung von vernetzten Radverkehrsverbindungen die Entwicklungsbedingungen für den Alltags- und Schülerradverkehr verbessert werden. Dabei sollen auch bislang nicht ausreichend aufgegriffene Handlungsfelder, wie insbesondere die Elektromobilität, berücksichtigt werden.

Z 3.8.3 Die Sicherheit des Fußgängerverkehrs ist durch die Bereitstellung von zusammenhängenden, sicheren und barrierefreien Fußwegenetzen zu gewährleisten. An Straßen mit besonders hoher Verkehrsstärke sind bei Bedarf zur sicheren Gewährleistung querender Fußwegbeziehungen entsprechende bauliche Anlagen zu errichten.

Z 3.8.4 Zur Integration von Menschen mit Behinderung und mobilitätseingeschränkten Personen soll gewährleistet werden, dass sie die öffentlichen Verkehrsräume weitgehend ohne fremde Hilfe erreichen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die genannten Ziele und Grundsätze des LEP Sachsen 2013 wurden bei der Planung berücksichtigt. Der Vorhabenstandort wird an das bestehende Straßen- und Wegenetz angebunden und ist für den motorisierten Individualverkehr sowie für den Fuß- und Radverkehr grundsätzlich erreichbar. Die bestehende Anbindung an den ÖPNV bleibt auch nach der Verlagerung des ALDI-Marktes erhalten.

Für den Radverkehr werden am Marktstandort Fahrradabstellanlagen vorgesehen. Die barrierefreie Erreichbarkeit des Marktgebäudes sowie die erforderlichen barrierefreien Stellplätze werden im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung unter Berücksichtigung der geltenden Anforderungen umgesetzt.

Die geplante Radwegeverbindung entlang der S 36 ist Bestandteil der übergeordneten Verkehrsplanung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (LASuV) in Abstimmung mit der Stadt Wilsdruff und nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan steht der Umsetzung dieser Planung nicht entgegen.

Insgesamt wird mit der Planung die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer gewährleistet. Die Verlagerung des bestehenden ALDI-Marktes innerhalb des Stadtgebietes führt zu keiner grundlegenden Veränderung der bestehenden Verkehrs- und Versorgungsbeziehungen. Die Anforderungen an die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV sowie an den Fuß- und Radverkehr werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

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 - SächsLPlG) 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

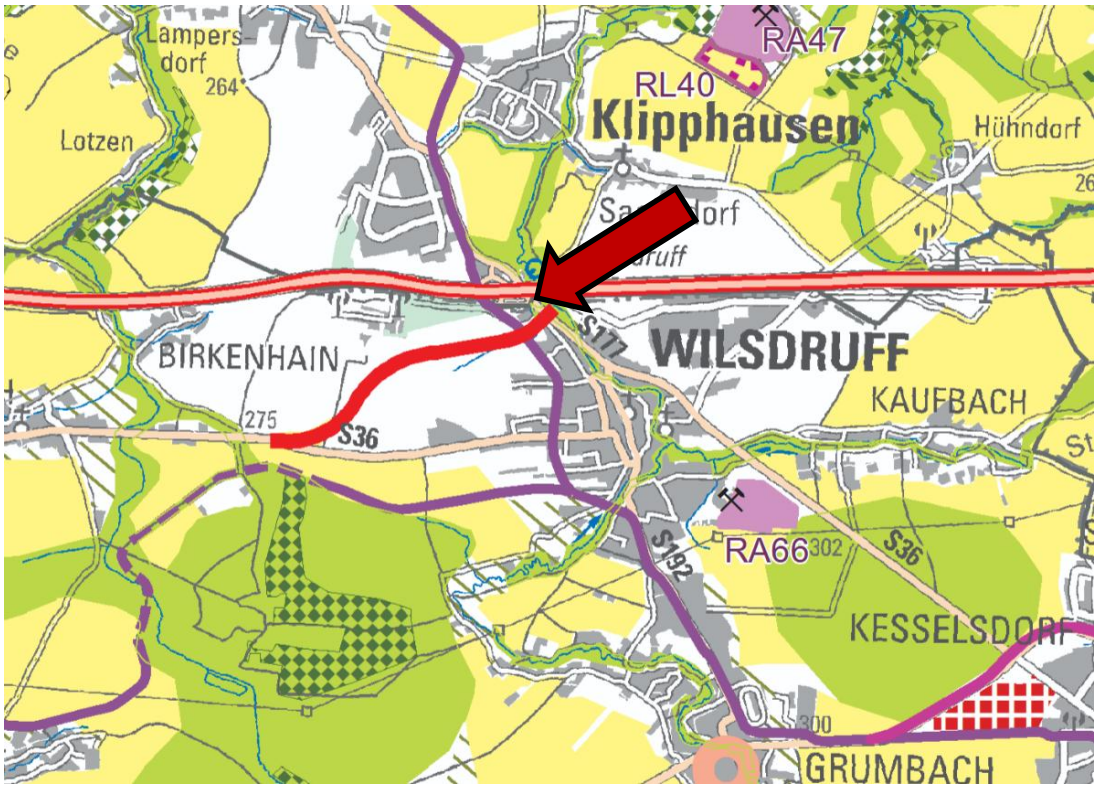


Abbildung 2: Regionalplan 2020, Karte 2 Raumnutzung
(Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge)

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

Als Grundzentrum soll die Stadt Wilsdruff gemäß **Ziele 1.1.1 bis 1.1.3** des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge in ihrem Versorgungs- und Siedlungskern (Ortsteil Wilsdruff) für die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches, also im grundzentralen Nahbereich (Stadtgebiet Wilsdruff und teilweise Klipphausen), die Voraussetzungen zur Sicherung der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs und der sozialen und medizinischen Grundversorgung erhalten bzw. ausbauen.

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

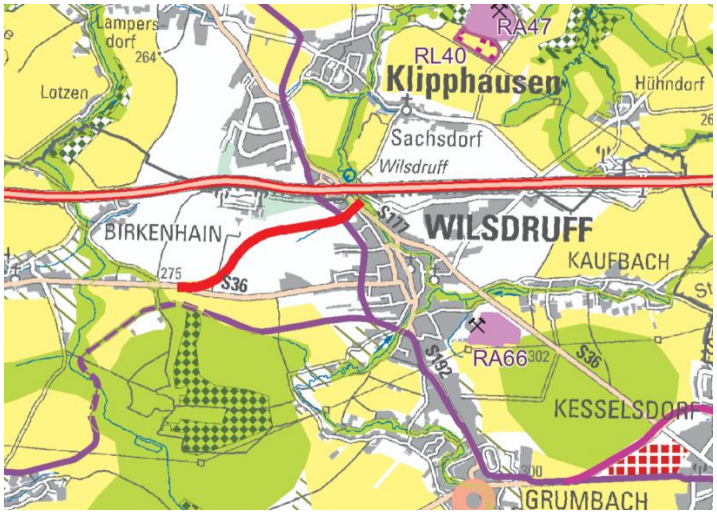
Z 3.2 Planungen und Maßnahmen zur Umsetzung der Vorranggebiete Straße bzw. Radweg, die überlappend mit Vorranggebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit den Funktionen „Abfluss“ bzw. „Rückhalt“ festgelegt sind, sind an die Belange der Hochwasservorsorge anzupassen.

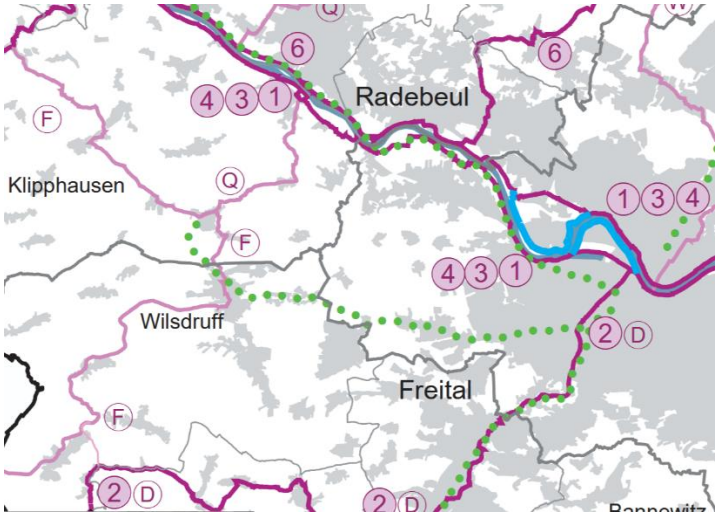
Freiraumentwicklung

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 Nutzungs-anforderungen bzw. Sanierungsbedarf	--- Festlegungen des Kap. 4 sind unwirksam
Karte 6: Boden- und Grundwasser-gefährdung	--- Festlegungen des Kap. 4 sind unwirksam
arte 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-Osterz-gebirge, 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: Landschafts-gliederung	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.

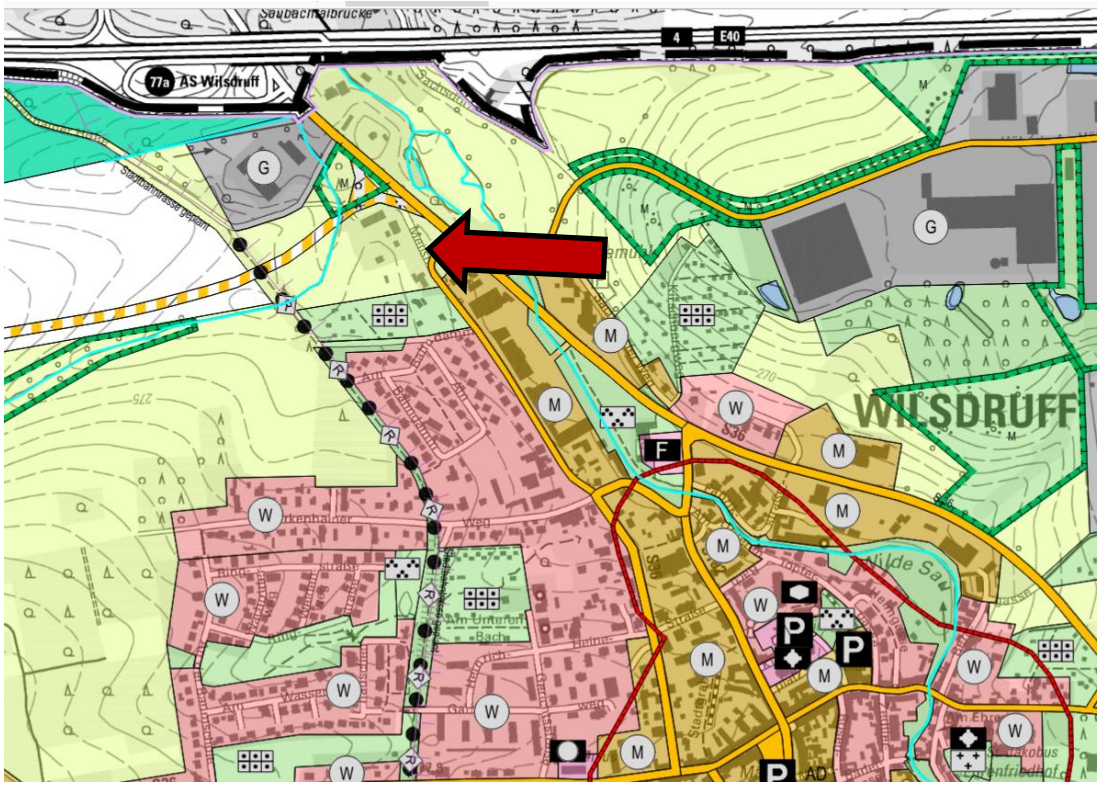


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP, 1. Änderung (Stand 09/17)

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, während im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die zulässige Nutzung vorhabenbezogen geregelt wird.

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

Für das Vorhaben wurde ein Baugrundgutachten zur Beurteilung der geologischen und hydrogeologischen Standortverhältnisse sowie der anstehenden Baugrundverhältnisse erstellt. Das Gutachten dient insbesondere als Grundlage für die weitere Ausführungs- und Entwässerungsplanung.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden auch die Durchlässigkeit des anstehenden Untergrundes und die grundsätzliche Eignung für eine Versickerung untersucht. Aufgrund der örtlich nur eingeschränkten Versickerungsfähigkeit wurde eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht als vorrangige Lösung empfohlen.

Die für die Niederschlagswasserbewirtschaftung relevanten Erkenntnisse des Baugrundgutachtens wurden bei der Erstellung der Regenwasserkonzeption berücksichtigt. Die weiteren Hinweise des Gutachtens, insbesondere zu den Baugrundverhältnissen, sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung und Bauausführung zu beachten.

Auswirkungsanalyse, Lademann & Partner (Anlage 2)

Zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt. Untersucht wurden insbesondere die Auswirkungen auf bestehende Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen sowie die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den maßgeblichen Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013.

Dabei wurde insbesondere berücksichtigt, dass der bestehende ALDI-Markt an der Meißner Straße 30b aufgegeben und durch einen größeren Markt am neuen Standort ersetzt werden soll. Gegenstand der Untersuchung waren daher insbesondere die Auswirkungen der Erweiterung der Verkaufsfläche sowie die mögliche einzelhandelsbezogene Nachnutzung des bisherigen Standortes.

Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und sind als Anlage Bestandteil der Planunterlagen.

Schallschutzgutachten, GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH (Anlage 3)

Zur Beurteilung der vom geplanten Lebensmitteldiscounter ausgehenden Geräuschimmissionen wurde eine Schallimmissionsprognose nach den Vorgaben der TA Lärm erstellt. Dabei wurden insbesondere der Kunden- und Lieferverkehr, die Parkplatznutzung, technische Anlagen sowie weitere betriebsbedingte Geräuschquellen betrachtet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte unter den im Gutachten zugrunde gelegten Betriebsbedingungen eingehalten werden. Die hierfür maßgeblichen betrieblichen Rahmenbedingungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Insbesondere wird die Beschränkung der Lkw-Anlieferung auf die werktägliche Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr als verbindliche Festsetzung übernommen.

Bemessung der Regenwasserableitung in die Grünflächen bzw. Bornwiesenbach, Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnergesellschaft für Bauwesen (Anlage 4)

Zur Konkretisierung der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde eine Regenwasserkonzeption erstellt. Grundlage hierfür waren insbesondere die Anforderungen an den Umgang mit dem durch die geplante Bebauung und Flächenversiegelung anfallenden Niederschlagswasser sowie die zulässige Einleitmenge in den Bornwiesenbach.

Im Rahmen der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde am 17.08.2026 wurden insbesondere die künftig anfallenden Niederschlagswassermengen, die zulässige Einleitmenge sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung betrachtet.

Die Regenwasserkonzeption enthält die erforderlichen Grundlagen für die Dimensionierung der Rückhaltung und die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers. Die daraus abgeleiteten Anforderungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Die konkrete technische Ausgestaltung der Rückhalte- und Ableitungsanlagen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan weiter konkretisiert und im nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren nachgewiesen.

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt“ Gemarkung Wilsdruff (Anlage 5)

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung sind das artenschutzrechtliche Potenzial des Plangebietes und seines relevanten Umfeldes sowie mögliche Betroffenheiten besonders und streng geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG.

Betrachtet werden insbesondere die vorhandenen Habitatstrukturen und die potenzielle Betroffenheit der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien. Ergänzend werden vorhandene Artdaten aus dem näheren Umfeld ausgewertet.

Die Ergebnisse der Potenzialanalyse werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Erforderliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden entsprechend in den Bebauungsplan übernommen bzw. planungsrechtlich gesichert.

3.5. Angrenzende Planungen

Im Umfeld des Plangebietes wird derzeit die Straßenbaumaßnahme „S 36 Verlegung westlich Wilsdruff einschließlich Umbau der Anschlussstelle Wilsdruff (A 4) und Neubau des Kreisverkehrs an der S 177“ durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) umgesetzt. Die Staatsstraße S 36 wird auf einer Länge von rund 2,5 km zwischen dem Ortsteil Birkenhain und der bestehenden Staatsstraße S 177 neu hergestellt. Darüber hinaus umfasst die Maßnahme den Umbau der Anschlussstelle Wilsdruff der Bundesautobahn A 4, den Neubau eines Kreisverkehrs sowie begleitende Radverkehrsanlagen.

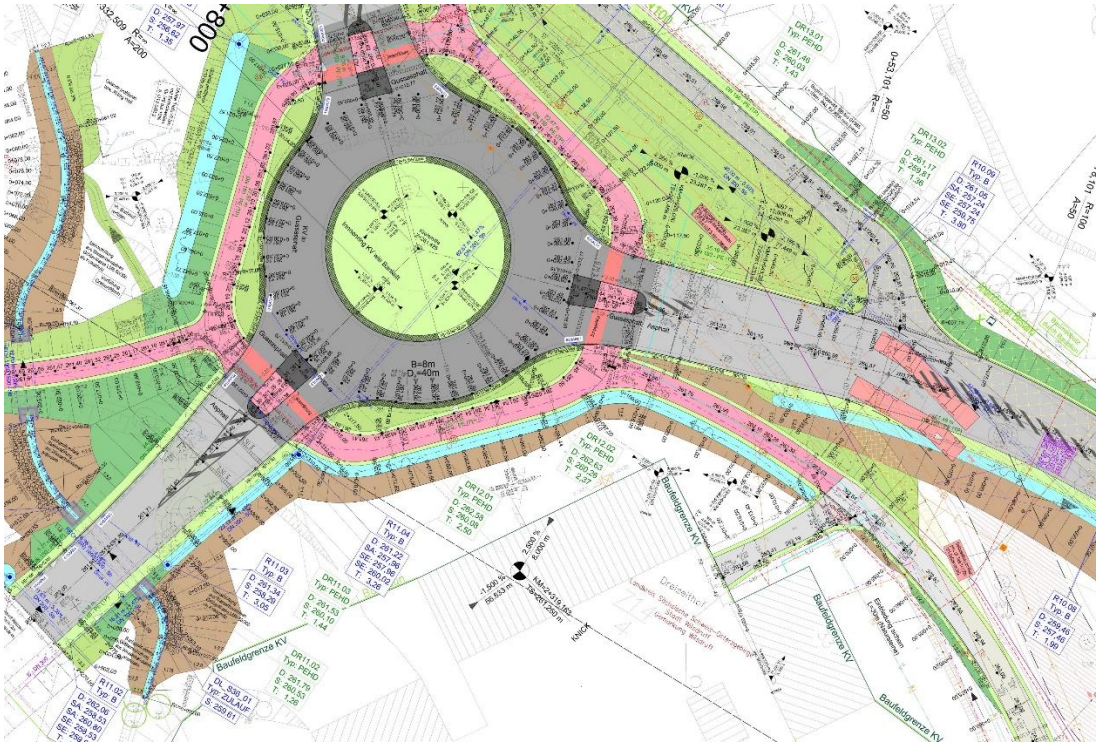


Abbildung 4: Straßenplanung planfestgestellt „S 36 westlich Wilsdruff“ Landesamt für Straßenbau und Verkehr

Die im Rahmen der Planfeststellung festgelegte Straßenplanung einschließlich der vorgesehenen Radverkehrsanlagen sowie der vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen wurde bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf die angrenzende Straßenplanung abgestimmt; eine Überplanung planfestgestellter Verkehrsflächen erfolgt nicht.

Die konkrete Planung und Umsetzung des Radweges sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Der im Zuge der Straßenbaumaßnahme S 36 vorgesehene durchgängige Radwegeverbindung zwischen dem Kreisverkehr und der Meißner Straße erfolgt im Rahmen der Straßenplanung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (LASuV) in Abstimmung mit der Stadt Wilsdruff.

Für das Vorhabengebiet sind die Vorgaben des § 24 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) zu den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen zu beachten. Gemäß § 24 Abs. 8 SächsStrG finden die Anbauverbote und Anbaubeschränkungen keine Anwendung, soweit das Vorhaben den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes entspricht, der unter Mitwirkung der zuständigen Straßenbaubehörde aufgestellt wurde. Die Beteiligung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Für einen gegebenenfalls vorgesehenen Werbepylon sind die straßenrechtlichen Vorgaben des § 24 Abs. 7 SächsStrG zu beachten. Die Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder sowie der Belange der Verkehrssicherheit ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

4. Örtliche Situation / Beschreibung des Plangebietes

4.1. Räumliche Einordnung und Lage des Plangebietes

Abbildung 5: Lage im Raum (rapis Bauleitplanung)

Die Stadt Wilsdruff liegt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, etwa 8 km westlich von Dresden. Sie bildet das städtische Zentrum des Wilsdruffer Landes und ist aufgrund ihrer Lage im Umfeld der Bundesautobahn A 4 sowie ihrer Nähe zum Oberzentrum Dresden ein gut erreichbarer und wirtschaftlich geprägter Standort.

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes von Wilsdruff an der Meißner Straße, in der Nähe der Anschlussstelle Wilsdruff der Bundesautobahn A 4 und der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Klipphausen. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Flurstück 714/9 der Gemarkung Wilsdruff.

Die Meißner Straße stellt eine wichtige Verbindung innerhalb des Stadtgebietes und zum überörtlichen Verkehrsnetz dar. In nördlicher Richtung geht sie in die Staatsstraße S 177 über, über die die Bundesautobahn A 4 erreicht wird. In südlicher Richtung führt die Meißner Straße in den Wilsdruffer Ortskern. Über das weiterführende Straßennetz besteht zudem eine Anbindung an die Bundesstraße B 173.

Das unmittelbare Umfeld weist unterschiedliche Nutzungen auf. Nördlich des Plangebietes befinden sich ein Abschleppservice, ein Gewerbehof sowie kleinteilige bauliche Strukturen. Nördlich der Bundesautobahn A 4, bereits im Gemeindegebiet von Klipphausen, überwiegen landwirtschaftlich genutzte Flächen; zudem liegt dort das Gewerbegebiet Klipphausen. Westlich und östlich des Plangebietes erstrecken sich überwiegend Grün- und Freiflächen.

Südlich geht das Umfeld in die Siedlungsbereiche der Wilsdruffer Kernstadt über. Neben dem bestehenden Einzelhandelsstandort an der Meißner Straße sind hier insbesondere aufgelockerte Wohnstrukturen, unter anderem im Bereich des Wohngebietes „Am Bahndamm“, vorhanden.

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

Der südliche und westliche Bereich des Flurstücks 714/9 wird als Grünland genutzt und durch den außerhalb des Plangebietes verlaufenden Bornwiesenbach gegliedert. Der Bachlauf wird von uferbegleitenden Gehölzstrukturen begleitet. Der Bornwiesenbach und die angrenzenden Gehölze werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Morphologisch befindet sich das Plangebiet auf einer flach nach Norden bzw. Nordwesten abfallenden Fläche. Das Gelände liegt innerhalb des Geltungsbereiches zwischen etwa 266 m ü. NHN im Süden im Bereich der geplanten Zufahrt zur Meißner Straße und etwa 263 m ü. NHN im nördlichen Bereich.

4.2. 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 überschlägiger naturschutzfachlicher Prüfung im vorliegenden Fall im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entbehrlich.

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 Biotope 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.

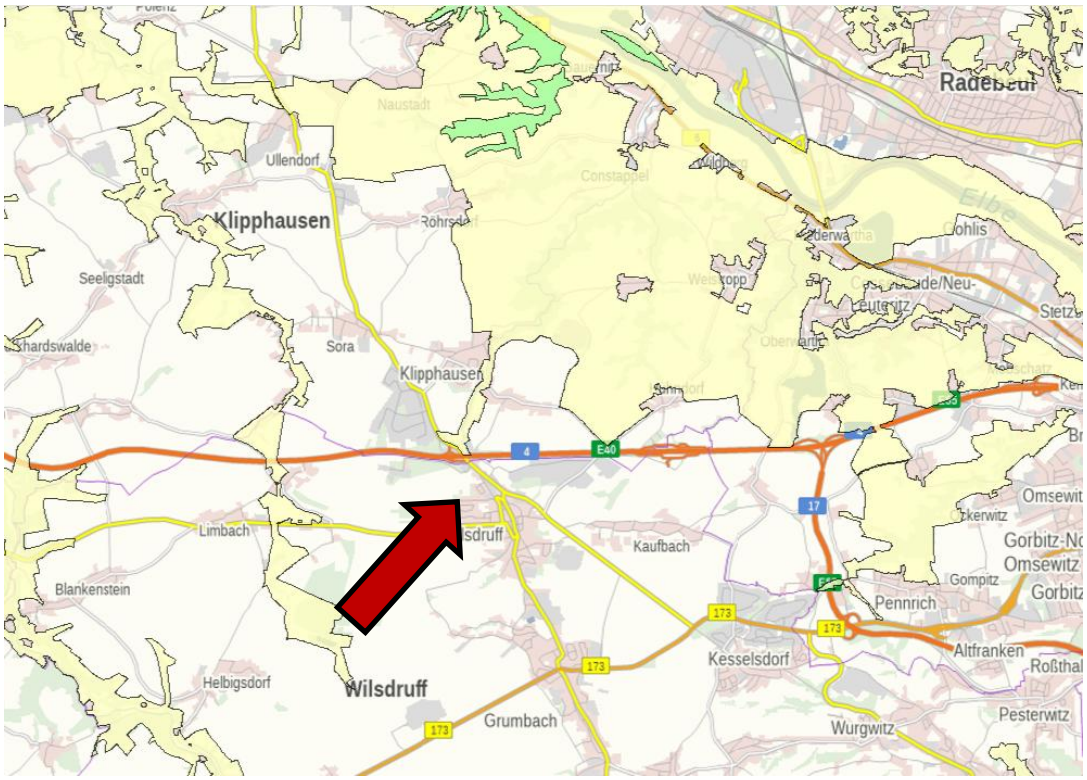


Abbildung 7: Landschaftsschutzgebiete (gelb, iDA interdisziplinäre Daten und Auswertungen, LfULG)

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.

4.3. 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 m^2. Dem Lebensmitteldiscounter sind 86 PKW-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 Kaltschneisen 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

Das Plangebiet wird als „großflächiger Lebensmitteldiscounter“ festgesetzt. Zulässig ist ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² einschließlich der dem Vorhaben dienenden Fahrgassen, Stellplätze und privaten Grünflächen.

Das Kernsortiment des Lebensmitteldiscounters umfasst Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren einschließlich Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel. Das Nonfood-Randsortiment ist auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt.

Die Beschränkung der zulässigen Nutzung dient der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung und gewährleistet zugleich, dass keine städtebaulich unerwünschten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder andere Einzelhandelsstandorte entstehen.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere nach der Baunutzungsverordnung grundsätzlich zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen, um die Zweckbestimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eindeutig zu sichern.

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Die zulässige Grundfläche (GR) des Hauptgebäudes einschließlich Anlieferungsbereich und überdachtem Eingangsbereich beträgt höchstens 1.700 m². Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche wird das Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss beschränkt. Dadurch wird eine dem Standort angemessene Gebäudestruktur sichergestellt und den funktionalen Anforderungen eines modernen Lebensmitteldiscounters Rechnung getragen.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6,50 m. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika. Als Höhenbezugspunkt wird die im Planteil dargestellte Bezugshöhe ±0,00 = 264,00 m NHN (DHHN2016) festgesetzt. Sie entspricht der geplanten Höhenlage des Erdgeschossfußbodens des Marktgebäudes und berücksichtigt die im Zuge der Baufeldfreimachung veränderten Geländeverhältnisse. Dadurch wird eine eindeutige und dauerhaft nachvollziehbare Höhenfestsetzung gewährleistet. Gleichzeitig wird eine städtebaulich verträgliche Einfügung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt und eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung ausgeschlossen.

Insgesamt gewährleisten die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine dem Vorhaben angemessene Ausnutzung des Grundstücks. Sie tragen den funktionalen Anforderungen des geplanten Lebensmitteldiscounters Rechnung und sichern zugleich eine städtebaulich verträgliche Einfügung in das Umfeld.

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

Für den geplanten Lebensmitteldiscounter wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Aufgrund der funktionalen Anforderungen des Marktgebäudes wird eine Gebäudelänge ermöglicht, die über die in der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO zulässige maximale Gebäudelänge von 50,0 m hinausgeht. Die maximal zulässige Gebäudelänge einschließlich des Anlieferungsbereiches wird auf 65,0 m begrenzt.

Die Festsetzung berücksichtigt die betrieblichen Anforderungen eines modernen Lebensmitteldiscounters, insbesondere die erforderlichen Flächen für Verkaufsraum, Warenanlieferung und interne Betriebsabläufe. Gleichzeitig stellt die Begrenzung der Gebäudelänge sicher, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich seiner Dimensionierung städtebaulich in das Umfeld einfügt und keine unverhältnismäßige bauliche Dominanz entsteht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese bestimmen den Bereich, innerhalb dessen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, und gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine eindeutige Anordnung des Marktgebäudes innerhalb des Plangebietes. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden.

Die festgesetzte Baugrenze berücksichtigt die geplante Überdachung des Eingangsbereiches des Lebensmitteldiscounters zur Sicherstellung eines witterungsgeschützten Zugangs. Zusätzlich wurde entlang des Gebäudes ein geringer Abstand zur Baugrenze berücksichtigt, um erforderliche Anpassungen im Rahmen der weiteren Objektplanung, beispielsweise aufgrund konstruktiver Erfordernisse, Wandaufbauten oder Dämmschichten, zu ermöglichen.

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.

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Meißner Straße. Die Grundstückszufahrt wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung gesichert. Die Anbindung gewährleistet eine angemessene Aufnahme des Kunden-, Liefer- und Anliegerverkehrs.

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. Die konkrete Ausgestaltung und Verlegung des Radweges sowie die Abstimmung mit dem zuständigen zukünftigen Baulastträger erfolgen im weiteren Planungsprozess. Die Belange der Verkehrssicherheit werden bei der Planung der Zufahrt und der Radwegeführung berücksichtigt.

Die in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzte Fläche dient ausschließlich der fußläufigen Erschließung des Marktgrundstücks sowie der Anbindung an den außerhalb des Geltungsbereiches geplanten Radwegs.

Die Festsetzung trägt dazu bei, die Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes für Fußgänger unabhängig vom Kfz-Verkehr zu verbessern und die Verkehrssicherheit im Bereich der Grundstückszufahrt zu erhöhen. Gleichzeitig wird die Verknüpfung mit der geplanten Radwegeverbindung sichergestellt.

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

Die im Zusammenhang mit dem Lebensmitteldiscounter erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen anzuordnen. Insgesamt sind 79 PKW-Stellplätze sowie zusätzlich zwei barrierefreie Stellplätze, zwei Eltern-Kind-Stellplätze und zwei Stellplätze mit Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge herzustellen.

Die Festsetzung der Stellplatzflächen dient der geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs und gewährleistet eine funktionale Zuordnung der Stellplätze zum Marktgebäude. Durch die räumliche Festlegung wird sichergestellt, dass die erforderlichen Stellplatzanlagen innerhalb des Vorhabengebietes gebündelt und die übrigen Flächen für Gebäude, Erschließung sowie grünordnerische Maßnahmen freigehalten werden.

Die Anzahl der vorgesehenen PKW-Stellplätze orientiert sich an der Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwV SächsBO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten. Bei einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.100 m² ergibt sich ein Orientierungswert von 55 bis 110 PKW-Stellplätzen (ein Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche). Mit insgesamt 79 PKW-Stellplätzen wird ein bedarfsgerechtes Stellplatzangebot geschaffen, das den Anforderungen des geplanten Lebensmittelmarktes entspricht.

Zur Förderung des Radverkehrs werden im Eingangsbereich des Marktes insgesamt zehn Fahrradstellplätze unter dem Vordach im Eingangsbereich angeordnet. Die unmittelbare Nähe zum Haupteingang gewährleistet eine sichere, witterungsgeschützte und nutzerfreundliche Abstellmöglichkeit. Die Anzahl der Fahrradstellplätze entspricht den Anforderungen der Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwV SächsBO) und unterstützt die Erreichbarkeit des Marktstandortes mit dem Fahrrad.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Vorhaben funktional untergeordnet sind und den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht widersprechen. Hierzu zählen insbesondere Fahrradabstellanlagen, Aufstellflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Paket- und Abholstationen. Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Im Bebauungsplan werden Flächen für technische Anlagen zur Versorgung des Vorhabens sowie für die Abfallentsorgung zeichnerisch festgesetzt.

Die Fläche für die Versorgung mit erneuerbaren Energien dient der Unterbringung erforderlicher technischer Anlagen zur nachhaltigen Energieversorgung des Lebensmitteldiscounters. Hierzu können insbesondere Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zugehörige technische Einrichtungen gehören. Die konkrete Ausgestaltung und Dimensionierung der Anlagen erfolgt im Rahmen der Objekt- und Ausführungsplanung.

Die Fläche für die Abfallentsorgung dient der geordneten Bereitstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie der Sicherstellung einer funktionalen Abfallentsorgung des Marktstandortes. Durch die räumliche Zuordnung wird gewährleistet, dass die erforderlichen Einrichtungen innerhalb des Vorhabengebietes untergebracht und die Betriebsabläufe des Lebensmitteldiscounters unterstützt werden.

Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades werden Stellplätze sowie untergeordnet genutzte befestigte Flächen (z. B. Fußwege) mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt. Hierdurch wird die Versickerung von Niederschlagswasser gefördert und der natürliche Wasserhaushalt des Bodens unterstützt.

Die Festsetzung dient der Verminderung des Oberflächenabflusses sowie der Entlastung der Niederschlagswasserbewirtschaftung. Gleichzeitig wird die Grundwasserneubildung gefördert und die Verdunstung verbessert. Dies trägt zur Minderung der durch versiegelte Flächen verursachten Überwärmung bei und wirkt sich positiv auf das Kleinklima im Plangebiet aus.

Geeignete wasserdurchlässige Beläge sind beispielsweise Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Decken. Andere gleichwertige dauerhaft wasserdurchlässige Bauweisen sind ebenfalls zulässig.

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. Die Festsetzung einer Mindestfläche für Photovoltaikanlagen auf dem Dach des Hauptgebäudes 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 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten, wird ein Beitrag zur Reduzierung klimaschädlicher Emissionen und zur nachhaltigen Energieversorgung des Vorhabens geleistet.

Die Möglichkeit, Solarthermieanlagen auf die festgesetzte Solarmindestfläche anzurechnen, gewährleistet dem Vorhabenträger eine technische Flexibilität bei der Umsetzung und ermöglicht eine bedarfsgerechte Kombination verschiedener Systeme zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Die Ausführung der Photovoltaikanlage ist so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lichtreflexionen auf die schutzwürdige Umgebung sowie auf angrenzende Verkehrsflächen ausgeschlossen bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Die Festsetzung zur Vermeidung erheblicher Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen dient dem vorsorgenden Immissionsschutz sowie der Sicherstellung der Verkehrssicherheit im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Insbesondere aufgrund der Lage des Vorhabengebietes im Nahbereich der geplanten bzw. bestehenden Verkehrsanlagen sind mögliche Lichtreflexionen durch die Ausführung der Dachflächenanlagen zu berücksichtigen.

Durch geeignete technische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass von den Photovoltaikmodulen keine erheblichen störenden Reflexionen ausgehen, die zu Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs oder zu unzumutbaren Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen der Umgebung führen können. Als geeignete Maßnahmen kommen insbesondere die Verwendung reflexionsarmer Moduloberflächen oder vergleichbare technische Lösungen in Betracht.

Die Festsetzung stellt sicher, dass die Nutzung erneuerbarer Energien mit den Belangen der Verkehrssicherheit und den Anforderungen des Umfeldschutzes vereinbar umgesetzt wird.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Belieferung des Lebensmitteldiscounters durch Lastkraftwagen ist nur werktags in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

Die Beschränkung der Lkw-Anlieferung auf die werktägliche Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr entspricht dem der Schallimmissionsprognose zugrunde gelegten Betriebsregime. Unter dieser Voraussetzung werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten. Eine nächtliche Lkw- Anlieferung ist nicht Bestandteil des zugrunde gelegten Betriebskonzeptes. Weitere Lärmminderungsmaßnahmen sind nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose nicht erforderlich.

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.

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 Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück 714/9 und auf der in der Planzeichnung hierfür gekennzeichneten Fläche durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Die Rückhalteeinrichtungen sind so zu dimensionieren, dass der zulässige Einleitabfluss von maximal 8 l/s in den Vorfluter nicht überschritten wird. Die konkrete Ausgestaltung der Rückhaltung und gedrosselten Ableitung ist im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung festzulegen und im wasserrechtlichen Verfahren entsprechend den Anforderungen der zuständigen Wasserbehörde nachzuweisen. Die Rückhalteeinrichtungen sind dauerhaft funktionsfähig und betriebsbereit zu halten.

Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit und der eingeschränkten Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine geordnete Rückhaltung und gedrosselte Ableitung erforderlich. Die dafür erforderlichen Anlagen können je nach technischer Ausgestaltung unterirdisch oder oberirdisch angeordnet werden.

Bei einer Anordnung innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche G2 sind deren Gestaltung und Bepflanzung auf die Funktion und dauerhafte Unterhaltung der Rückhalteeinrichtung abzustimmen.

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.

Als wirksame Schutzmaßnahmen gelten insbesondere Markierungen mit vertikalen Strukturen (Linien mindestens 5 mm breit, Abstand maximal 100 mm), horizontalen Strukturen (Linien mindestens 3 mm breit, Abstand maximal 50 mm) oder Punktrastern (Punktdurchmesser mindestens 9 mm, Abstand maximal 90 mm). Zulässig sind auch farbiges oder halbtransparentes Glas, Glasbausteine sowie flächig wirksame, unbewegliche Sonnenschutzelemente vor der Fassade.

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 gebietseigenen Blühmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Die Mahd ist maximal zweimal jährlich, erstmals ab Mitte Juni, durchzuführen; das Mahdgut ist abzuräumen.

Auf der Grünfläche G1 sind fünf einheimische Laubbäume als Hochstämme, mindestens zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14–16 cm und einer Stammlänge von mindestens 180 cm zu pflanzen. Für die Auswahl der Gehölzarten ist die Pflanzenliste der Stadt Wilsdruff zur „Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Wilsdruff, Anlage 1“ maßgeblich.

Die fünf festgesetzten Baumpflanzungen auf der Vorhabenfläche werden auf die aufgrund der genehmigten Baumfällungen im Zuge des Gebäudeabrisses erforderlichen Ersatzpflanzungen angerechnet. Grundlage hierfür ist die „Baumfällgenehmigung für 27 Laubgehölze (Teile des Flurstücks 714/4 (alt), Gemarkung Wilsdruff, Meißner Straße 33)“.

Nach § 10 i. V. m. Anlage 1 der Gehölzschutzsatzung der Stadt Wilsdruff sind insgesamt 54 hochstämmige, einheimische Gehölze mit einem Stammumfang von 14–20 cm und einer Stammlänge von mindestens 180 cm als Ersatz zu pflanzen.

Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb des Vorhabengebietes können hiervon fünf Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt werden. Für die verbleibenden 49 erforderlichen Ersatzpflanzungen ist eine Umsetzung auf einem städtischen Grundstück vorgesehen. Die hierfür erforderlichen Abstimmungen mit der Stadt Wilsdruff sind bereits eingeleitet.

Die Begrünungsmaßnahmen wurden unter Berücksichtigung der verkehrlich erforderlichen Sichtfelder festgesetzt. Während Anpflanzungen innerhalb der Sichtfelder auf eine Höhe von maximal 0,80 m begrenzt sind, befinden sich die festgesetzten Baumpflanzungen der Grünfläche G1 außerhalb dieser Bereiche und beeinträchtigen die Sichtverhältnisse nicht.

Grünordnerische Maßnahme G2

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche nördlich des geplanten Lebensmitteldiscounters 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. Es sind artgerechte Pflanzabstände von 1–3 Sträuchern/m² einzuhalten. Es werden folgende Arten der Pflanzenliste zur Anwendung empfohlen:

Sträucher (Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“) 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
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 Bepflanzung ist so anzuordnen und auszuführen, dass die erforderlichen Sichtbeziehungen im Bereich der Verkehrsanlagen der S 36 und S 177 sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

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.

Die Grünfläche G2 dient zugleich der Unterbringung von Anlagen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswassers. Die Gestaltung und Bepflanzung der Fläche ist daher so vorzunehmen, dass die Funktionsfähigkeit und dauerhafte Unterhaltung der Rückhalteeinrichtungen gewährleistet bleiben.

Schutz und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Aufgrund der räumlichen Überlagerung der Baufelder des Vorhabens „S 36 Verlegung westlich Wilsdruff“ sowie dem B-Plan Nr. 41 „Neubau Aldi-Markt“ ergeben sich Berührungspunkte mit Maßnahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes.

Die Rekultivierungs-, Entsiegelungs- und Ansaatmaßnahmen werden entsprechend der Planfeststellung durch das LASuV umgesetzt. Die im Bereich der neuen Flurstücksgrenze vorgesehenen Baumpflanzungen sowie die zugehörigen Böschungsflächen bleiben von der Planung des Bebauungsplanes unberührt und werden entsprechend der planfestgestellten Maßnahmen berücksichtigt.

Zwei im Rahmen der Straßenbaumaßnahme durch das LASuV zu pflanzende Hochstämme befinden sich in unmittelbarer Nähe (weniger als 1,50 m) zur neuen Flurstücksgrenze des Flurstücks 714/9, Gemarkung Wilsdruff. Zum Schutz dieser Baumpflanzungen sind die Hochstämme auf dem angrenzenden Flurstück 714/8 dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen.

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. Bei der Ausführung des Dachrandes ist ein Aluminium-Dachrandprofil in RAL 9007 (Graualuminium) zu verwenden.

Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um ein Flachdach, das aufgrund seiner geringen Einsehbarkeit aus dem öffentlichen Raum und der umgebenden Landschaft nur eine untergeordnete Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild entfaltet. Eine weitergehende farbliche Einschränkung der Dachoberfläche ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auf dem Flachdach eine Photovoltaikanlage vorgesehen ist. Die technische Anlage wird die Dachgestaltung maßgeblich prägen und unterstützt gleichzeitig die städtebauliche und klimapolitische Zielsetzung des Bebauungsplanes.

Gestaltung der Fassaden

Die Fassaden des Hauptgebäudes sind mit metallischen, wärmegedämmten Fassadenelementen in einem hellgrauen Farbton (z.B. RAL 9007 - Graualuminium oder einem vergleichbaren Farbton) auszuführen. Dadurch wird eine zurückhaltende Fassadengestaltung sichergestellt und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch stark reflektierende oder intensive Farbtöne vermieden.

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.

Werbeanlagen

Es sind Werbeanlagen an Gebäuden und Fassaden als selbstleuchtende Werbeanlage zulässig. Die Anforderungen der Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen (LAI) zu einzuhalten.

Werbeablagen als freistehende Werbepylone sind bis zu einer Höhe von 10,0 m zulässig.

Eine zeichnerische Darstellung oder Festsetzung eines Werbepylons im Bebauungsplan erfolgt nicht, da hierfür keine planungsrechtliche Erforderlichkeit besteht. Im Falle einer Errichtung einer Werbeanlage sind die straßenrechtlichen und verkehrlichen Belange, insbesondere die Einhaltung erforderlicher Sichtfelder und Sicherheitsabstände, im nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Errichtung eines Werbepylons im Bereich des Kreisverkehrs (Umbau AS Wilsdruff A4) ist nicht vorgesehen und aufgrund der verkehrlichen Anforderungen ausgeschlossen.

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, 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

Auf dem Flurstück 928/5 der Gemarkung Wilsdruff befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 90 x 8,2 PE-HD der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH (WVW). Der durch den Versorgungsträger mitgeteilte Leitungsbestand besitzt informativen Charakter; vor Beginn von Bauarbeiten ist die genaue Lage der Versorgungsanlagen durch geeignete Maßnahmen zu ermitteln.

Eine Überbauung von Anlagen der Trinkwasserversorgung ist unzulässig. Während der Bauausführung sind unzulässige Annäherungen an den vorhandenen Leitungsbestand zu vermeiden und die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere dem DVGW-Arbeitsblatt W 400-1, erforderlichen Mindestabstände einzuhalten. Dies gilt gleichermaßen für die Anpflanzung von Bäumen und sonstigen tiefwurzelnden Gehölzen.

Zum Schutz der Leitung einschließlich ihrer Nebenanlagen wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Diese sichert der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH das Recht zu, die betroffenen Grundstücksflächen zum Betrieb, zur Unterhaltung, zur Instandsetzung sowie zur Erneuerung der Anlagen zu betreten und zu nutzen. Innerhalb des festgelegten Schutzstreifens von insgesamt 3,0 m Breite (jeweils 1,5 m beidseits der Rohrachse) sind leitungsgefährdende Handlungen unzulässig. Insbesondere dürfen dort keine baulichen Anlagen errichtet sowie keine Geländeaufhöhungen oder -abgrabungen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Betrieb oder die Zugänglichkeit der Leitung beeinträchtigen könnten.

Die im Zusammenhang mit dem ehemaligen Wohnhaus auf dem Flurstück 714/9 bestehende Trinkwasserleitung wird bereits im Zuge der Straßenbaumaßnahme „Umbau der Anschlussstelle Wilsdruff an der A 4“ umverlegt und ist daher nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandene, außer Betrieb befindliche Leitung liegt in einer festgesetzten Grünfläche und wird durch die Planung nicht überbaut. Auch die vorgesehenen fünf Hochstammpflanzungen entlang des geplanten Radweges berücksichtigen den erforderlichen Schutzstreifen. Nach derzeitigem Planungsstand sind daher keine Beeinträchtigungen der Anlagen der Trinkwasserversorgung zu erwarten.

Gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH ist ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz für das Grundstück prinzipiell möglich. Durch den Grundstückseigentümer ist zu gegebener Zeit ein schriftlicher Antrag auf Herstellung des Hausanschlusses beim Versorgungsunternehmen zu stellen.

Löschwasser, Brandschutz

Die Bemessung und die hydraulische Leistungsfähigkeit der Anlagen zur Wasserverteilung in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsstandort sind nicht geeignet, den erforderlichen Löschwasserbedarf entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik bereitzustellen (Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH).

Die erforderliche Löschwassermenge wird durch die Errichtung einer unterirdischen Löschwasserbevorratung entsprechend den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes sichergestellt. Die konkrete Größe kann im Baugenehmigungsverfahren bzw. Brandschutznachweis festgelegt werden.

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 48 m^3/h über eine Dauer von 2 Stunden. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wird die Freiwillige Feuerwehr Wilsdruff angehört.

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

Gemäß Schreiben des Abwasserzweckverbandes „Wilde Sau“ kann die Ableitung des Schmutzwassers über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Meißner Straße ohne Einschränkung erfolgen.

Regenwasser

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung des Baugrundstücks erfolgt mit dem Ziel, das anfallende, nach den einschlägigen technischen Regelwerken unbelastete Niederschlagswasser möglichst auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu versickern und zu verdunsten. Ein Abfluss von Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke ist auszuschließen.

Hierzu sind Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers einzeln oder in Kombination vorzusehen. Grundlage bilden die einschlägigen technischen Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA).

Für das Vorhaben wurde ein Baugrundgutachten erstellt, das auch die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes untersucht. Aufgrund der festgestellten geringen Durchlässigkeit des Bodens ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zuverlässig gewährleistet. Im Rahmen des Versickerungsversuchs wurde ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $kf = 3 \times 10^{-6}$ m/s ermittelt. Das Baugrundgutachten empfiehlt daher insbesondere eine Minimierung der versiegelten Flächen sowie eine möglichst weitgehende Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück.

Für die geplante Bebauung wurde durch die Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnergesellschaft für Bauwesen eine hydraulische Vorbemessung der Niederschlagswasserbewirtschaftung durchgeführt (siehe Anlage 4). Der zulässige Drosselabfluss in den Bornwiesenbach wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde auf maximal 8 l/s begrenzt.

Zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist eine Kombination aus Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung vorgesehen. Die Stellplatzflächen werden so ausgebildet, dass das anfallende Oberflächenwasser den angrenzenden Grünflächen zugeführt und dort zunächst in einer begrünten Rückhalte- bzw. Einstaumulde gesammelt wird. Hierdurch werden eine zeitweise Rückhaltung sowie, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, eine anteilige Versickerung und Verdunstung ermöglicht. Das überschüssige Niederschlagswasser wird anschließend über eine unterirdische Ableitung der im Bereich der Grünfläche G2 vorgesehenen Rückhalteeinrichtung zugeführt.

Für die Rückhaltung im RRB ist derzeit ein Speichervolumen von ca. 50 m³ vorgesehen. Die Rückhalteeinrichtung wird so ausgebildet, dass das Niederschlagswasser zwischengespeichert und anschließend über eine ungesteuerte Drossel mit einem maximalen Abfluss von 8 l/s in den Bornwiesenbach eingeleitet wird. Die Drossel begrenzt den Abfluss aus der Rückhalteeinrichtung auf den zulässigen Einleitabfluss. Die konkrete technische Ausgestaltung und Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen einschließlich der Drossel- und Ableitungseinrichtungen wird im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung konkretisiert und im wasserrechtlichen Verfahren nachgewiesen.

Die Dimensionierung, Funktionsfähigkeit und dauerhafte Betriebsbereitschaft der Anlagen sind gegenüber der zuständigen Wasserbehörde nachzuweisen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Bornwiesenbach ist die wasserrechtliche Zulässigkeit im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens zu klären. Dabei sind sowohl die mengenmäßigen als auch die qualitativen Anforderungen an die Einleitung zu berücksichtigen. Für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers sind die einschlägigen Anforderungen des DWA-Regelwerks, insbesondere DWA-A 102-2, heranzuziehen.

Da die geplante Ableitung des Niederschlagswassers über das Flurstück 714/8 der Gemarkung Wilsdruff erfolgt, ist die hierfür erforderliche Inanspruchnahme des Grundstücks privatrechtlich zu sichern.

Stromversorgung

Gemäß der Stellungnahme der SachsenNetze zum Vorentwurf des Bebauungsplanes kann das Vorhabengebiet grundsätzlich mit Elektroenergie erschlossen werden. Der hierfür erforderliche Erschließungsaufwand richtet sich insbesondere nach dem zukünftigen Leistungsbedarf der einzelnen Standorte. Für die Verlegung von Leitungen sowie die Errichtung gegebenenfalls erforderlicher Umspannstationen sind entsprechende Flächen, vorzugsweise im öffentlichen Bereich, bereitzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine Niederspannungsfreileitung der SachsenEnergie AG. Bei Erdarbeiten im Bereich der Freileitungsstützpunkte ist deren Standsicherheit zu gewährleisten. Die nach den einschlägigen DIN-Vorschriften erforderlichen Durchfahrtshöhen sind einzuhalten. Darüber hinaus sind bei der Errichtung baulicher Anlagen folgende seitliche Mindestabstände zu beachten:

- zu Niederspannungsfreileitungen (blank) 3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse

Bei der Festlegung der Bautechnologie ist sicherzustellen, dass Bau- und Mechanisierungsgeräte ausschließlich außerhalb des Gefährdungsbereiches der Freileitung eingesetzt werden. Dies ist besonders bei der Auswahl eines möglichen Kranstandortes unter Berücksichtigung des Schwenkbereiches von Bedeutung.

Auch befinden sich aktuell Baumaßnahmen in Planung oder Bauausführung:

- Wilsdruff, Umbau AS 4, MSK NSK ML (Ausführung),
- (GIS-TV) P. Wilsdruff, Umb AS A4, MSK NSK ML, NSK ON (verm),

Je nach Baufortschritt ist eine Abstimmung/ örtliche Einweisung erforderlich.

Vorhandene Mittel- und Niederspannungsanlagen sind – auch wenn sie außer Betrieb erscheinen – grundsätzlich als unter Spannung stehend zu behandeln und vor Beschädigungen zu schützen. Die erforderlichen Schutzabstände sind einzuhalten. Die vorgeschriebenen Überdeckungen der Leitungen dürfen durch Geländeabtrag oder Aufschüttungen nicht verändert werden. Zudem müssen die Versorgungsanlagen dauerhaft uneingeschränkt, gefahrlos zugänglich und bedienbar bleiben.

Werden im Zuge der Bauausführung Sicherungs- oder Umverlegungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen erforderlich, sind diese durch die SachsenEnergie AG im Auftrag und auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen. Der entsprechende Bedarf ist rechtzeitig, spätestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen, damit die erforderlichen Vereinbarungen zur Kostentragung und Umsetzung abgeschlossen werden können.

Die SachsenNetze GmbH weist darauf hin, dass im Umfeld des Vorhabengebietes derzeit Leitungs- und Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Umbau der Anschlussstelle Wilsdruff an der Bundesautobahn A 4 durchgeführt werden. Je nach Baufortschritt können Abstimmungen mit dem Netzbetreiber sowie örtliche Einweisungen erforderlich werden.

Gasversorgung

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Gashochdruckversorgungsanlagen oder Mittel-/ Niederdruckversorgungsanlagen sowie Steuerkabel der SachsenEnergie AG.

Kommunikation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der SachsenEnergie AG. Im Umfeld des Plangebietes ist jedoch durch die SachsenGigaBit GmbH eine Glasfasererschließung vorgesehen.

Nach derzeitigem Stand ist die Verlegung von Breitbandleitungen im Bereich der Meißner Straße ab dem 3. Quartal geplant. In diesem Zusammenhang besteht Interesse an einer Mitverlegung weiterer Telekommunikationsinfrastruktur. Abhängig vom Baufortschritt können daher Abstimmungen mit dem Versorgungsträger sowie örtliche Einweisungen erforderlich werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Aktuell sind neue Trassen in der Planung, die im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt werden. Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationslinien wird weiterhin gewährleistet.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

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

Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

V1: Einsatz einer ökologischen Bauüberwachung

Zur fachgerechten Umsetzung und Kontrolle der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist eine ökologische bzw. umweltfachliche Bauüberwachung einzusetzen. Die ökologische Bauüberwachung hat die Umsetzung der festgelegten Maßnahmen zu begleiten, deren ordnungsgemäße Durchführung zu kontrollieren und entsprechend zu dokumentieren.

Bei Abweichungen von den vorgesehenen Maßnahmen oder bei unvorhergesehenen artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalten sind geeignete Anpassungen bzw. ergänzende Maßnahmen zu veranlassen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vor Beginn der Bauarbeiten und insbesondere vor der weiteren Baufeldfreimachung ist durch eine fachkundige, im Bereich des Artenschutzes qualifizierte Person eine Kontrolle des Baufeldes durchzuführen. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob sich Amphibien oder Reptilien innerhalb des Eingriffsbereichs befinden. Bei Nachweis entsprechender Individuen sind diese fachgerecht zu bergen und in geeignete, außerhalb des Eingriffsbereichs gelegene Lebensräume umzusetzen. Das weitere Vorgehen ist bei einem Nachweis artenschutzrechtlich relevanter Individuen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sofern Bauarbeiten während der Dämmerungs- oder Nachtstunden durchgeführt werden, ist die Baustellenbeleuchtung auf das für die Arbeitssicherheit erforderliche Maß zu beschränken. Lichtstreuungen in die Umgebung sind zu vermeiden. Die Beleuchtung ist räumlich auf die unmittelbar erforderlichen Arbeitsbereiche auszurichten und so abzuschirmen, dass insbesondere die nordwestlich angrenzenden Gehölz- und Gewässerstrukturen nicht direkt angestrahlt werden. Unnötige Dauerbeleuchtungen sind zu vermeiden. Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist die Beleuchtung der Baustelle ganzjährig auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Die ökologische Bauüberwachung kontrolliert darüber hinaus die fachgerechte Errichtung und dauerhafte Funktionsfähigkeit des vorgesehenen Amphibienschutzzauns (Maßnahme V2). Insbesondere sind die Lage, die Dichtigkeit sowie die ordnungsgemäße Ausführung des Zauns vor Beginn der relevanten Bauarbeiten zu überprüfen und während der Bauphase regelmäßig zu kontrollieren. Die durchgeführten Kontrollen und gegebenenfalls festgestellten Vorkommen, Abweichungen oder erforderlichen Anpassungen der Maßnahmen sind nachvollziehbar zu dokumentieren.

V2: Errichtung eines Amphibienschutzzauns

Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen potenziell wandernder Amphibien ist das Baufeld vor Beginn der weiteren Baufeldfreimachung durch einen geeigneten Amphibienschutzzaun gegenüber dem südwestlich angrenzenden Graben abzugrenzen. Der Schutzzaun ist so zu errichten, dass ein Einwandern von Amphibien in das Baufeld verhindert wird, während die bestehende Wander- und Vernetzungsfunktion des Grabens erhalten bleibt.

Die Errichtung des Schutzzauns hat vor Beginn der Baufeldfreimachung bzw. spätestens vor Beginn der für Amphibien relevanten Wanderungszeiträume (Anfang März) zu erfolgen. Während der Bauphase ist die Funktionsfähigkeit des Zauns regelmäßig zu kontrollieren und dauerhaft sicherzustellen. Innerhalb des abgesperrten Baufeldes festgestellte Amphibien sind fachgerecht aus dem Eingriffsbereich zu verbringen. Die konkrete Ausgestaltung, der Zeitraum der Aufstellung sowie das weitere Vorgehen bei festgestellten Individuen sind gegebenenfalls mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

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 nichtbelastete 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).

Um zu gewährleisten, dass die geotechnischen Erfordernisse während der Bauausführung für die Baumaßnahme eingehalten und umgesetzt werden, wird seitens des LfULG eine geotechnische Baubegleitung empfohlen. Es wird dazu geraten, die Aushub- und Lasteintragssohlen sowie die Geländeregulierungen durch die geotechnische Sachverständige auf Grundlage des Baugrundgutachtens abnehmen und freigeben zu lassen.

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 und nach Erkenntnissen des LfULG in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

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/m^3 (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

Im Rahmen des Ankaufs des Grundstücks ist eine Kampfmittelauskunft erfolgt. Gemäß Schreiben des Ordnungsamtes der Stadt Wilsdruff vom 06.05.2025 liegen keine Hinweise auf konkrete Lagerorte von Kampfmitteln auf den Flurstücken 714/9, 928/5 und 259/4 Gemarkung Wilsdruff vor.

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 (Anzeigepflicht gemäß der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009).

Vermessungs- und Grenzpunkte

Im Vorhabengebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Vermessungs- und Grenzmarken sind entsprechend § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008, nicht zu entfernen bzw. zu verändern. Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und gegebenenfalls Wiederherstellung der betroffenen Punkte zu beauftragen. Wird dieser Pflicht nicht nachgekommen, können Veränderungen oder Beschädigungen an oben genannten Punkten als Ordnungswidrigkeit nach § 27 SächsVermKatG geahndet werden.

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 m²
davon Straßenverkehrsfläche	2.953 m²
davon Stellplatzflächen	1.224 m²
Verkehrsfläche, bes. Zweckbestimmung (Fußweg)	22 m²
Großflächiger Lebensmitteldiscounter mit Anbau Anlieferung und Eingangsbereich (Eingangsbereich teilversiegelt: 106 m²)	1.666 m²
Grünflächen	1.558 m²
Fläche Ver- und Entsorgung	42 m²
davon Fläche für Müllbehälter	*4 m²*
davon Fläche für Technik (Wärmepumpe)	*38 m²*
Gesamtfläche	**7.465 m²**

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 714/9 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 ebenen 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 einschließlich Flug- und Zugbahnen	Fledermausflugbahn bzw. -zugbahn entlang des Fließgewässers „Wilde Sau“ (räumliche Trennung durch die Meißner Straße)
Karte 2. 2-12: Ökologisches Verbundsystem	angrenzend „Wilde Sau“: Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz, Verbindungsfläche (LEP)
Karte 2. 2-13: Ökologisches Verbundsystem, 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: Oberflächenwassereinzugsgebiete	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).

Biotop- 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 714/9 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.

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Im Rahmen der Potenzialanalyse wurden die verfügbaren Fachdaten sowie die vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet und dessen relevantem Umfeld ausgewertet. Dabei wird das artenschutzrechtliche Potenzial insbesondere im Hinblick auf mögliche Vorkommen bzw. Betroffenheiten besonders und streng geschützter Arten beurteilt.

Für die Avifauna besitzen insbesondere die nordwestlich angrenzenden Gehölzbestände eine potenzielle Bedeutung als Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungshabitat. In diese Strukturen wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen. Das Baufeld selbst weist aufgrund seiner bestehenden anthropogenen Störungen und der vorhandenen Vegetationsausprägung nur eine geringe Eignung als Bruthabitat auf. Eine Nutzung als Nahrungshabitat, insbesondere durch Greifvögel, ist hingegen möglich. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Vogelpopulationen ist nicht zu erwarten.

Für Fledermäuse wurden nach Abriss der Gebäude innerhalb des Baufeldes und in dessen unmittelbarem Umfeld keine geeigneten Quartierstrukturen festgestellt. Eine Nutzung der Fläche als Jagdhabitat kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Flächengröße und der im Umfeld vorhandenen geeigneten Ausweich- und Nahrungshabitate ist jedoch keine essenzielle Bedeutung des Baufeldes für die lokale Fledermausfauna anzunehmen. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Für Reptilien weist das Untersuchungsgebiet im aktuellen Zustand eine geringe Habitatqualität auf. Geeignete Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und dauerhaft nutzbare Ruhestätten wurden nicht festgestellt. Ein Vorkommen einzelner, durchwandernder Individuen kann aufgrund vorhandener lückiger Vegetationsbestände und kleinräumiger Strukturen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine höhere potenzielle artenschutzrechtliche Relevanz besteht bei den Amphibien. Der nordwestlich angrenzende Graben kann trotz seiner fehlenden Eignung als Laichgewässer eine Funktion als Wander- und Vernetzungselement zwischen den umliegenden Stillgewässern übernehmen. Aufgrund der bereits bestehenden Zerschneidungswirkungen durch die S 177 und den westlich gelegenen Bahndamm kann eine weitere Einschränkung dieser potenziellen Wanderbeziehungen zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der lokalen Amphibienpopulation führen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens können somit insbesondere im Hinblick auf potenzielle Wanderbewegungen von Amphibien sowie ein mögliches Vorkommen einzelner Reptilien Beeinträchtigungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden daher eine ökologische Bauüberwachung sowie die Errichtung und Unterhaltung eines Amphibienschutzzauns vorgesehen.

Bei fachgerechter Umsetzung, Kontrolle und dauerhafter Einhaltung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

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 bzw. Vertreibung von Tieren durch Baulärm, Erschütterungen und Bautätigkeiten.
- Temporärer Verlust bzw. Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerflächen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Aufgrund des Abrisses der vorhandenen Gebäude und der Entsiegelung vor dem geplanten Neubau ist der zusätzliche Verlust des Lebensraumpotenzials durch Überbauung und Flächeninanspruchnahme gering einzuschätzen. Die vorhandenen Biotoptypen des Bestandsbereiches weisen nach der Baufeldfreimachung eine geringe Bedeutung auf.
- Veränderung bzw. Verlust vorhandener Vegetationsstrukturen durch die geplante Bebauung und Freiflächengestaltung.

Vermeidung und Minderung

- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind außerhalb ökologisch bedeutsamer Bereiche anzulegen. In Anspruch genommene Flächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten wiederherzustellen bzw. zu begrünen.
- Schnelle Wiederbegrünung der nicht überbauten bzw. vorübergehend beanspruchten Flächen.
- Schaffung strukturreicher Grünflächen und Gehölzstrukturen sowie neuer Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse durch entsprechende Pflanzmaßnahmen.
- Schaffung bzw. Verbesserung von Vernetzungsfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Maßnahmen.

- Mindestdurchgrünung des Plangebietes durch Festsetzung von Pflanzgeboten.
- Verwendung standortgerechter und gebietsheimischer Gehölzarten des Vorkommensgebietes II.
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigungen im Bereich von Stellplätzen und Fußwegen.

Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Baubedingte Vermeidungsmaßnahmen

- Die an die Vorhabenfläche angrenzenden und zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauphase wirksam zu schützen. Hierzu sind die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 sowie der RAS-LP 4 zu beachten. Die Schutzmaßnahmen sind während der gesamten Bauphase aufrechtzuerhalten und zu kontrollieren.
- Die Beseitigung von Vegetationsbeständen ist, soweit unvermeidbar, außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel durchzuführen. Gehölzbeseitigungen sind daher grundsätzlich im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.
- Vor Beginn der Bauarbeiten und insbesondere vor der weiteren Baufeldfreimachung ist durch eine fachkundige, im Bereich des Artenschutzes qualifizierte Person eine Kontrolle des Baufeldes durchzuführen. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob sich Amphibien oder Reptilien innerhalb des Eingriffsbereiches befinden. Bei Nachweis entsprechender Individuen sind diese fachgerecht zu bergen und in geeignete, außerhalb des Eingriffsbereiches gelegene Lebensräume umzusetzen.
- Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen potenziell wandernder Amphibien ist das Baufeld vor Beginn der weiteren Baufeldfreimachung durch einen geeigneten Amphibienschutzzaun gegenüber dem südwestlich angrenzenden Graben abzugrenzen. Der Schutzzaun ist so zu errichten und zu unterhalten, dass ein Einwandern von Amphibien in das Baufeld verhindert wird und die bestehende Wander- und Vernetzungsfunktion des Grabens erhalten bleibt.
- Die fachgerechte Errichtung und dauerhafte Funktionsfähigkeit des Amphibienschutzzauns ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren.
- Die Baustellenbeleuchtung ist auf das für die Durchführung der Bauarbeiten erforderliche Maß zu beschränken. Eine dauerhafte Beleuchtung der Baustelle außerhalb der Arbeitszeiten ist zu vermeiden. Erforderliche Beleuchtung ist gezielt auf die Arbeitsbereiche auszurichten; Lichtstreuungen in die angrenzenden Gehölz- und Gewässerstrukturen sind zu vermeiden.

Anlagebedingte Vermeidungsmaßnahmen

- Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sind Glasflächen mit einer Gesamtgröße von mehr als 3 m² zu gliedern oder mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen. Die konkrete Ausführung richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den dort zugelassenen Maßnahmen.

Betriebsbedingte Vermeidungsmaßnahmen

- Die Außenbeleuchtung des Lebensmittelmarktes und der Verkehrsflächen ist auf das für die Verkehrssicherheit und den Betriebsablauf erforderliche Maß zu beschränken und bedarfsbezogen bzw. zeitlich begrenzt einzusetzen.
- Die Beleuchtung ist gezielt nach unten auszurichten. Eine direkte Anstrahlung angrenzender Bäume, Gehölz- und Grünstrukturen sowie eine unnötige Abstrahlung in das Umfeld sind zu vermeiden.
- Für die Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil, insbesondere entsprechend abgestimmte LED-Leuchten, zu verwenden.

Fazit

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Einflüsse betreffen aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der geringen Biotopwertigkeit des Vorhabenstandortes überwiegend eine Fläche mit geringem Lebensraumpotenzial. Durch den Abriss der bestehenden Gebäude und die Entsiegelung der Flächen wird der zusätzliche Verlust von Biotop- und Lebensraumstrukturen begrenzt.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt und Natura 2000 werden insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

Die im Rahmen der Potenzialanalyse ermittelten artenschutzrechtlich relevanten Belange werden durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt. Unter deren Umsetzung ist die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens gewährleistet.

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

- Vorübergehende Beeinträchtigungen durch Baulärm, Baustellenverkehr, Staubemissionen und Erschütterungen im Bereich des Plangebietes und der angrenzenden Nutzungen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Veränderung des bestehenden Umfeldes durch die Errichtung des Lebensmittelmarktes und die damit verbundene bauliche Inanspruchnahme der Fläche.
- Geringfügige zusätzliche Belastungen des Wohnumfeldes durch die Veränderung der baulichen Nutzung und die damit verbundenen Verkehrsbewegungen.
- Aufgrund der Vorbelastungen des Standortes und der geplanten Begrenzung der baulichen Höhe sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldqualität zu erwarten.
- Keine relevante Zerschneidung des Landschaftsraumes; bestehende Wegeverbindungen bleiben erhalten bzw. werden durch den geplanten Radweg ergänzt.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- Keine relevante Zerschneidung des Landschaftsraumes; bestehende Wegeverbindungen bleiben erhalten bzw. werden durch den geplanten Radweg ergänzt.
- Bei Einhaltung der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind keine erheblichen Lärmbelastungen der schutzwürdigen Umgebung zu erwarten.

Vermeidung und Minderung

- Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit zukünftiger Nutzungen mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld, insbesondere den angrenzenden Wohngebäuden und der Kleingartenanlage, im Rahmen der jeweiligen Genehmigungs- bzw. Zulassungsverfahren.
- Einhaltung der nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – geltenden Immissionsrichtwerte während der Bauphase.
- Einsatz von Maschinen und Geräten, die den Anforderungen der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die zulässigen Betriebszeiten sind zu beachten.
- Beschränkung lärmintensiver Bautätigkeiten auf die hierfür zulässigen Tageszeiten unter Beachtung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - und des „Merkblattes zum Schutz gegen Baulärm“.
- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe auf 6,50 m zur Begrenzung der Auswirkungen auf das angrenzende Wohnumfeld.
- Erhalt der Zugänglichkeit der Landschaft im Umfeld durch Erhalt bestehender Wegeverbindungen und Ergänzung durch den geplanten Radweg.

Fazit

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit sind unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Durch den geplanten Lebensmittelmarkt entstehen zwar zusätzliche Verkehrs- und Lärmemissionen; bei Einhaltung der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind jedoch keine erheblichen Konflikte mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten.

Die Fläche besitzt aufgrund ihrer bestehenden Nutzung und der Vorbelastungen eine nachrangige Bedeutung für Freizeit und Erholung. Die bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten bzw. werden ergänzt. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung als nicht erheblich eingestuft.

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 Störzonengesteine 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 kiesig-steinigen bis schluffigen Auesedimenten bedeckt. An den Talflanken greifen häufig Löß und aus höheren Lagen umgelagerte Massen (Hangsedimenten, 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

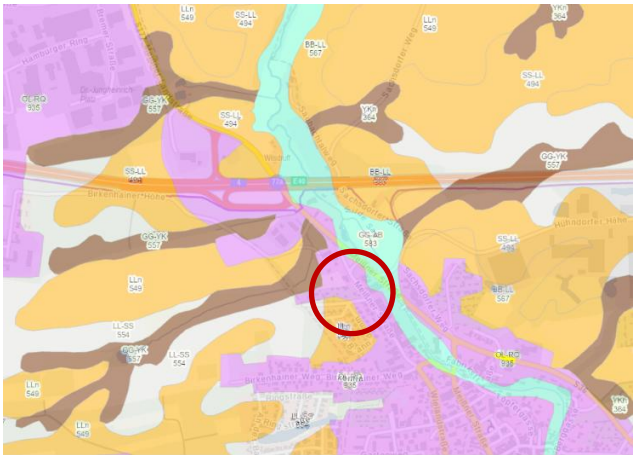


Abbildung 8:
iDA - interdisziplinäre Daten und Auswertung (LfULG)
violett OL-RQ

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 - Lockersyrosem-Regosol). Ein Lockersyrosem-Regosol beschreibt einen frühen Bodenentwicklungsprozess, bei dem ein ursprünglich lockerer Rohboden (Lockersyrosem, z.B. auf Sand) durch Humusanreicherung in einen Regosol übergeht, der einen schwachen humosen Oberboden (Ah-Horizont) aufweist, der direkt in unverwittertes Lockergestein übergeht.

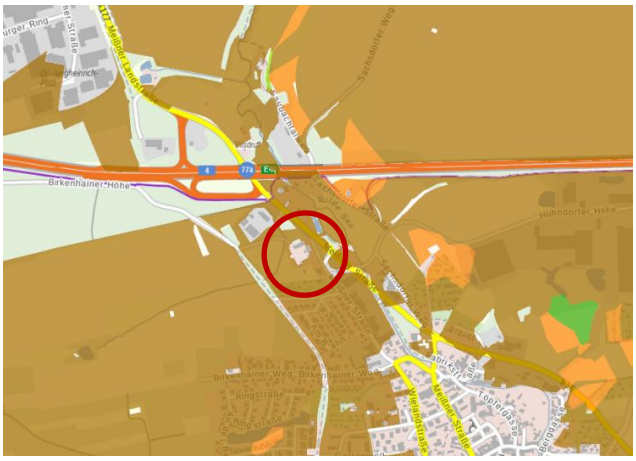


Abbildung 9:
iDA - interdisziplinäre Daten und Auswertung (LfULG)
braun: Lehm L
orange: sandiger Lehm sL
grün: stark lehmiger Sand SL

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:

<u>Natürliche Bodenfunktionen</u>	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	sehr gering
Wasserspeichervermögen	sehr gering
Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel
<u>Empfindlichkeit der Böden</u>	
Erodierbarkeit des Bodens durch Wind	I (sehr gering)
Erodierbarkeit des Bodens durch Wasser	V (sehr hoch)
<u>Schutzwürdigkeit der Böden</u>	
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 sowie Aufschüttungen und Abgrabungen können auch außerhalb der dauerhaft beanspruchten Flächen zu Bodenverdichtungen und Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur führen.
- Durch das Befahren und die Nutzung von Flächen während der Bauphase können die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere die Versickerungsfähigkeit, vorübergehend beeinträchtigt werden.

Anlagebedingte Beeinträchtigung

- Mit der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung gehen auf den dauerhaft versiegelten Flächen die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere die Lebensraum-, Speicher-, Filter- und Pufferfunktionen, weitgehend bzw. vollständig verloren.
- Die zulässige Flächenversiegelung von bis zu 80 % führt zu einer nachhaltigen Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden.
- Die Versiegelung vermindert die Fähigkeit des Bodens zur Speicherung und Versickerung von Niederschlagswasser und kann zu einem erhöhten oberflächigen Abfluss führen.

- Durch den vorgezogenen Abriss der bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 714/9 und die damit verbundene Entsiegelung von ca. 1.780 m² werden bestehende Beeinträchtigungen des Bodens teilweise zurückgenommen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigung

- Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Bodens, insbesondere durch Schadstoffeinträge, sind bei ordnungsgemäßem Betrieb nicht zu erwarten.

Vermeidung und Minderung

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.
- Entsiegelung der vorhandenen Gebäude- und Nebenflächen auf dem Flurstück 714/9 im Zuge des Gebäudeabrisses.
- Begrenzung der Bebauung durch Festsetzung der Baugrenzen und der zulässigen Grundflächenzahl sowie Einschränkung der Verkehrs- und Nebenflächen.
- Erhalt möglichst großer unversiegelter Freiflächen und Verringerung der zusätzlichen Bodeninanspruchnahme.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für geeignete Wege-, Stellplatz- und Nebenflächen.
- Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen und technischen Anforderungen zum Schutz des Bodens während der Bauphase, insbesondere des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der DIN 19731.
- Beschränkung des Befahrens und der Nutzung von Bodenflächen während der Bauphase auf das erforderliche Maß sowie Vermeidung von Bodenverdichtungen, insbesondere bei ungünstigen Bodenverhältnissen.
- Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht abzutragen, vor Verunreinigungen und Verdichtung zu schützen und nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden.
- Für erforderliche Geländeregulierungen soll bei bautechnischer Eignung vorrangig geeignetes, im Rahmen der Baumaßnahmen anfallendes Bodenmaterial verwendet werden.
- Verringerung der Erosionsanfälligkeit durch eine möglichst zeitnahe Begrünung der nicht überbauten Flächen.
- Bei Erdarbeiten ist auf mögliche Spuren alten Bergbaus zu achten. Werden entsprechende Hohlräume oder sonstige Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist dies gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen dem zuständigen Sächsischen Oberbergamt mitzuteilen.

Fazit

Mit der geplanten Bebauung und der damit verbundenen zusätzlichen Versiegelung sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen verbunden. Insbesondere auf den dauerhaft versiegelten Flächen gehen Bodenfunktionen wie Lebensraum-, Speicher-, Filter- und Pufferfunktionen verloren. Die Beeinträchtigungen sind daher nachhaltig und als erheblich einzustufen.

Der geplante Gebäudeabriss und die damit verbundene Entsiegelung von ca. 1.780 m² wirken den Auswirkungen teilweise entgegen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung durch die bereits vorhandene Bebauung sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird die zusätzliche Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden auf das notwendige Maß begrenzt.

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 oberflächig 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 oberflächig bis oberflächennah morphologieorientiert abgeleitet. Nächst 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

- Bodenverdichtungen infolge der Bautätigkeit können die Versickerungsfähigkeit und das Rückhaltevermögen des Bodens vorübergehend beeinträchtigen.
- Während der Bauphase besteht grundsätzlich die Möglichkeit von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser. Bei Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und technischen Standards sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Aufgrund der geplanten zusätzlichen Versiegelung werden die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung im Bereich der versiegelten Flächen eingeschränkt.
- Das natürliche Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser wird vermindert; gleichzeitig kann sich der oberflächige Abfluss erhöhen.
- Eine Absenkung des Grundwasserspiegels ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.
- Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht unmittelbar beeinträchtigt.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers oder von Oberflächengewässern durch Schadstoffeinträge sind bei ordnungsgemäßem Betrieb nicht zu erwarten.

Vermeidung und Minderung

- Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und technischen Standards zum Schutz des Wassers während der Bauphase, insbesondere des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG).

- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß und Erhalt eines möglichst hohen Anteils unversiegelter Flächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für geeignete Wege-, Stellplatz- und Nebenflächen zur Förderung der Versickerung.
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist im Rahmen der Erschließungsplanung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere DIN 1986-100 in Verbindung mit DWA-A 117, zu bemessen.
- Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter sind die wasserrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Einleitmenge und der stofflichen Belastung zu beachten. Für die Beurteilung sind die einschlägigen Regelwerke, insbesondere DWA-A 102-2 und DWA-M 102-3, heranzuziehen.

Fazit

Die geplante zusätzliche Versiegelung führt zu einer Einschränkung der natürlichen Versickerung und des Rückhaltevermögens des Bodens und damit zu Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushalts. Diese werden durch die bereits bestehende Vorbelastung des Standortes sowie durch die vorgesehene Rückhaltung und möglichst weitgehende Versickerung bzw. gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers gemindert.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich eingeschätzt.

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

- Während der Bauphase können durch Baustellenverkehr, Baumaschinen und Bautätigkeiten vorübergehend erhöhte Staub- und Luftschadstoffemissionen sowie klimarelevante Emissionen entstehen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Durch die zusätzliche Versiegelung und Bebauung kann es zu einer Veränderung des lokalen Mikroklimas, insbesondere zu einer erhöhten Aufheizung versiegelter Flächen und einer Verringerung der Verdunstungsleistung, kommen.

- Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der bestehenden Vorbelastungen und der räumlichen Verhältnisse sind erhebliche Auswirkungen auf das lokale klimatische Funktionsgefüge nicht zu erwarten.
- Die Planung führt zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und damit zu einem gewissen Verlust klimatisch wirksamer Vegetations- und Freiflächen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- Durch den Betrieb des Lebensmitteldiscounters entstehen insbesondere durch Energieverbrauch und Verkehr klimarelevante Emissionen. Aufgrund der begrenzten Größe und Nutzung des Plangebietes sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Vermeidung und Minderung

- Mindestbegrünung des Plangebietes durch Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen.
- chnelle Begrünung der nicht überbauten Flächen nach Abschluss der Bauarbeiten.
- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß und Erhalt eines möglichst hohen Anteils unversiegelter Flächen durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl.
- Entwicklung klimatisch wirksamer Gehölzstrukturen durch Baum- und Heckenpflanzungen zur Verbesserung der Verschattung und Verdunstung.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf geeigneten Wege- und Stellplatzflächen zur Förderung der Versickerung und Verdunstung.
- Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere durch die vorgesehene Nutzung der Dachflächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen.
- Berücksichtigung einer energieeffizienten und ressourcenschonenden Bauweise und Gebäudetechnik im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen.

Fazit

Die geplante Bebauung führt durch zusätzliche Versiegelung zu Veränderungen des lokalen Mikroklimas, insbesondere durch eine Verringerung der Verdunstungsleistung und eine mögliche stärkere Aufheizung versiegelter Flächen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der bestehenden Vorbelastungen und der vorgesehenen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.

Auch im Hinblick auf den Klimawandel und die Klimaschutzziele sind aufgrund des begrenzten Umfangs der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung, zur Begrenzung der Versiegelung und zur Nutzung erneuerbarer Energien tragen zugleich zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz bei.

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 Lössgefilde 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“).

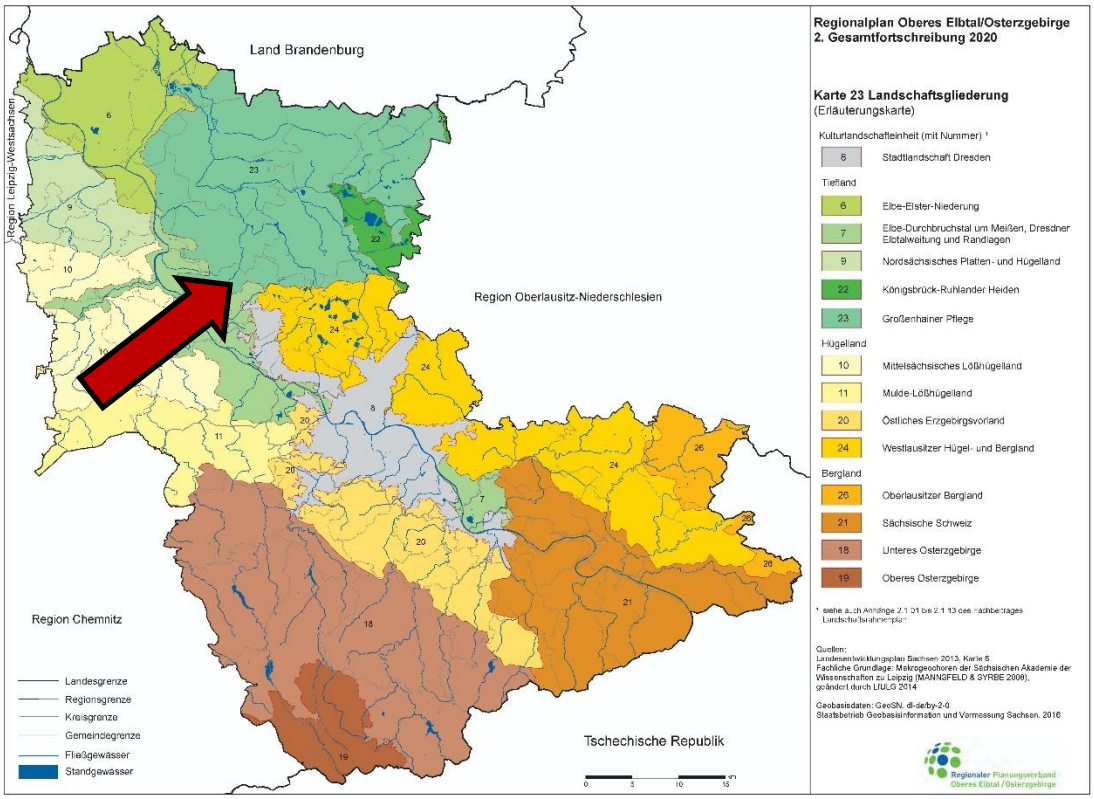


Abbildung 10: naturräumliche Gliederung (Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge)

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 Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sowie der angrenzenden Bereiche durch Baustelleneinrichtungen, Baumaschinen, Lärm und Beleuchtung.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes im Nahbereich durch die Errichtung des geplanten Lebensmitteldiscounters und der zugehörigen Verkehrs- und Stellplatzflächen.
- Veränderung der derzeit überwiegend offenen, jedoch bereits vorbelasteten Fläche durch die bauliche Nutzung.
- Der Eingriffsort ist durch die angrenzenden Verkehrsflächen und gewerblichen Nutzungen bereits deutlich vorbelastet. Die zusätzliche Bebauung führt daher zu keiner grundlegenden Veränderung des bestehenden Landschafts- bzw. Ortsbildes.
- Aufgrund der bestehenden Nutzungen und der geringen Bedeutung des Bereiches für die landschaftsbezogene Erholung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion nicht zu erwarten.

Vermeidung und Minderung

- Eingrünung des Plangebietes durch Grünflächen und Gehölzpflanzungen zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Umfeld.
- Schnelle Begrünung der nicht überbauten Flächen nach Abschluss der Bauarbeiten.
- Verwendung standortgerechter und gebietsheimischer Gehölzarten sowie Festsetzung geeigneter Pflanzqualitäten.
- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe zur Reduzierung der visuellen Fernwirkung.
- Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen mit dem Ziel einer möglichst verträglichen Einfügung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild.
- Erhalt bzw. Optimierung bestehender Wegebeziehungen und damit der Zugänglichkeit der angrenzenden Landschaft.

Fazit

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes im Nahbereich. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch Verkehrsflächen und gewerbliche Nutzungen sowie der vorgesehenen Begrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen wird die zusätzliche Beeinträchtigung jedoch deutlich gemindert.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild sowie die landschaftsbezogene Erholung sind 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 besonderes charakteristischer Eigenart, um den Erhalt von Ortsbilder sowie geschützten Bau- und Bodendenkmäler. Durch die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters kann es zu einem Verlust von Bodendenkmalen 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

- Durch Erdarbeiten im Zuge der Baumaßnahmen können bislang unbekannte archäologische Kulturdenkmale oder Bodenfunde betroffen sein. In diesem Fall können Untersuchungen und gegebenenfalls daraus resultierende Bauverzögerungen nicht ausgeschlossen werden.
- Eine Beeinträchtigung bestehender Bau- oder Kulturdenkmale ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Durch die Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich geprägten Fläche werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung für Kultur- und sonstige Sachgüter neu in Anspruch genommen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern sind nicht zu erwarten.

Vermeidung und Minderung

- Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) zum Schutz archäologischer Kulturdenkmale.
- Bei Erdarbeiten ist die gesetzliche Meldepflicht für archäologische Funde gemäß § 20 SächsDSchG zu beachten. Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde festgestellt, sind die Arbeiten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu unterbrechen und die zuständige Denkmalschutzbehörde zu informieren.
- Erdarbeiten an Stellen, an denen das Vorhandensein von Kulturdenkmalen bekannt oder aufgrund der Umstände zu vermuten ist, bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG.

Fazit

Aufgrund der Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich geprägten Fläche und des Fehlens bekannter betroffener Kultur- oder sonstiger Sachgüter sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Durch die Beachtung der denkmalrechtlichen Vorgaben wird zudem sichergestellt, dass mögliche bislang unbekannte archäologische Kulturdenkmale im Zuge der Bauausführung geschützt werden können.

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-Immissionsschutzgesetzes 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 die einzelnen Schutzgüter in vielfältigen Wechselbeziehungen zueinanderstehen, sind bei der Bewertung der Umweltauswirkungen auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Insbesondere können Veränderungen eines Schutzgutes Auswirkungen auf weitere Umweltbelange auslösen und sich in ihrer Wirkung gegenseitig verstärken oder abschwächen.

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende Wechselwirkungen relevant:

- Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Versiegelung führen zu einem Verlust bzw. einer Einschränkung natürlicher Bodenfunktionen. Gleichzeitig werden die Versickerungs- und Speicherfähigkeit des Bodens und damit der lokale Wasserhaushalt beeinträchtigt. Die Verringerung unversiegelter Flächen wirkt sich zudem auf die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere sowie auf das lokale Mikroklima aus.
- Die bestehende und geplante Flächennutzung beeinflusst die Lebensraum- und Biotopstrukturen. Durch die vorgesehenen Grün- und Pflanzmaßnahmen werden gleichzeitig neue Lebensräume und Vernetzungsstrukturen geschaffen, die sowohl der biologischen Vielfalt als auch der Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild dienen.
- Die geplanten Grünflächen und Gehölzstrukturen übernehmen mehrere Funktionen. Sie tragen zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes, zur Verbesserung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, zur Verschattung und Verdunstung sowie zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser bei. Gleichzeitig wird die Erosionsgefährdung unversiegelter Bodenflächen reduziert.
- Die Bebauung und die damit verbundene Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes stehen in Wechselwirkung mit der Erholungsfunktion und der Wahrnehmung des Wohn- und Umfeldes. Durch die geplanten Begrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen wird die bauliche Nutzung in das bestehende Umfeld eingebunden.
- Die zusätzliche Versiegelung und Bebauung kann zu einer stärkeren Aufheizung der Flächen und einer Verringerung der Verdunstungsleistung führen. Die vorgesehenen Grün- und Gehölzstrukturen wirken diesen kleinklimatischen Veränderungen entgegen und tragen gleichzeitig zur Verbesserung des örtlichen Aufenthalts- und Wohnumfeldes bei.
- Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit können sich insbesondere aus möglichen Lärm- und Luftschadstoffemissionen während der Bauphase sowie aus betriebsbedingten Emissionen ergeben. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, der geplanten Nutzung und der vorgesehenen Maßnahmen zum Immissionsschutz sind keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten.
- Der klimatische Wirkraum des Plangebietes ist aufgrund der geringen Flächengröße und der bestehenden baulichen und verkehrlichen Vorbelastungen von untergeordneter Bedeutung. Erhebliche Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern sind daher nicht 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 auf dem Flurstück 714/9 die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters ermöglicht. Die wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung ergeben sich insbesondere aus der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und Versiegelung des Bodens. Durch die Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich vorgeprägten Fläche sowie die planerische Begrenzung der Flächeninanspruchnahme werden die Auswirkungen auf ein für die vorgesehene Nutzung erforderliches Maß beschränkt.

Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen werden insbesondere Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zur Begrünung und Bepflanzung sowie zum Schutz bestehender Gehölzstrukturen getroffen. Darüber hinaus werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Boden verbleiben aufgrund der dauerhaften Neuversiegelung und des damit verbundenen Verlustes von Bodenfunktionen erhebliche Beeinträchtigungen.

Die baubedingten Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf vorübergehende Beeinträchtigungen durch Baulärm, Erschütterungen und Baustellenverkehr sowie durch die Inanspruchnahme von Flächen für Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und die Lagerung von Baumaterialien. Diese Auswirkungen sind räumlich und zeitlich begrenzt und können durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen weiter reduziert werden.

Schutzgut	Umweltauswirkung	+ / -
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Vorübergehende baubedingte Lärm- und Verkehrsbelastungen; keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen bei Einhaltung der Schutzmaßnahmen	-
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Natura 2000	Vorübergehende baubedingte Störungen; Lebensraumveränderungen durch die bauliche Nutzung; Vermeidungs- und artenschutzrechtliche Maßnahmen	-
Boden, Fläche	Dauerhafte Neuversiegelung und Verlust bzw. Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen; teilweise Entsiegelung durch Gebäudeabriss	+
Wasser	Einschränkung der Versickerung und Grundwasserneubildung sowie erhöhtes Abflussvolumen; Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	-
Klima/Luft	Geringfügige Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Bebauung und Versiegelung; Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen wirken ausgleichend	-
Landschaft	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes im Nahbereich; Eingrünung und Begrenzung der Gebäudehöhe wirken mindernd	-
Kultur-/Sachgüter	Potenzielle Betroffenheit archäologischer Funde bei Erdarbeiten; gesetzliche Schutz- und Meldepflichten	-

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

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. Iim Bereich des geplanten Lebensmitteldiscounters handelt es sich im Bestand um offenes Bauerwartungsland geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstücke 714/9 und 928/5 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.

Flächen-einheit	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		**∑= +9.091** **∑= +0,90**

11.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden die durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermittelt und hinsichtlich ihrer Vermeidbarkeit bzw. ihres Ausgleichs bewertet.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen G1 und G2 leisten einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung und zum Ausgleich der durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen. Durch die festgesetzten Grünflächen und Bepflanzungen wird eine ausreichende ökologische Aufwertung innerhalb des Plangebietes erreicht.

Ein darüber hinausgehender Bedarf an zusätzlichen Ausgleichs- oder Ersatzflächen außerhalb des Geltungsbereiches wurde im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht ermittelt. Die erforderliche Kompensation kann somit innerhalb des Plangebietes berücksichtigt werden.

Die Maßnahmen G1 und G2 werden als verbindliche Festsetzungen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sie dienen insbesondere der Begrünung und ökologischen Aufwertung der Freiflächen, der Schaffung von Lebens- und Nahrungsangeboten für die Tierwelt sowie der landschaftsgerechten Einbindung des Vorhabens.

G1
Die im Geltungsbereich neu geplante private Grünflächen ist mit einer gebietseigenen Blühmischung anzusäen und extensiv zu. Auf der Grünfläche sind fünf einheimische Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen.

G2
Auf der festgesetzten privaten Grünfläche nördlich des geplanten Lebensmitteldiscounters ist zur Randeingrünung auf mindestens 50 % der Fläche eine Pflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzusehen.

Vorbereitende Maßnahmen und Ersatzpflanzungen
Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Vorhabenstandortes wurden bereits Maßnahmen zum Rückbau vorhandener baulicher Anlagen und zur Beseitigung von Gehölzen durchgeführt. Diese Maßnahmen stehen in Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des ALDI-Standortes, sind jedoch nicht Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für den Rückbau und die Baumfällungen liegen die erforderlichen Genehmigungen bzw. Festlegungen vor; die Maßnahmen wurden bereits durchgeführt.

Auf dem Flurstück 714/9 der Gemarkung Wilsdruff, Meißner Straße 33, befanden sich mehrere zerfallene Bauwerke einschließlich Nebengebäuden mit einer Gesamtfläche von rund 1.780 m². Der Rückbau dieser baulichen Anlagen wurde durch die ALDI Grundbesitz GmbH & Co. KG beim Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge angezeigt und im März 2026 durchgeführt. Die mit dem Rückbau verbundene Entsiegelung wird daher nicht als Kompensationsmaßnahme für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe angerechnet. Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird vielmehr der nach dem Rückbau bestehende Zustand als Ausgangszustand zugrunde gelegt.

Im Zusammenhang mit dem Rückbau wurden auf Grundlage einer gesonderten Baumfällgenehmigung für 27 Laubgehölze auf Teilen des Flurstücks 714/4 (alt), Gemarkung Wilsdruff, Baumfällungen genehmigt und durchgeführt. Die daraus resultierenden Ersatzpflanzungsverpflichtungen bestehen unabhängig von der Eingriffsregelung des vorliegenden Bebauungsplanes. Nach der Baumfällgenehmigung bzw. den Vorgaben der Gehölzschutzsatzung der Stadt Wilsdruff sind insgesamt 54 hochstämmige, einheimische Gehölze als Ersatz zu pflanzen.

Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit können hiervon fünf Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt werden. Diese werden mit der grünordnerischen Maßnahme G1 festgesetzt und auf die bestehende Ersatzpflanzungsverpflichtung angerechnet. Die verbleibenden 49 Ersatzpflanzungen sollen außerhalb des Geltungsbereiches auf einem städtischen Grundstück umgesetzt werden. Die hierfür erforderlichen Abstimmungen mit der Stadt Wilsdruff sind eingeleitet.

Die Baumfällungen und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungsverpflichtungen werden nicht als Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angesetzt. Die in G1 festgesetzten fünf Baumpflanzungen dienen zugleich der Durchgrünung des Plangebietes und werden auf die bestehende Ersatzpflanzungsverpflichtung angerechnet.

11.4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Standortwahl ergibt sich insbesondere aus dem angrenzenden Einkaufszentrums 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 Lebensmitteldiscounters 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 Umweltprüfung erfolgt auf Grundlage der verfügbaren Fachinformationen, örtlichen Gegebenheiten, Erhebungen und Plangrundlagen sowie unter Anwendung der für die jeweiligen Schutzgüter einschlägigen fachlichen Bewertungs- und Planungsverfahren. Die verwendeten Bewertungsansätze orientieren sich an den gesetzlichen Vorgaben, fachlichen Standards sowie einschlägigen Planungshilfen und Leitfäden.

Für die Beurteilung der Umweltbelange wurden neben den vorliegenden Daten und Plangrundlagen insbesondere die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Fachplanungen und Untersuchungen berücksichtigt.

Hierzu gehören das Baugrundgutachten, die Potenzialanalyse zum Artenschutz, die Immissionsschutzprognose sowie die Abwasserkonzeption. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen und Konzeptionen werden, soweit für die Umweltprüfung relevant, in den jeweiligen schutzgutbezogenen Kapiteln berücksichtigt und in die planerische Abwägung eingestellt.

Die Beurteilung des Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen basiert darüber hinaus auf den im Literatur- und Quellenverzeichnis aufgeführten Daten und Planungsgrundlagen sowie den von den zuständigen Fachbehörden zur Verfügung gestellten Informationen. Die verfügbaren Datengrundlagen liegen teilweise in unterschiedlichen Maßstäben vor. Soweit Informationen aufgrund ihrer Maßstabsebene nicht unmittelbar auf die kleinräumigen Verhältnisse des Plangebietes übertragen werden können, erfolgt eine entsprechende fachliche Konkretisierung anhand der vorliegenden örtlichen Untersuchungen und Fachplanungen. Die vorhandene Datengrundlage wird für die Beurteilung der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erwartenden Umweltauswirkungen als ausreichend eingeschätzt.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage des konkreten Vorhabens, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des aktuellen Planungsstandes. Einzelne technische und bauliche Details werden erst im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung abschließend festgelegt. Dies betrifft insbesondere die konkrete Ausgestaltung der Entwässerung und des Regenwassermanagements. Soweit sich daraus weitergehende Anforderungen ergeben, sind diese in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Bei der Zusammenstellung und Aufbereitung der für die Umweltprüfung erforderlichen Informationen haben sich keine wesentlichen Schwierigkeiten ergeben. Die vorliegenden Daten, örtlichen Erhebungen und Fachplanungen bilden eine ausreichende Grundlage für die Bewertung des Umweltzustandes und die Prognose der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und grünordnerischen Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ein besonderes Monitoring zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Überwachung nach § 4c BauGB dient insbesondere dazu, die Umsetzung und dauerhafte Wirksamkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zu überprüfen sowie gegebenenfalls unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen frühzeitig zu erkennen. Die Überwachung erfolgt im Rahmen der gemeindlichen Aufgaben und unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden, soweit deren Zuständigkeit berührt ist.

Für das vorliegende Vorhaben sind insbesondere folgende Überprüfungen vorgesehen bzw. können im Rahmen des Monitorings herangezogen werden:

- Überprüfung der Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Grünflächen G1 und G2, einschließlich der Gehölzpflanzungen und deren dauerhafter Pflege;

- Überprüfung der landschaftlichen Einbindung des Lebensmitteldiscounters, insbesondere der Entwicklung der Randeingrünung und ihrer Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild, gegebenenfalls durch Fotodokumentation;
- Überprüfung der Entwicklung der ökologischen Funktionen der Grünflächen, soweit dies aufgrund der konkreten örtlichen Entwicklung erforderlich erscheint, beispielsweise durch eine Kontrolle nach etwa 5 bzw. 10 Jahren;
- Überprüfung auf unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen, soweit sich hierfür im Zuge der Umsetzung oder des späteren Betriebs des Vorhabens konkrete Anhaltspunkte ergeben.

12.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)

Die Stadt Wilsdruff beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt“ gemäß § 12 BauGB, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² zu schaffen. Der neue Markt soll den bestehenden ALDI-Markt an der Meißner Straße 30b ersetzen. Mit der Verlagerung wird das bestehende Nahversorgungsangebot innerhalb des nördlichen Stadtgebietes von Wilsdruff weiterentwickelt.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Norden von Wilsdruff auf dem Flurstück 714/9 der Gemarkung Wilsdruff, in räumlicher Nähe zur Autobahn A 4 und zur Anschlussstelle Wilsdruff sowie zur Gemarkungsgrenze zu Klipphausen und Sachsdorf. Im südlichen und westlichen Bereich des Grundstücks schließen Grünlandflächen an, die durch den Bornwiesenbach gegliedert werden. Der Bornwiesenbach einschließlich seiner uferbegleitenden Gehölze wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und bewertet. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Standortes sowie der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und grünordnerischen Maßnahmen sind für die meisten Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich insbesondere für das Schutzgut Boden aufgrund der mit der Planung verbundenen zusätzlichen Versiegelung und der damit einhergehenden Beeinträchtigung von Bodenfunktionen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die vorgesehene Versickerung sowie die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers auf ein nicht erhebliches Maß reduziert. Sehr erhebliche Umweltauswirkungen werden für kein Schutzgut erwartet.

Zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen werden verschiedene Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Von besonderer Bedeutung sind die grünordnerischen Maßnahmen G1 und G2, mit denen Grünflächen, Blühflächen, Gehölz- und Baumpflanzungen gesichert werden. Sie tragen zur ökologischen Aufwertung und landschaftlichen Einbindung des Vorhabens sowie zur Schaffung von Lebens- und Nahrungsangeboten für die Tierwelt bei. Ergänzend wird durch die Festsetzung zum Regenwassermanagement eine geordnete Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes sowie der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und grünordnerischen Maßnahmen G1 und G2 wird kein zusätzlicher Kompensationsbedarf ermittelt. Zusätzliche Ausgleichs- oder Ersatzflächen außerhalb des Geltungsbereiches sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt wird die Planung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und grünordnerischen Maßnahmen als umweltverträglich bewertet. Die mit der zusätzlichen Versiegelung verbundenen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden im Rahmen der Planung berücksichtigt und durch die vorgesehenen Maßnahmen soweit wie möglich vermindert. Sehr erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Wilsdruff, den …. . …. . ….

Hahn
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): Landesentwicklungsplan Sachsen

UMWELTBUNDESAMT (2005): Versickerung und Nutzung von Regenwasser. Vorteile, Risiken, Anforderungen.

Anlage 1

Baugrundgutachten

Hauptuntersuchung zum Bauvorhaben

Wilsdruff, Meißner Straße 33

Auftraggeber: ALDI Immobilenverwaltung GmbH&Co.KG
Hühndorfer Höhe 4
01723 Wilsdruff

Bauherr: ALDI Grundbesitz GmbH&Co.KG
Hohewardstraße 345-349
45699 Herten

Objekt-Nr.: 250407

Datum: 06.06.2025

Bearbeiter: Dipl.- Geol. Th. Noack

Verteiler: Auftraggeber

Vollständige oder auszugsweise Vervielfältigung oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der Zustimmung des Baugrundbüro Noack.
Das Dokument wird nur digital verschickt und ist ohne Unterschrift gültig.

Baugrundbüro Noack
Thomas Noack
Hauptstraße 11A
01920 Nebelschütz

e-mail: info@bg-noack.de
mobil 0049 173-9471187
Tel: 0049 3578-7383041
Fax: 0049 3212-1478918

Steuer-Nr.: 213/253/02051
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE57 1203 0000 0011 0303 35
BIC BYLADEM1001

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
	Deckblatt	
	Inhaltsverzeichnis	2
	Anlagenverzeichnis	2
1	**Vorbemerkungen**	3
2	**Erkundungsumfang**	3
3	**Baugrund**	4
	3.1 Baugelände und allgemeine geologische Situation	4
	3.2 Baugrundverhältnisse	6
	3.3 Homogenbereiche	7
	3.4 Geotechnische Kennwerte	8
4	**Hydrogeologie/Versickerung**	8
	4.1 Allgemeines	8
	4.2 Versickerung	9
5	**Bautechnische Schlußfolgerungen, Empfehlungen und Hinweise**	10
	5.1 Gründung, aufnehmbare Sohldrücke, Sohlwiderstände, Setzungen	10
	5.2 Bauwerksabdichtung	12
	5.3 Bauausführung / Erdarbeiten	13
	5.4 Zufahrten/Parkplätze/Bodenplatte	15
6	**Schlußbemerkungen**	16

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Erläuterungen zu den Anlagen
Anlage 2	Lageplan der Aufschlußpunkte 1 : 500
Anlage 3	Profile der Kleinrammbohrungen 1 : 50
Anlage 4	geologische Schnitte; Längen 1 : 750, Höhen 1 : 100
Anlage 5	Kornverteilungskurven
Anlage 6	Rammsondierprotokoll

1 VORBEMERKUNGEN

Veranlassung / Bauvorhaben

Es ist der Neubau zweier Verbrauchermärkte an der Meißner Straße 33 in Wilsdruff vorgesehen (siehe Anlage 2). Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden.
Zum Erkundungszeitpunkt befanden sich noch alte Gebäude und Ruinen des alten Bauernhofes auf der teils verwilderten Fläche. Ein Teil war Wiese.
Mit den erforderlichen Baugrunduntersuchungen wurde das Baugrundbüro Noack beauftragt.
Die lage- und höhenmäßige Einordnung ist ebenso wie die Lasten und die Gründung noch variabel.

Unterlagen

- Lageplan, Flurkarte
- Gutachtenarchiv des Baugrundbüro Noack
- Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 1992, Geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete Sachsen, 1 : 50.000 (GK 50)
- digitale geologische Karte von Sachsen
- ZGI Berlin, Hydrogeologisches Kartenwerk der DDR, 1984, Maßstab 1: 50.000 (HK50)
- geoportal.sachsen.de
- www.radoninfo.de
- www.gfz-potsdam.de
- www.bast.de
- Witt, Grundbautaschenbuch, 7. Auflage, 2008/2009
- DIN - Taschenbücher 36, 113, 75 und 129
- Richtlinien und Merkblätter der FSGV
- DWA A138, DIN 4261

2 ERKUNDUNGSUMFANG

Zur Klärung der Baugrundverhältnisse wurden insgesamt 13 Rammkernsondierungen (BS) und eine mittelschwere Rammsondierung (RS9 mit bis zu 6,70 m Tiefe durchgeführt. Ein Teil der Bohrungenwurde bis zur technischen Auslastung vorgetrieben (wegen fehlendem Bohrfortschritt im Gestein eingestellt).
Die Anordnung der Untersuchungspunkte auf der Fläche richtete sich nach der geplanten Bebauung, der Begehbarkeit, der Morphologie und den angetroffenen Verhältnissen.
Zum Zeitpunkt der Feldarbeiten herrschte eine durchschnittliche Wetterlage.
Das Einmessen der Untersuchungspunkte erfolgte lagemäßig per Bandmaß und höhenmäßig mit dem Nivellier. Die Bezugshöhen sind dem geoportal Sachsen entnommen und damit etwas ungenau.
Es wurden orientierte Bodenproben entnommen und chemisch sowie bodenmechanisch untersucht.

Während alle Ansatzpunkte im Lageplan (Anlage 2) festgehalten wurden, sind die vom Baugrundgutachter aufgenommenen Rammkernsondierungen in Anlage 3 dokumentiert.

Tabelle 1 Vermessung

Aufschlußpunkt	m ü.NHN	Aufschlußpunkt	m ü.NHN
BS 1/25 // RS 1/25	266	BS 8/25	265,66
BS 2/25	264,59	BS 9/25	264,45
BS 3/25	265,67	BS 10/25	262,95
BS 4/25	263,92	BS 11/25	263,04
BS 5/25	264,62	BS 12/25	263,19
BS 6/25	264,53	BS 13/25	264,46
BS 7/25	265,68		

3 BAUGRUND

3.1 Baugelände und allgemeine geologische Situation

Baugelände / Morphologie

Der ehemalige Bauernhof befindet sich im Norden von Wilsdruff unweir südlich der Autobahnabfahrt. Wir befinden uns morphologisch am Rand der Aue der Wilden Sau im Bereich eines Zuflusses. Das Grundstück war zum Erkundungszeitpunkt teils bebaut und verwildert, teils Wiese. Die Gebäude sind meist nur noch Ruinen.
Das Gelände fällt nach Norden und Westen zur Aue hin ein.
Die Geländehöhen betragen auf dem Grundstück insgesamt zwischen etwa 263 und 266 m ü.NHN (also etwa 3m Höhenunterschied).

Folgende Begrenzungen sind maßgebend:
im N Graben
im W Wiese
im O alte Meißner Straße
im S Kleingartenanlage

Geologie

Der untersuchte Standort befindet sich 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 befinden wir uns 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 Störzonengesteine und Reste abgeschobener alpiner Decken dar.
Durchzogen wird der Intrusivkörper von zahlreichen unterschiedlich alten und mächtigen Mikrograniten. Zum Zeitpunkt der Intrusion bestehende Randgesteine wurden kontaktmetamorph beeinflußt, später abgelagerte Gesteine sind bis an die Quartärgrenze mehr oder weniger von Störungen durchzogen. Wir befinden uns 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 (Korngröße von Süd nach Nord abnehmend) 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 kiesig-steinigen bis schluffigen Auesedimenten bedeckt. An den Talflanken greifen häufig Löß und aus höheren Lagen umgelagerte Massen (Hangsedimenten, 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.
Das Grundstück liegt außerhalb von Gebieten mit unterirdischen Hohlräumen gemäß §8 der Sächs-HohlrVO (Altbergbau). Weitere Informationen sind beim Bergamt erhältlich.

Die natürliche Schichtenfolge ist durch anthropogene Einflüsse teilweise beseitigt oder durch Auffüllmassen ersetzt bzw. überlagert worden.

Folgendes natürliches **Grobprofil** ist anzutreffen:

KÄNOZOIKUM
Quartär
Holozän-Pleistozän

aQHo	anthropogene Aufschüttunge
eQW	Löß, Lößlehm, Lößderivate
fQW-E	Schmelzwassersedimente / Terrassenschotter / Talablagerungen, glazifluviatile weichsel- bis elsterkaltzeitliche Sande und Kiese wechselnder Korngrößenzusammensetzung

PROTEROZOIKUM bis PALÄOZOIKUM
Variszische und prävariszische Intrusiva
Oberkarbon

ξδ	Monzonitoide, mittelkörnig („Syenodiorit“ des Meißner Massivs)

Auslaugung

Es können auslaugbare Gesteine im Untergrund vorhanden sein (Karbonate); Auslaugungserscheinungen sind aber aufgrund der geologischen Situation nicht zu erwarten.

Tektonik

Am Standort dominieren vermutlich NW-SE (in Richtung des Grabenbruches) verlaufende Störungen sowie orthogonal dazu streichende SW-NE-Störungen. Sie haben jedoch nur indirekten Einfluß auf das Bauvorhaben. Wir befinden uns im Bereich der Wilsdruff-Gottleubaer Störung.

Erdbebengefährdung

Nach DIN EN 1998-1/NA, Fassung 2011-01 (ehemals DIN 4149) gehört das Untersuchungsgebiet zu keiner Erdbebenzone.

Radonbelastung

In Deutschland regeln das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 – 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 – 158 StrlSchV) die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben. Bei Überschreitung dieses Wertes sollen Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration ergriffen werden.
Das vorhandene Kartenmaterial liefert keine standortspezifischen Aussagen, sondern nur einen groben Überblick. Für die lokale Konzentration sind neben verschiedenen geologischen auch bauliche Faktoren ausschlaggebend. Letztendlich können nur vor-Ort-Messungen der Bodenluft bzw. der Raumluft konkrete Daten liefern.
In Innenräumen kann die Messung preisgünstig über Langzeitexposimeter erfolgen.

Die einzelnen Bundesländer haben seit Ende 2020 ***Radonvorsorgegebiete*** ausgewiesen. In solchen Gebieten sind nach § 121 Strahlenschutzgesetz (vom 31/12/2020) entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Für einen Neubau gilt § 123 StrlSchG i.V.m. § 154 StrlSchV („Wer ein Gebäude errichtet, hat über den allgemeinen Radonschutz hinaus zusätzlich eine weitere Radonschutzmaßnahme zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.“).
Der Standort befindet sich in keinem Radonvorsorgegebiet.
Aufgrund der geologischen und baulichen Situation wird die potentielle Belastung durch Radon als eher gering eingeschätzt. Der berechnete Wert von Radon in der Bodenluft beträgt hohe 152 kBq/m³ bei einem hohen Radonpotential von 59,9.

3.2 Baugrundverhältnisse

Der Baugrund weist auf dem Gelände eine sehr wechselhafte Abfolge und Ausbildung auf.
Folgendes Normalprofil ist zu beobachten:

Mächtigkeit	*Schicht*
0,00 - 0,90 m	**Auffüllungen*, Bauschutt und Lehm***, locker-mitteldicht, graubraun, steife bindige Anteile, feucht, Körnung stark wechselnd
0,00 - 0,90 m	**Mutterboden, *Schluff*,** tonig, schwach sandig, einzelne Kiese, schwach humos, dunkelgraubraun, steif, teils umgelagert mit Bauschuttresten
0,55 - 5,15 m	**Lößlehm, *Schluff*,** tonig, schwach feinsandig, unten teils stark sandig, einzelne Kiese, oben fleckig-schlierig und porös, erdfeucht bis sehr feucht, oben steif-halbfest, unten steif, teils weich, braun, meist mehlig, teils leicht wasseraustreibend, braun, tonbelegte Klüfte bis ca. 2m, teils stark gebleicht

0,00 - 3,30 m **glazifluviatiler Sand und Kiessand,**
Sand, schwach bis mäßig kiesig, schluffig-tonig, Körnung stark wechselnd, violettbraun, kantengerundete Kiese, feucht, steife Matrix, mitteldicht, leicht glimmerführend, Feuersteine
Feinkiessand, schwach bis stark schluffig-tonig, Körnung wechselnd, violettbraun, kantengerundete Kiese, feucht, steife Matrix, mitteldicht, leicht glimmerführend, Feuersteine, im Übergang zum verwitterten Fels stark grusig und dicht, leicht glimmerführend

Basis ***Syenodiorit***, stark angewittert, grusig, violettbraun bis rotgraubraun, erdfeucht, sehr dicht

Es zeigt sich eine stark wechselnde Zusammensetzung und Mächtigkeit der Schichten über die untersuchte Fläche.
Eine genaue Abfolge der angetroffenen Schichten ist in Anlage 3 dem Gutachten beigefügt.
In Anlage 4 sind die angetroffenen Verhältnisse in ausgewählten geologischen Schnitten dargestellt. Dabei wurde mittels Interpolation zwischen den zwangsläufig punktuellen Aufschlüssen, unter Berücksichtigung geologischer Zusammenhänge, ein Bodenmodell für den Bebauungsstandort entworfen. Zwischen den Aufschlüssen können die Schichtgrenzen im dm - Bereich schwanken.

3.3 Homogenbereiche

Nachfolgend werden die Schichten nach DIN 18300 (08/2015) (Erdarbeiten) in entsprechende Homogenbereiche eingeteilt. Der mürbe Syenit ist nicht extra ausgewiesen.

Tabelle 2 Homogenbereiche Erdarbeiten

Merkmal	Homogenbereich A	Homogenbereich B	Homogenbereich C	Homogenbereich D
Genese	Auffülle	Mutterboden	Lößlehm	glazifluviatiler Sand und Kiessand
Körnung	Bauschutt und Lehm, steife bindige Anteile, Körnung stark wechselnd	Schluff, tonig, schwach sandig, einzelne Kiese, schwach humos, teils mit Bauschuttresten	Schluff, wechselnd tonig und sandig, einzelne Kiese, meist mehlig	Feinkies-Sand-Gemische schwach bis stark schluffig-tonig, Körnung wechselnd
Farbe	graubraun	dunkelgraubraun	braun	violettbraun
organ. Anteil	-	1-4%	-	-
Steine/Blöcke	einzelne möglich	-	-	-
Feuchtigkeit	feucht	erdfeucht - feucht	erdfeucht - sehr feucht	feucht
Konsistenz	-	steif	halbfest bis weich	steife Matrix
Lagerungsdichte	locker-mitteldicht	-	-	mitteldicht bis dicht
Wiedereinbau mit Verdichtung	bedingt	nein	erdfeucht bedingt	ja
Bodengruppe	[GU]	OH	UL/TL/SU*	SU/SU*/GU
Bodenklasse	3	1	4	3 (oben lokal 4)
Frostempfindlichkeitsklasse	F2 - gering bis mittel frostempfindlich	F3 - sehr frostempfindlich	F3 - sehr frostempfindlich	F2 - gering bis mittel frostempfindlich
Besonderheiten	teils mit Mutterboden	teils aufgefüllt	oben porös, teils stark gebleicht, teils schlierig-fleckig	kantengerundete Kiese, Feuersteine, leicht glimmerführend

3.4 Geotechnische Kennwerte

Für die anstehenden Schichten können auf Grundlage der Beschaffenheit in den Bohrungen die in Tabelle 3 angegebenen **charakteristischen geotechnischen Kennwerte** eingeschätzt werden:

Tabelle 3 geotechnische Kennwerte

Schicht / Bodengruppe	Wichte [kN/m³]		Reibungs-winkel [°]	Kohäsion [kN/m²]		Steifezahl bei σ =300kN/m² [MN/m²]
	erdfeucht	unter Wasser		drainiert	undrainiert	
	γ_k	γ_k'	ϕ_k'	c_k'	$c_{u,k}$	E_S
Lößlehm, UL-TL-SU*, weich	20	10	27,5	1	15	6
Lößlehm, UL-TL-SU*, steif	20,5	10,5	27,5	2	30	8
Lößlehm, UL-TL-SU*, steif-halbfest	21	11	27,5	4	40	12
Sand-Kies, SU-GU, mitteldicht	20	12	33	0	-	40
Sand-Kies, SU-GU, dicht	22	14	35	0	-	120
Mürber Syenit	24	16	38	0-10	-	150

4 HYDROGEOLOGIE / VERSICKERUNG

4.1 Allgemeines

In keiner Bohrung wurde 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.
Im HK 50 wird kein Spiegel angegeben.
Das Grundwasser befindet sich im Festgestein (Gebirgs- bzw. Kluftgrundwasserleiter).

Zwischen Festgesteins- und Tal- bzw. Porengrundwasserleitern besteht i.d.R. ein hydraulischer Kontakt, d.h. die Festgesteinsgrundwasserleiter entwässern in die Terrassenablagerungen der größeren Flüsse. Dem entsprechend ist die Grundwasserdynamik im Festgestein meist in Richtung Aue und dort in Fließrichtung des Vorfluters ausgelegt. Anthropogene Einflüsse wie Brunnen können lokal zu anderen Fließrichtungen führen.

Das im Untersuchungsgebiet anfallende Niederschlagswasser wird in den unversiegelten Flächen vorwiegend oberflächig bis oberflächennah morphologieorientiert abgeleitet. Über dem Festgestein kommt es zum temporären Rückstau. Nächst gelegene Vorflut ist ein Graben im Norden als Zufluß zur Wilden Sau im Osten.
Das oberirdische Einzugsgebiet ist unbedeutend.

Der Wasserandrang ist klimatisch und jahreszeitlich bedingten Schwankungen unterworfen. Zum Erkundungszeitpunkt herrschten durchschnittliche Bedingungen.
Der Standort liegt außerhalb von ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten.

Nach DIN 18130 läßt sich der Baugrund in Abhängigkeit vom Durchlässigkeitsbeiwert in folgende **Durchlässigkeitsbereiche** einordnen:

Tabelle 4: Wasserdurchlässigkeit nach DIN 18130, Teil 1

Schicht	Durchlässigkeitsbeiwert (berechnet aus KV) k_f [m/s]	Durchlässigkeitsbeiwert k [m/s]	Durchlässigkeitsbereiche nach DIN 18130, Teil 1
Lößlehm	-	$1*10^{-8}$ bis $5*10^{-6}$	Durchlässig bis schwach durchlässig
Kies-Sand SU/GU	$6{,}5..7{,}2*10^{-6}$	$1*10^{-6}$ bis $1*10^{-5}$	Durchlässig

4.2 Versickerung

Vorbemerkungen

Das anfallende Niederschlagswasser soll eventuell auf dem Grundstück versickert werden.
Zur Einschätzung der anstehenden Bodenschichten hinsichtlich Sickerfähigkeit wurden von den relevanten Schichten die Kornverteilung bestimmt.
Maßgebend für die Versickerung von Regenwasser ist die DWA A138.

Für eine Versickerung sollte eine ausreichend mächtige Schicht mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $5{,}0*10^{-3}$ bis $5{,}0*10^{-6}$ m/s vorhanden sein. Bei k_f-Werten > $5*10^{-3}$ m/s ist das Reinigungsvermögen des Bodens zu gering. Sind die Durchlässigkeitsbeiwerte < $5{,}0*10^{-6}$ m/s, ist durch die lange Einstaudauer zeitweilig mit anaeroben Verhältnissen zu rechnen, welche das Rückhalte- und Umwandlungsvermögen nachteilig beeinflussen.
Das Grundwasser ist im Allgemeinen durch das natürliche Rückhalte- und Reinigungsvermögen des Untergrundes, insbesondere des Bodens, vor Schadstoffen geschützt, die von der Erdoberfläche in den Untergrund eindringen. Das Einbringen in den Untergrund setzt somit voraus, daß eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Je länger die Bodenpassage ist, um so besser ist die Reinigungswirkung des Bodens für das Abwasser.
Eine Versickerung der auf der versiegelten Fläche anfallenden Niederschlags- und Dränagewässer setzt einen Mindestabstand zur Grundwasseroberfläche bzw. zum Stauer von 1,00 m voraus. Eine negative Beeinflussung des Gebäudes und des Baugrundes im Gründungsbereich ist durch einen entsprechenden Mindestabstand der Sickeranlage zum Gebäude (hier: 6 m) auszuschließen.
Rückkopplungen mit tiefer liegenden Bauteilen oder Leitungszonen sind auszuschließen (Verladerampe, erdverlegte Leitungen, etc.).
Bei geneigtem Gelände ist ein talseitiges Austreten von Versickerungswasser zu verhindern.

Ergebnisse

Aus Kornverteilungskurven (vgl. Anlage 6) wurden von den relevanten Schichten folgende Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt:
Mischprobe MP2 (bindige Sande): $k_f = 7{,}2 * 10^{-6}$ m/s
Mischprobe MP1 (bindige Kiese): $k_f = 6{,}5 * 10^{-6}$ m/s

Unter Berücksichtigung eines Sicherheitsaufschlages wegen Körnungswechseln und für einen langzeitigen Betrieb der Anlagen wird für die Berechnung ein Durchlässigkeitsbeiwert von:

$k_f = 3 * 10^{-6}$ *m/s* (bindige Sande / Kiessande) festgelegt.

Überprüfung der Versickerungsmöglichkeiten

Durch die Zusammensetzung und Durchlässigkeiten ist in den Schichten eine ausreichende Reinigungswirkung gegeben.
Der geforderte entsprechende Mindestabstand zur höchsten Grundwasseroberfläche bzw. bis zum Stauhorizont von 1 m kann am Standort teilweise gewährleistet werden.

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. Die untersuchten Proben sind Mischproben.

Die Versickerung wäre evtl. im N-Teil 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 ist prinzipiell eine Minimierung der versiegelten Fläche und Verwertung des Regenwassers auf dem Grundstück empfehlenswert (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. Ggf. ist durch Retention ein gedrosselter Abfluß zu gewährleisten.

5 BAUTECHNISCHE SCHLUSSFOLGERUNGEN; EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

5.1 Gründung, aufnehmbare Sohldrücke, Sohlwiderstände, Setzungen

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist aus ingenieurgeologisch- geotechnischer Sicht prinzipiell als Baustandort geeignet.
Das Bauvorhaben wird aufgrund der Gesamtsituation in die geotechnische Kategorie 2 eingestuft.
Durch entsprechende Einbindetiefen, Anschüttungen oder ein frostsicheres Polster ist eine frostfreie Gründung von min. 1,20m unter GOK zu gewährleisten (Frosteinwirkungszone III), sofern die Frostsicherheit nicht durch andere bauliche Maßnahmen erfolgt. Für Innenfundamente kann die Einbindetiefe auf 0,50m reduziert werden.

Der Lastabtrag ist über eine Bodenplatte oder Streifen-/ Einzelfundamente in die natürlich anstehenden Schichten oder entsprechend verdichtete Auiffüllungen möglich.

Die frostfreie Gründungssohle befindet sich in Abhängigkeit von der höhenmäßigen Einordnung überwiegend im Lößlehm; lokal auch im Sand/ Kies (z.B. bei der Verladerampe).
Der Lehm ist stark wasser- und setzungsempfindlich und nur bedingt belastbar.

Lastabtrag über Bodenplatte

Es kann für einen Lastabtrag über eine elastisch gebettete Platte ein Bettungsmodul von k_S = 7 MN/m³ angesetzt werden. Der Bemessungswert des Sohlwiderstandes beträgt am Rand der Bodenplatte $\sigma_{R,d}$ = 195 kN/m² (auf angenommen >0,60m Breite).

Lastabtrag über Streifen-/Einzelfundamente

Nachfolgend sind die aufnehmbaren Sohldrücke bzw. zulässige Bodenpressungen (aus Grundbruchberechnung) und die Bemessungswerte des Sohlwiderstandes (Faktor 1,4) für Streifenfundamente aufgeführt. Weiche Bereiche sollten ausgetauscht werden (Abnahme der Gründungssohlen erforderlich).

Tabelle 5 aufnehmbare ***Sohldrücke*** und Bemessungswerte des ***Sohlwiderstandes***

Schicht	Einbindetiefe	zulässige Bodenpressungen $\sigma_{zul.}$ in [kN/m²] bei einer Fundamentbreite von		
		0,50 m	0,80 m	1,20 m
Streifenfundamente im steifen Lehm	1,20 m	240	265	245
Streifenfundamente im steifen Lehm	0,50 m	135	155	185
Streifenfundamente in Sand/Kies	1,20 m	420	475	550
Einzelfundamente in steifen Lehm	1,20 m	320	335	355
		Bemessungswert des Sohlwiderstandes $\sigma_{R,d}$ in [kN/m²]		
Streifenfundamente im steifen Lehm	1,20 m	336	371	343
Streifenfundamente im steifen Lehm	0,50 m	189	217	259
Streifenfundamente in Sand/Kies	1,20 m	588	665	770
Einzelfundamente in steifen Lehm	1,20 m	448	469	497

Zwischen den Werten darf geradlinig interpoliert werden. Für Einzelfundamente können die angegebenen Werte um 30% erhöht werden (evtl. höhere Setzungen beachten).
Die rechnerischen Setzungen und Setzungsunterschiede werden bei voller Auslastung der aufnehmbaren Sohldrücke max. 4 cm betragen. Die angegebenen Werte setzen voraus, daß die Neigung der resultierenden charakteristischen Beanspruchung in der Sohlfläche die Bedingung $\tan \delta_E = H_k/V_k \leq 0{,}2$ einhält.
Bei wesentlicher gegenseitiger Beeinflussung benachbarter Fundamente können sich die Setzungswerte erhöhen. Der überwiegende Teil der Setzungen wird bereits bauzeitig abklingen.

Die Angabe der Setzungen, der Setzungsunterschiede und der aufnehmbaren Sohldrücke bzw. Bettungsmoduln ist stark von der vorgesehenen Gründungsvariante abhängig und kann im konkreten Fall bei Vorlage der Fundamentpläne, Einbindetiefen und Lasten berechnet werden.

5.2 Bauwerksabdichtung

Allgemeines / Auszüge nach DIN 18533-1:2017-07:

Tabelle 6 Wassereinwirkungsklassen

Nr.	Klasse	Art der Einwirkung	Beschreibung	Abdichtung nach
1	W1-E	Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser	5.1.2.1	8.5
2	W1.1-E	Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser bei Bodenplatten und erdberührten Wänden	5.1.2.2	8.5.1
3	W1.2-E	Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser bei Bodenplatten und erdberührten Wänden mit Dränung	5.1.2.3	8.5.1
4	W2-E	Drückendes Wasser	5.1.3.1	8.6
5	W2.1-E	Mäßige Einwirkung von drückendem Wasser <= 3m Eintauchtiefe	5.1.3.2	8.6.1
6	W2.2-E	Hohe Einwirkung von drückendem Wasser > 3m Eintauchtiefe	5.1.3.3	8.6.2
7	W3-E	Nicht drückendes Wasser auf erdüberschütteten Decken	5.1.4	8.7
8	W4-E	Spritzwasser und Bodenfeuchte am Wandsockel sowie Kapillarwasser in und unter Wänden	5.1.4	8.8

Baugrund: ***gering wasserdurchlässig ($k < 10^{-4}$ m/s)***
Bemessungswasserspiegel: ***>3m unter GOK***
Unterkellerung: ***nein***
Wassereinwirkungsklasse: ***W1.1-E möglich***
Drainagewasser: ***talwärts ableitbar***

W1.1-E gilt: Bei Bodenplatten ohne Unterkellerung, bei denen die Abdichtungsebene mindestens 50 cm oberhalb des Bemessungswasserstandes auf stark wasserdurchlässigem Baugrund oder Bodenaustausch ($k > 10^{-4}$m/s) liegt, ist die Einwirkung auf Bodenfeuchte beschränkt.
Am Wandsockel ist im Bereich von etwa 20cm unter GOK bis ca. 30cm über GOK mit W4-E zu rechnen.
Bei W1-E (Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser) kann bei allen Raumnutzungsklassen für Bodenplatten auf eine Abdichtung nach Tabelle 4 der DIN verzichtet werden, wenn unter oder auf der Bodenplatte vollflächig in Heißbitumen verklebte Schaumglasdämmplatten mit lückenlos verschlossenen Fugen angeordnet werden. Die Querschnittsabdichtung ist mit der Wärmedämmschicht mindestens 10 cm zu überlappen.

Bei RN1-E (Raumnutzung mit geringer Anforderung wie offene Werk- oder Lagerhalle, Tiefgarage bei W1-E) kann die Abdichtung entfallen, wenn durch eine kapillarbrechende Schüttung ($k > 10^{-4}$ m/s) mit einer Dicke von mindestens 15 cm unter der Bodenplatte der Wassertransport durch die Bodenplatte vermindert wird. Der Bemessungswasserstand muss hierbei mindestens 50 cm unterhalb der Bodenplatte liegen.
Bei befahrenen Bodenplatten aus Beton, bei denen der Eintrag von Schleppwasser von außen möglich ist, können Abdichtung oder kapillarbrechende Schüttung entfallen. Der Schutz des Bauteils gegenüber der Einwirkung von Chloriden ist zu beachten (siehe DIN EN 1992-1-1/NA sowie RL SIB des DAfStb).
Das Gelände sollte, z. B. durch Rinnen und Gegengefälleflächen, in Hanglagen z. B. durch zwischengeschaltete Stützmauern und offen entwässerte Gräben, so gestaltet werden, dass Niederschlagswasser (z. B. bei Starkregen) als Oberflächenwasser vom Gebäude weggeleitet wird.
Das Wasser von der Rampenzufahrt könnte talwärts abgeleitet werden.

5.3 Bauausführung / Erdarbeiten

Baugruben / Böschungen / Leitungsgräben

Laut DIN 4124 (10/2002) dürfen Baugruben und Gräben bis zu einer Tiefe von 1,75 m ohne zusätzliche Sicherung senkrecht ausgeschachtet werden, wenn der mehr als 1,25 m über der Sohle liegende Bereich der Wand unter einem Winkel von 45° geböscht wird und die Geländeoberfläche nicht steiler als 1:10 ansteigt.
Bei Baugruben und Gräben mit größeren Tiefen richtet sich der Böschungswinkel unabhängig von der Lösbarkeit des Bodens nach dessen bodenmechanischen Eigenschaften unter Berücksichtigung der Zeit, während der die Baugrube bzw. der Graben offen zu halten ist, und nach den äußeren Einflüssen, die auf die Böschung wirken.
Ohne rechnerischen Nachweis der Standsicherheit darf bis 5 m Tiefe und oberhalb von Wasseranschnitten bei den anstehenden Schichten ein bauzeitiger Böschungswinkel von 60° im Lehm sowie 45° im Sand und Kies nicht überschritten werden.
Baugrubenböschungen sind mit Folie oder Vlies vor Niederschlagswasser zu schützen. An den Böschungsschultern ist ein lastfreier Streifen von mindestens 1 m einzuhalten, bei schwereren Lasten und Baufahrzeugen mindestens 2 m. Bei Überschreitung der angegebenen Böschungswinkel sind geeignete Sicherungsmaßnahmen (Verbau) vorzusehen.
Im Allgemeinen wird ein freies Abböschen möglich sein.

Erdarbeiten

Die angetroffenen relevanten Schichten wurden visuell auf ihre ***Eignung zum Wiedereinbau*** und zur Verdichtung eingeschätzt:

Lößlehm	unbehandelt nicht geeignet, schlecht verdichtbar (V3), im natürlichen Zustand zu feucht, erdfeuchter/ halbfester Zustand erforderlich Empfehlung: chemisch stabilisieren
Sand / Feinkiessand	bedingt geeignet, verdichtbar (V1..V2), im natürlichen Zustand meist zu feucht, erdfeuchter Zustand erforderlich Empfehlung: trocknen und wieder einbauen

Der Lößlehm ist stark wasserempfindlich, d.h. schon geringe Wassergehaltsänderungen führen bereits zu entsprechenden Konsistenzänderungen (Gefahr der Aufwalkens bzw. Zusammenbruch des Korngefüges).
Geeignetes Material ist im Zwischenlager einbaufähig zu halten (Abdecken oder Verdichten).
Zur Hinterfüllung der Arbeitsräume sind dort wo nachträgliche Setzungen ausgeschlossen werden sollen, Absiebmaterial, weitgestufte Kiese und Sande oder Mineralstoffgemische (auch alte Tragschichten) zu verwenden, lagenweise einzubauen und optimal zu verdichten.
Ein Einbau von Massen ist lagenweise mit geeigneten Verdichtungsgeräten vorzunehmen. Die Mindest-Einbaudicke und die maximale Lagenstärke richten sich nach der Korngröße des einzubauenden Materials und dem eingesetzten Verdichtungsgerät.
Ein Aufbringen von Massen auf aufgeweichtem Untergrund ist ohne besondere Maßnahmen nicht zulässig. Organische Schichten sind auszutauschen.
Die Baugruben- und Gründungssohlen sind von Wasser, Frost, sowie lockeren und aufgeweichten Massen frei zu halten. Organische und aufgeweichte Bereiche sind auszutauschen.
Gründungssohlen von Fundamenten sollten unmittelbar nach dem Aushub mit Magerbeton versiegelt oder komplett betoniert werden, um ein nachträgliches Aufweichen /Auflockern zu vermeiden.
Sofern die Versiegelung des Planums nicht unmittelbar nach dem Aushub erfolgt, ist bei bindigem Boden das Belassen einer Verschleißschicht von 20-30cm empfehlenswert.

Die Tragfähigkeit des Erdplanums ist witterungs- und materialabhängig Es wird davon ausgegangen, daß die erforderlichen E_{V2} = 45 MN/m² im Lehm auch bei halbfestem Zustand der bindigen Anteile nicht erreicht werden (Geschätzt 10...25MN/m²).

Es wird eine ***flächenhafte chemische Stabilisierung*** des Lehmes vorgeschlagen. Unter dieser Voraussetzung ist auch eine Umlagerung des Lößlehmes möglich.
Für eine chemische Stabilisierung ist der aktuelle Wassergehalt entscheidend. Es kann aber als Richtwert ein Bindemittelanteil von min. 3% Mischbinder (20 kg/m² bei 40cm Fräßtiefe) angesetzt werden.

Polsterherstellung

Ein eventuelles ***Gründungs- / Frostschutzpolster*** ist unter dem Fundament/Randbalken bei Beachtung eines Lastausbreitungswinkels von 60° (Schüttwinkel etwa 40°) und einem seitlichen Überstand von mindestens 1m neben dem Gründungselement aus frostsicherem, grobkörnigem, bevorzugt gebrochenem Material (z.B. Schotter oder Beton-RC der Körnung 0/32 bis 0/63 (E_S > 80 MN/m², ϕ > 34°), alternativ auch Kies oder Kiessand möglich) hergestellt werden.
Durch Anschüttung ist gegebenenfalls die seitliche Stabilität des Polsters zu gewährleisten.
Es ist eine Einbaudichte von Dpr = 1,00 (100 % Proctordichte) nachzuweisen. Dies entspricht bei Schotter oder Kiessand (GE) von >0,50m Mächtigkeit einem E_{V2}-Wert > 80 MN/m².
Das Polster ist im frostsicheren Bereich dauerhaft wasserfrei zu halten (ggf. drainieren).

5.4 Zufahrten / Parkplätze / Bodenplatte

Es ist aufgrund des Lehmes von einer Frostveränderlichkeit Klasse F3 (sehr frostempfindlich) nach ZTVE-StB 09 auf dem Erdplanum auszugehen, d.h. es sind für den Straßen- und Parkflächenaufbau nach RStO 12/24 entsprechend dimensionierte Frostschutzschichten aufzutragen. Insbesondere bei Winterbaustellen sind entsprechende Maßnahmen zur Sicherung der Planumsflächen vorzunehmen. Sofern nicht spezielle Untersuchungen zur Bestimmung der Mindestdicke des frostsicheren Straßenaufbaues durchgeführt werden, kann diese Dicke unter Berücksichtigung der Frostempfindlichkeit des Bodens nach der RStO 12/24 (Abschnitt 3, Tabelle 13 und 14) errechnet werden.

Tabelle 7 frostsicherer Aufbau nach RStO 12/24

Bauklasse	***Bk100 - Bk10***	***Bk3,2 - Bk1,0***	***Bk0,3***
Richtwert für Dicke des frostsicheren Aufbaues (Frostempfindlichkeitsklasse F3)	65 cm	60 cm	50 cm
A (Frosteinwirkung, Zone III)	15 cm	15 cm	15 cm
B (Klimaeinflüsse)	0 cm	0 cm	0 cm
C (Wasserverhältnisse)	0 cm	0 cm	0 cm
D (Lage der Gradiente)	0 cm	0 cm	0 cm
E (Entwässerung/Randbereiche)	-5 cm	-5 cm	-5 cm
Dicke des frostsicheren Straßenaufbaues:	**75 cm**	**70 cm**	**60 cm**

Es ist somit ein frostsicher Aufbau von 70cm in den Fahrgassen (Bk3,2-Bk1,0) und LKW-Wendebereichen sowie von 60cm in den PKW-Parkbuchten (Bk0,3) erforderlich.
Die Mächtigkeit der Tragschicht richtet sich neben dem notwendigen frostsicheren Aufbau auch nach den geforderten Tragfähigkeitswerten.
Das Erdplanum bildet nicht ausreichend tragfähiger Lehm. Bei einem geschätzten E_{V2} = 10...25 MN/m² auf dem Lehm ist eine ***Tragschichtmächtigkeit von min. 65cm*** erforderlich, um an der OK Tragschicht ein E_{V2} > 120 MN/m² zu erreichen.

Bodenplatte

Die Mächtigkeit der Tragschichten unter den Bodenplatten richtet sich nach deren Belastung und steht im Zusammenhang mit dem erforderlichem E_{V2} - Wert an der OK Tragschicht, wobei ein Wert von E_{V2} = 80 MN/m² einen üblichen Richtwert darstellt, welcher auch während der Bauphase eine Befahrbarkeit durch schwerere Fahrzeuge gewährleistet.
Es wird durch die anstehenden Schichten im Lehm von einer nicht ausreichenden Tragfähigkeit unter im Planum ausgegangen (geschätzt E_{V2} = 10...25 MN/m²). Durch einen Polstereinbau bzw. einen lokalen Bodenaustausch kann nach Abtrag des Mutterbodens die Tragfähigkeit reguliert werden. Die Tragschichtmächtigkeit sollte im Lehmbereich unter der Platte min. 30cm betragen. Ziel ist dabei ein E_{V2}-Wert > 45 MN/m².
Um die Befahrbarkeit der Fläche während der Bauzeit durch schwerere Fahrzeuge (Betonmischer, Radlader, etc.) zu gewährleisten, ist jedoch ein Wert von E_{V2}-Wert > 80 MN/m² erforderlich. Dafür sind im Lehmbereich ca. 55cm Tragschicht notwendig. Alternativ ist eine entsprechende chemische Stabilisierung möglich, was eine Reduzierung der Tragschicht auf 15cm (kapillarbrechend) möglich macht.

6 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Das vorliegende Gutachten für den Neubau eines Verbrauchermarktes in der Meißner Straße 33 in Wilsdruff beschreibt den Baugrund anhand von 13 Rammkernsondierungen, einer Rammsondierung, bodenmechanischen Laboruntersuchungen und Archivunterlagen.

Der wechselhafte Baugrund besteht aus Auffüllungen bzw. Mutterboden über Lößlehm mit sehr unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter folgen fluviatile bis glazifluviatile bindige Sande und Feinkiese von ebenfalls stark wechselnder Mächtigkeit. Die Basis bildet Syenodiorit des Meißner Massives.
Es wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Von einer Versickerung des Regenwassers in einer Anlage (Rigole) wird eher abgeraten.

Die Gründung ist über eine Bodenplatte oder über Streifen-/Einzelfundamente in die natürlich anstehenden oder ausreichend verdichtete Schichten möglich.
Die Erdarbeiten sind durch den Lehm stark witterungsabhängig. Es wird eine flächenhafte chemische Stabilisierung empfohlen, was auch eine Umlagerung möglich macht. Durch kluges Materialmanagement ist keine Entsorgung von Material erforderlich und eine Reduzierung des Tragschichtaufbaues möglich.

Geringe Abweichungen zwischen den punktuell festgestellten Untergrundverhältnissen können nicht ausgeschlossen werden.
Die Gründungshinweise basieren auf den überreichten Unterlagen und Informationen und können entsprechend bei detaillierten statischen Angaben im Bedarfsfall präzisiert werden.
Bei Beachtung der gegebenen Hinweise und Empfehlungen bestehen aus ingenieurgeologisch - geotechnischer Sicht keine Einwände zum geplanten Bauvorhaben.
Sollten Schwierigkeiten oder Unklarheiten bezüglich des Baugrundes auftreten oder sich Planungsänderungen ergeben, ist der Gutachter rechtzeitig zu verständigen.
Für ergänzende Erläuterungen, Klärung noch offener Fragen, sowie für eine Baustellenbetreuung (Verdichtungsprüfungen, Abnahme der Baugrubensohle) stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Das vorliegende Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit verbindlich.

Nebelschütz, den 06.06.2025 Dipl.-Geol. Th. Noack

Erläuterungen zu den Anlagen

Rechts der Säule

- klüftig
- fest
- halbfest - fest
- halbfest
- steif - halbfest
- steif
- weich - steif
- weich
- breiig - weich
- breiig
- naß
- sehr locker
- locker
- mitteldicht
- dicht
- sehr dicht

Links der Säule

4,00 / 30.04.98	Ruhewasserspiegel im ausgebauten Bohrloch
3,00 / 30.04.98	Wasserspiegel nach Bohrende
2,00 / 30.04.98	Wasser am 30.04.98 in 2,00 m Teufe angebohrt

Aufschlußarten

S 1/01	Schurf
DS 2/01	Drucksondierung
RS 1/01	Rammsondierung
BS 1/01	Kleinrammbohrung (Rammkernsondierung)
BK 1/01	Kernbohrung
(S 1/01)	Projezierter Aufschluß (im Schnitt)

Sonstiges

SE/BK 3/LN	Gruppensymbol/Bodenklasse/Bohrklasse
TM/BK 4/LBM 2	Gruppensymbol/Bodenklasse/Rohrvortriebsklasse
————	Schichtgrenze sicher
– – – – – – – –	Schichtgrenze unsicher

Rammsondierungen nach DIN 4094

	Leichte Rammsonden		Mittelschwere Rammsonden		Schwere Rammso.	an Bohrsohle	Drucksondierung
	(DPL-10)	**(DPL-5)**	**(DPM-A)**	**(DPM)**	**(DPH)**	**(SPT)**	**(CPT)**
Spitzenquerschnitt (cm²)	10	5	10	10	15	20	10
Spitzendurchmesser (mm)	35,7	25,2	35,7	35,7	43,7	50,5	35,7
Fallhöhe (m)	0,5	0,5	0,2	0,5	0,5	0,76	-
Rammbähr (kg)	10	10	30	30	50	63,5	-
Eintreibvorrichtung ohne Rammbähr (kg)	6	6	6	18	18	30	-
Gestängedurchmesser (außen/innen in mm)	22/6	22/6	22/6	32/9	32/9	-	32/-
Rammenergie (kJ/m²)	50	98	59	147	167	236	
Meßgrößen	N_{10}	N_{10}	N_{10}	N_{10}	N_{10}	N_{30}	q_c, f_s

Bennenung, Zeichen, Farben nach DIN 4023

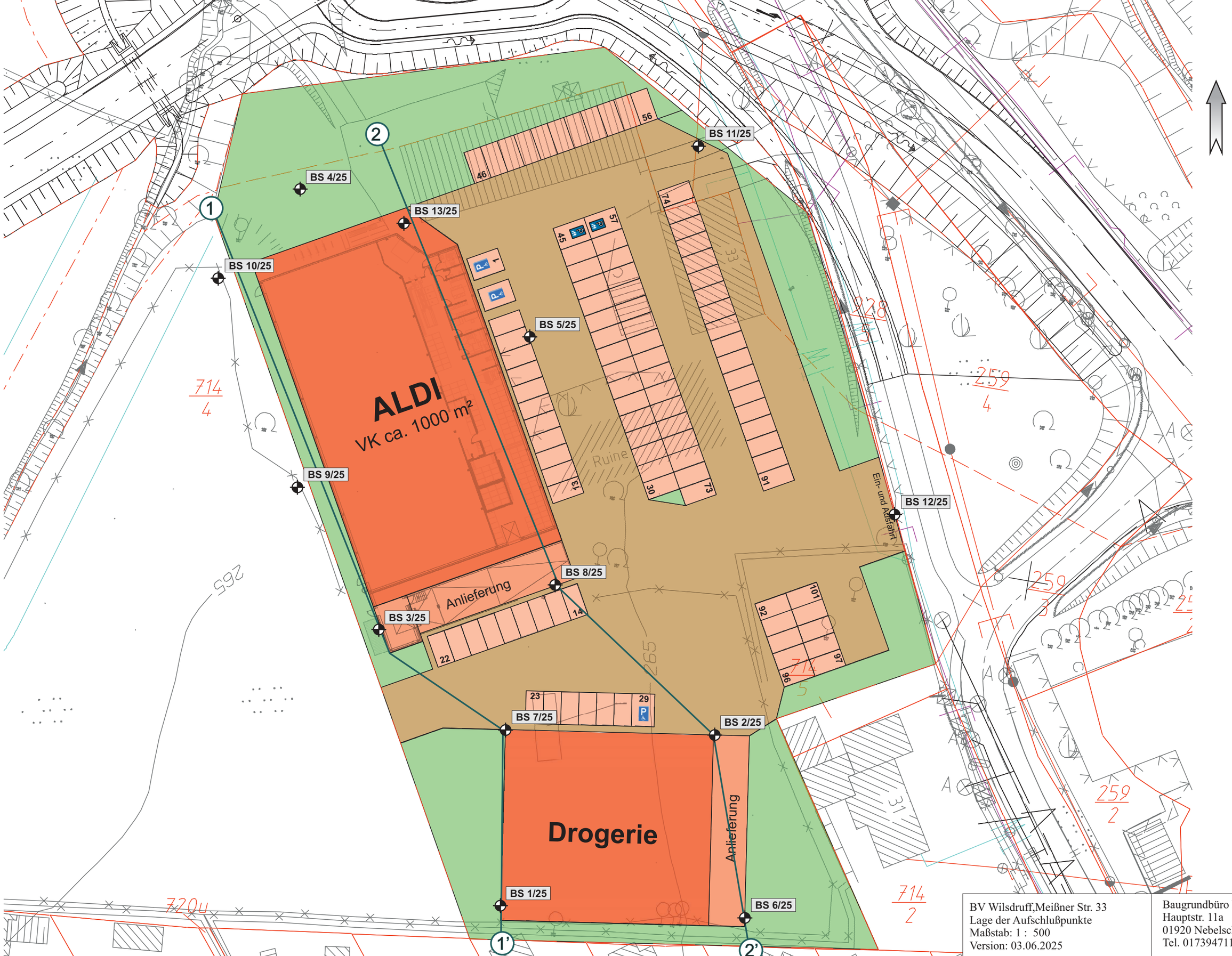
Benennung		Kurzzeichen		Zeichen	Farbname
Bodenart	Beimengung	Bodenart	Beimengung		
Kies	kiesig	G	g		gelb
Grobkies	grobkiesig	gG	gg		
Mittelkies	mittelkiesig	mG	mg		
Feinkies	feinkiesig	fG	fg		
Sand	sandig	S	s		orange
Grobsand	grobsandig	gS	gs		
Mittelsand	mittelsandig	mS	ms		
Feinsand	feinsandig	fS	fs		
Schluff	schluffig	U	u		oliv
Ton	tonig	T	t		violett
Torf, Humus	torfig, humos	H	h		dunkelbraun
Mudde (Faulschlamm)		F	-		lila
	organische Beimengung	-	o		-
Auffüllung		A	-	A	
Steine	steinig	X	x		gelb
Blöcke	mit Blöcken	Y	y		gelb
Fels, allgemein		Z	-		grün
Fels, verwittert		Zv	-		

Benennung	Kurzzeichen	Zeichen	Farbname
Fels, allgemein	Z		grün
Konglomerat, Brekzie	Gst		gelb
Sandstein	Sst		orange
Schluffstein	Ust		oliv
Tonstein	Tst		violett
Mergelstein	Mst		violettblau
Kalkstein	Kst		dunkelblau
Dolomitstein	Dst		dunkelblau
Kreidestein	Krst		hellblau
Kalktuff	Ktst		hellblau
Anhydrit	Ahst		gelbgrün
Gips	Gyst		gelbgrün
Salzgestein	Sast		gelbgrün
Verfestigte vulkanische Aschen (Tuffstein)	Vst		grau
Steinkohle	Stk		dunkelbraun
Quarzit	Q		rosa
Massige Erstarrungsgesteine und Metamorphite (Granit, Gabbro, Basalt, Gneis)	Ma		rot
Blättrige, feinschichtige Metamorphite (Glimmerschiefer, Phyllit)	Bl		violett

Benennung	Kurzzeichen	Zeichen	Farbname
Mutterboden	Mu	Mu	gelblich-braun
Verwitterungslehm, Hanglehm	L		grau
Hangschutt	Lx		grau
Geschiebelehm	Lg		grau
Geschiebemergel	Mg		violettblau
Löß	Lö		oliv
Lößlehm	Löl		oliv
Klei, Schlick	Kl		lila
Wiesenkalk, Seekalk, Seekreide, Kalkmudde	Wk		hellblau
Bänderton	Bt		violett
Vulkanische Aschen	V		grau
Braunkohle	Bk		dunkelbraun

Benennung	Kurzzeichen	Zeichen	Farbname
Grobkies, steinig	gG, x		gelb
Feinkies und Sand	fG+S		orange
Grobsand, mittelkiesig	gS, mg		orange
Mittelsand, schluffig, humos	mS, u, h		orange
Schluff, stark feinsandig	U, f̄ s̄		oliv
Torf, feinsandig, schwach schluffig	H, fs, u'		dunkelbraun
Seekreide mit organischen Beimengungen	Wk, o		hellblau
Klei, feinsandig	Kl, fs		lila
Sandstein, schluffig	Sst, u		orange
Salzgestein, tonig	Sast, t		gelbgrün
Kalkstein, schwach sandig	Kst, s'		dunkelblau

Anlage 2

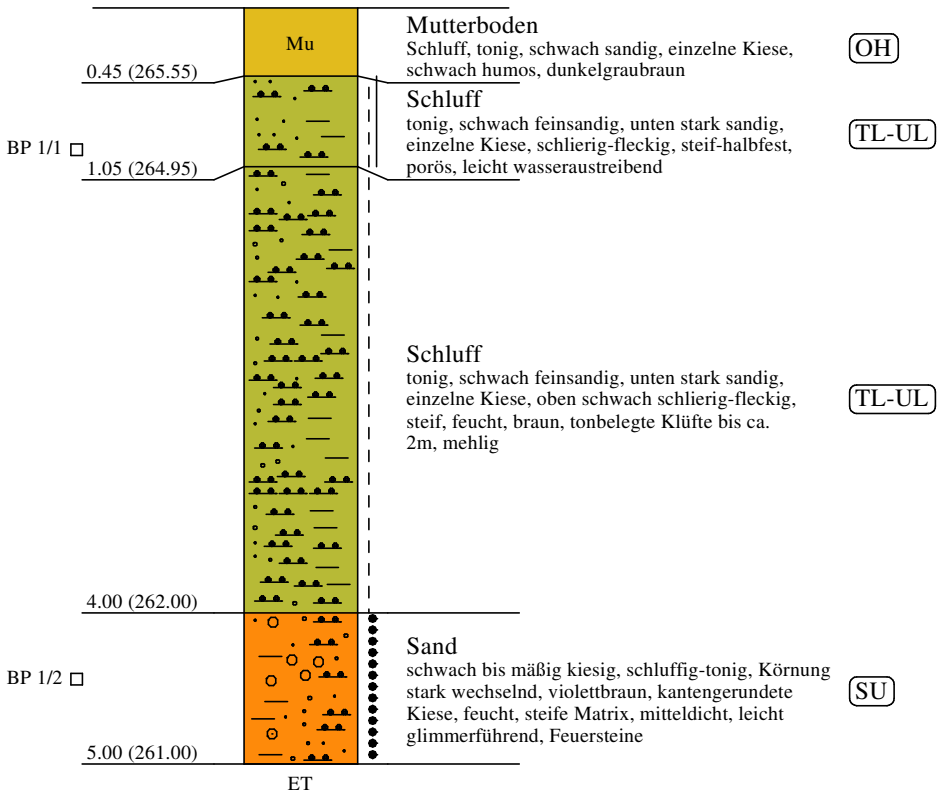


BV Wilsdruff,Meißner Str. 33
Lage der Aufschlußpunkte
Maßstab: 1 : 500
Version: 03.06.2025

Baugrundbüro Noack
Hauptstr. 11a
01920 Nebelschütz
Tel. 01739471187

BS 1/25

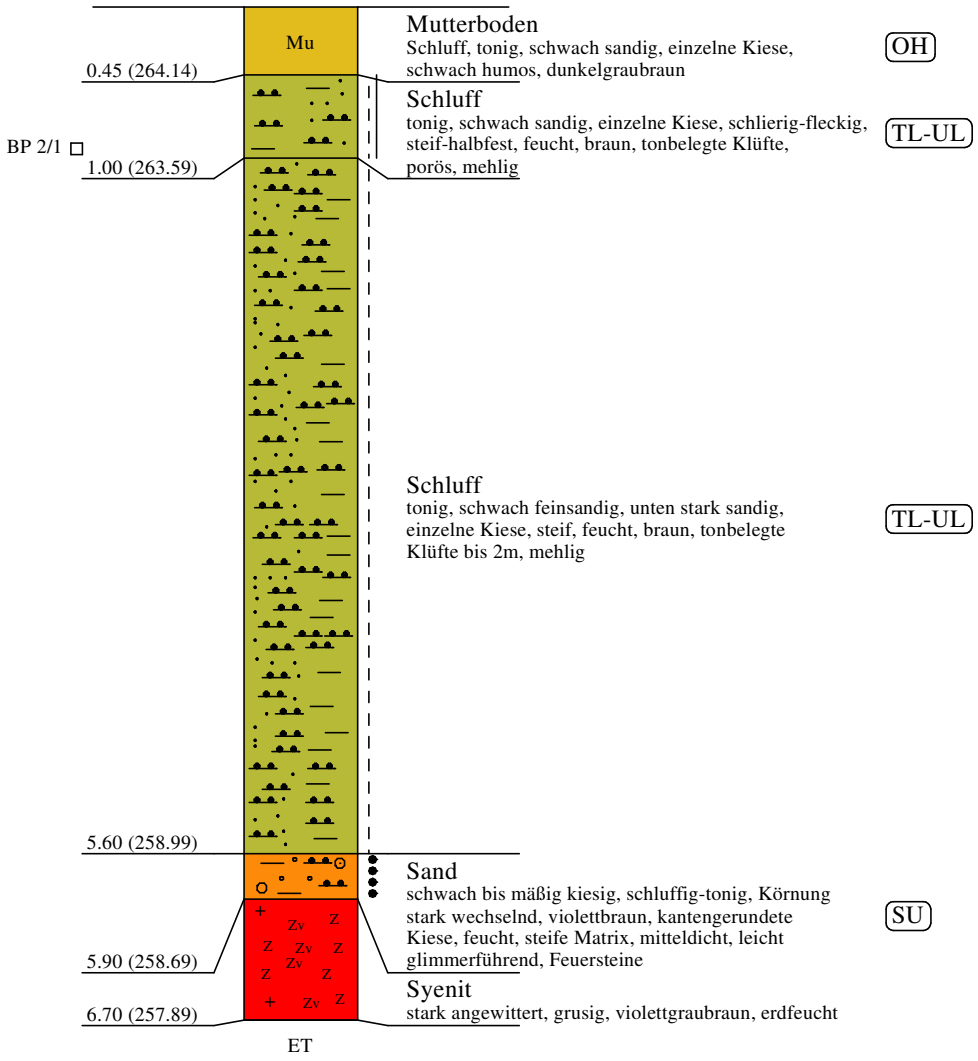
266,00 m



Bohrprofil Höhenbezug: m ü.NHN Längenmaßstab: ohne Höhenmaßstab 1 : 50	Objekt: Wilsdruff Meißner Straße Datum der Ausführung: 13.05.2025 Bearbeitungsstand: 16.05.2025 Bearbeiter: Dipl.-Geol. Th. Noack	Baugrundbüro Noack Hauptstr. 11a 01920 Nebelschütz 01739471187

BS 2/25

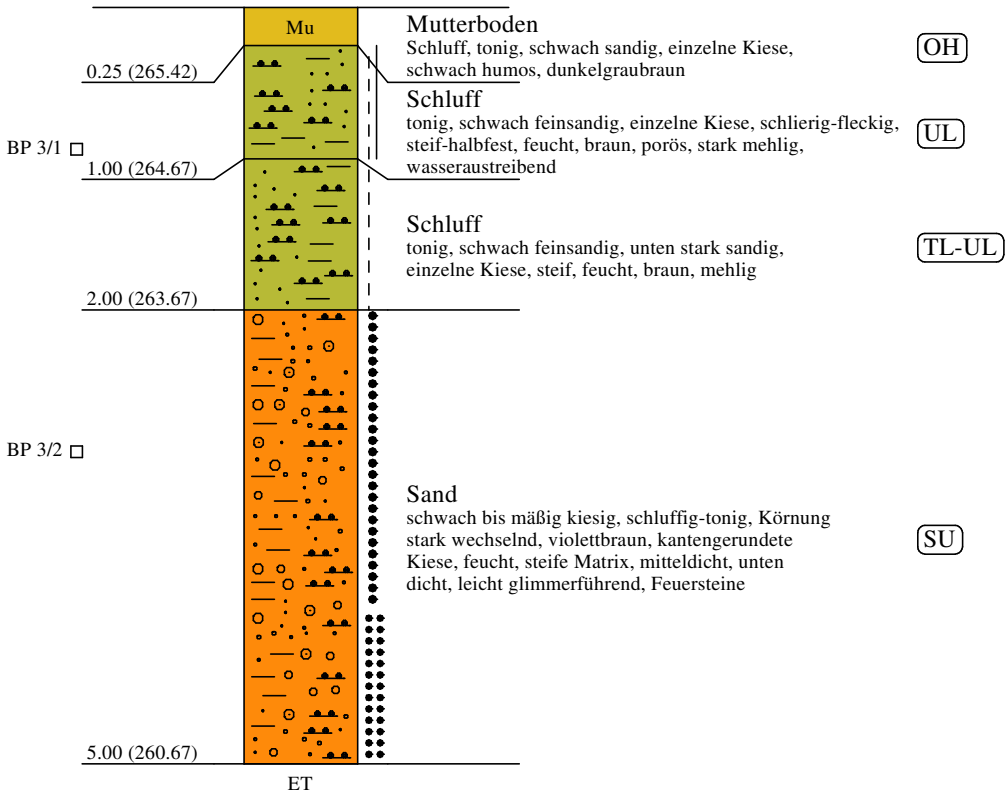
264,59 m



Bohrprofil Höhenbezug: m ü.NHN Längenmaßstab: ohne Höhenmaßstab 1 : 50	Objekt: Wilsdruff Meißner Straße Datum der Ausführung: 13.05.2025 Bearbeitungsstand: 16.05.2025 Bearbeiter: Dipl.-Geol. Th. Noack	Baugrundbüro Noack Hauptstr. 11a 01920 Nebelschütz 01739471187

BS 3/25

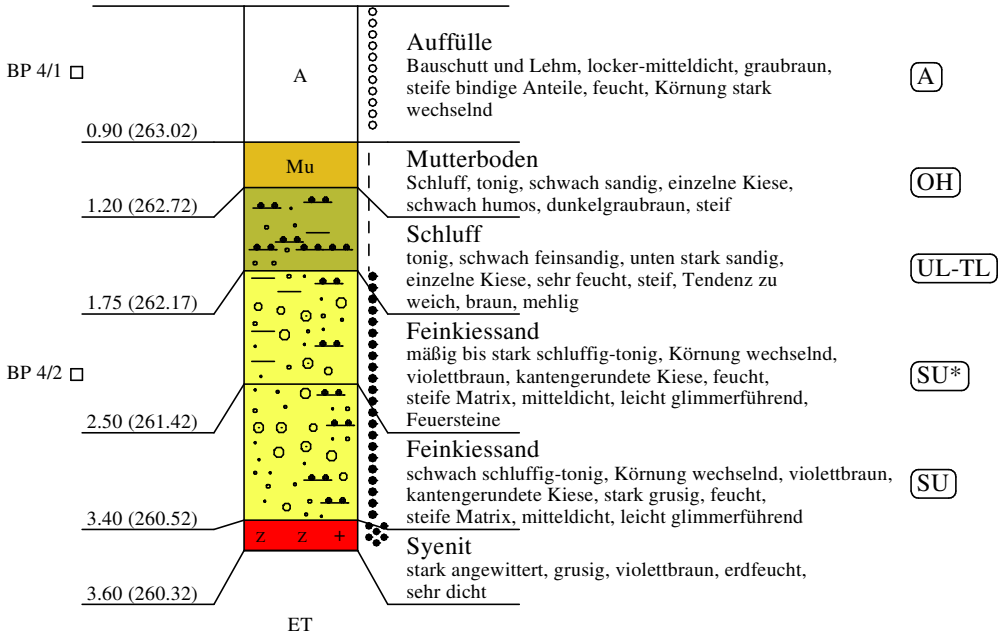
265,67 m



Bohrprofil Höhenbezug: m ü.NHN Längenmaßstab: ohne Höhenmaßstab 1 : 50	Objekt: Wilsdruff Meißner Straße Datum der Ausführung: 13.05.2025 Bearbeitungsstand: 16.05.2025 Bearbeiter: Dipl.-Geol. Th. Noack	Baugrundbüro Noack Hauptstr. 11a 01920 Nebelschütz 01739471187

BS 4/25

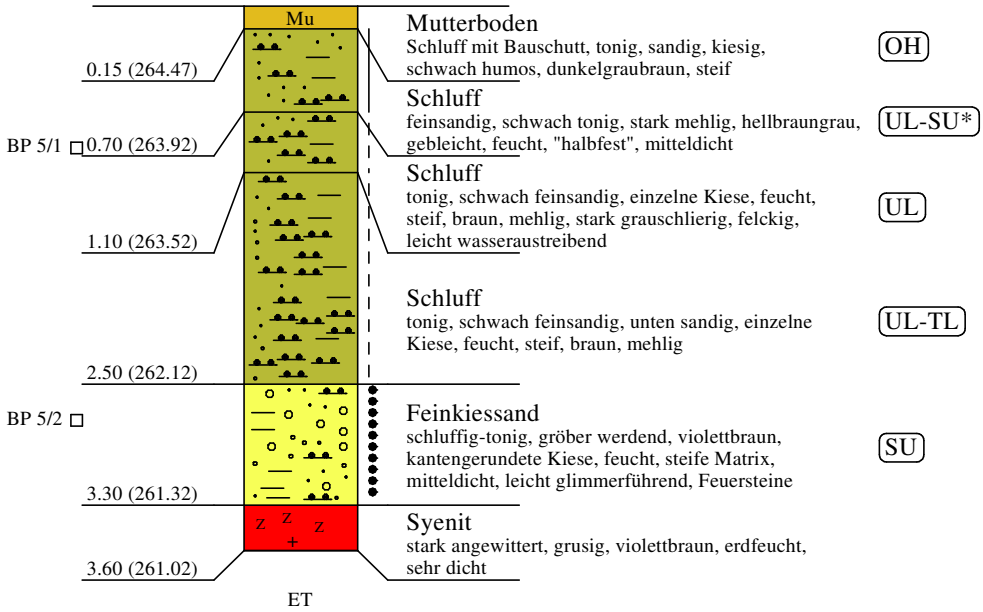
263,92 m



Bohrprofil Höhenbezug: m ü.NHN Längenmaßstab: ohne Höhenmaßstab 1 : 50	Objekt: Wilsdruff Meißner Straße Datum der Ausführung: 13.05.2025 Bearbeitungsstand: 16.05.2025 Bearbeiter: Dipl.-Geol. Th. Noack	Baugrundbüro Noack Hauptstr. 11a 01920 Nebelschütz 01739471187

BS 5/25

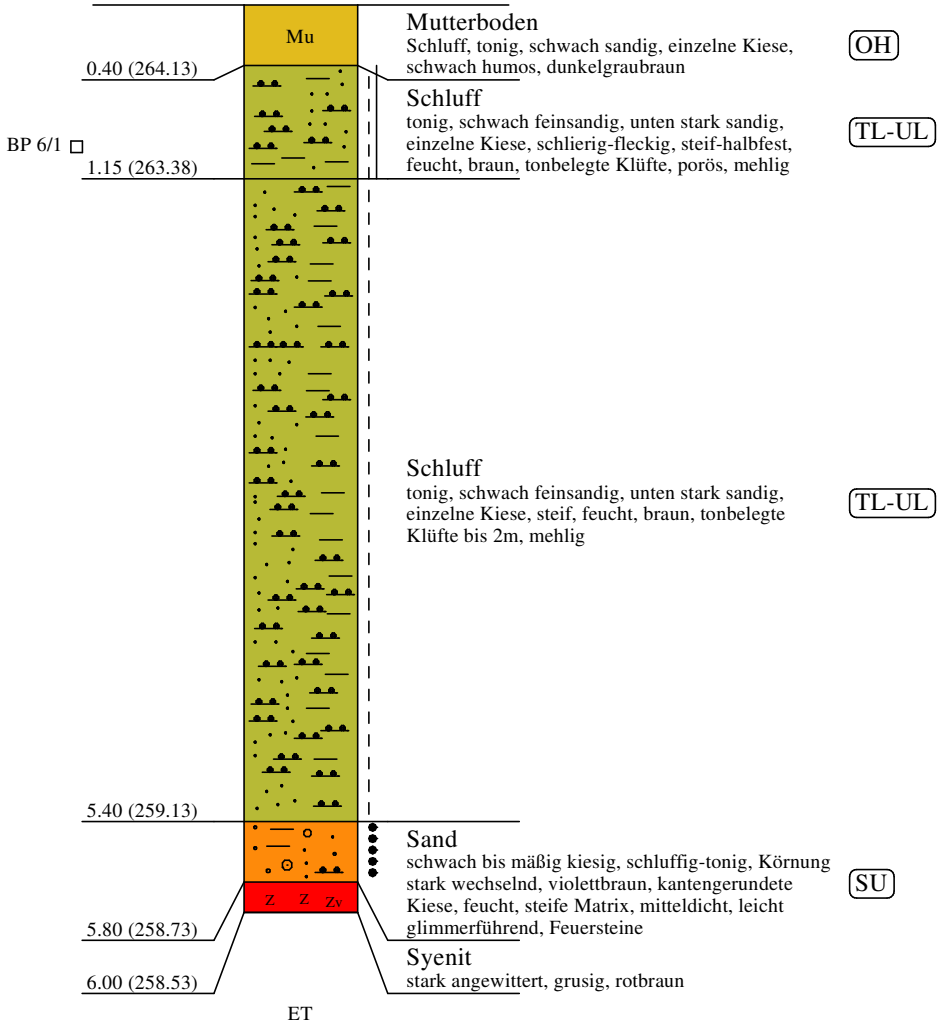
264,62 m



Bohrprofil Höhenbezug: m ü.NHN Längenmaßstab: ohne Höhenmaßstab 1 : 50	Objekt: Wilsdruff Meißner Straße Datum der Ausführung: 13.05.2025 Bearbeitungsstand: 16.05.2025 Bearbeiter: Dipl.-Geol. Th. Noack	Baugrundbüro Noack Hauptstr. 11a 01920 Nebelschütz 01739471187

BS 6/25

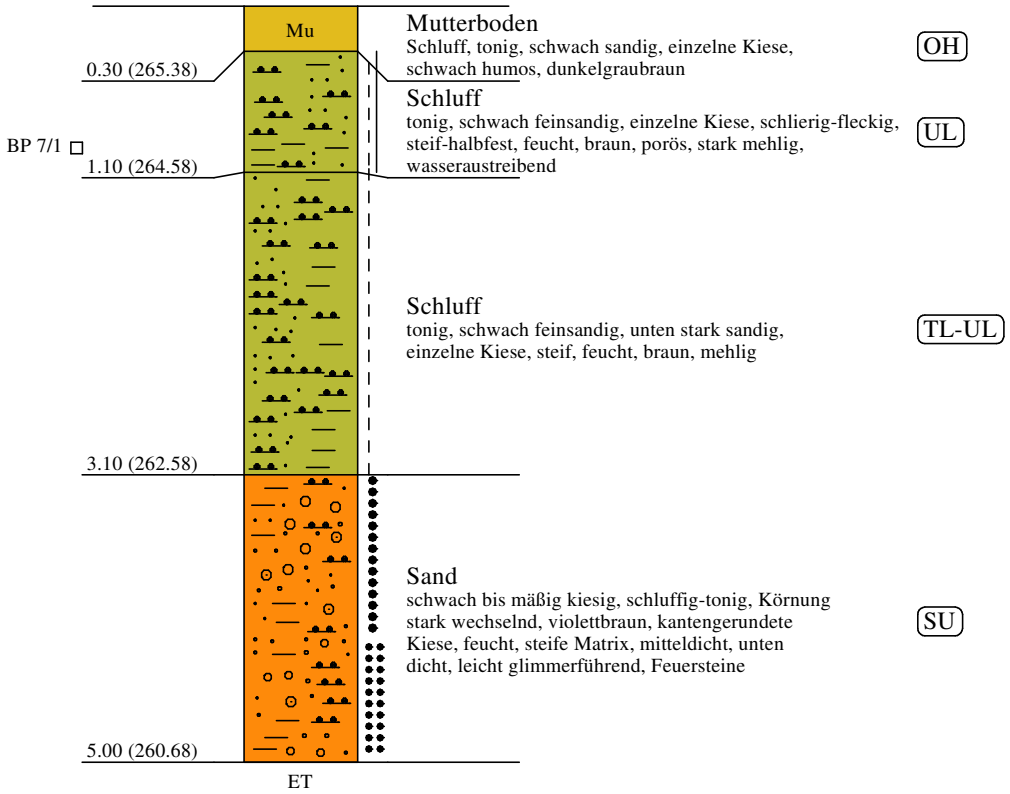
264,53 m



Bohrprofil Höhenbezug: m ü.NHN Längenmaßstab: ohne Höhenmaßstab 1 : 50	Objekt: Wilsdruff Meißner Straße Datum der Ausführung: 13.05.2025 Bearbeitungsstand: 16.05.2025 Bearbeiter: Dipl.-Geol. Th. Noack	Baugrundbüro Noack Hauptstr. 11a 01920 Nebelschütz 01739471187

BS 7/25

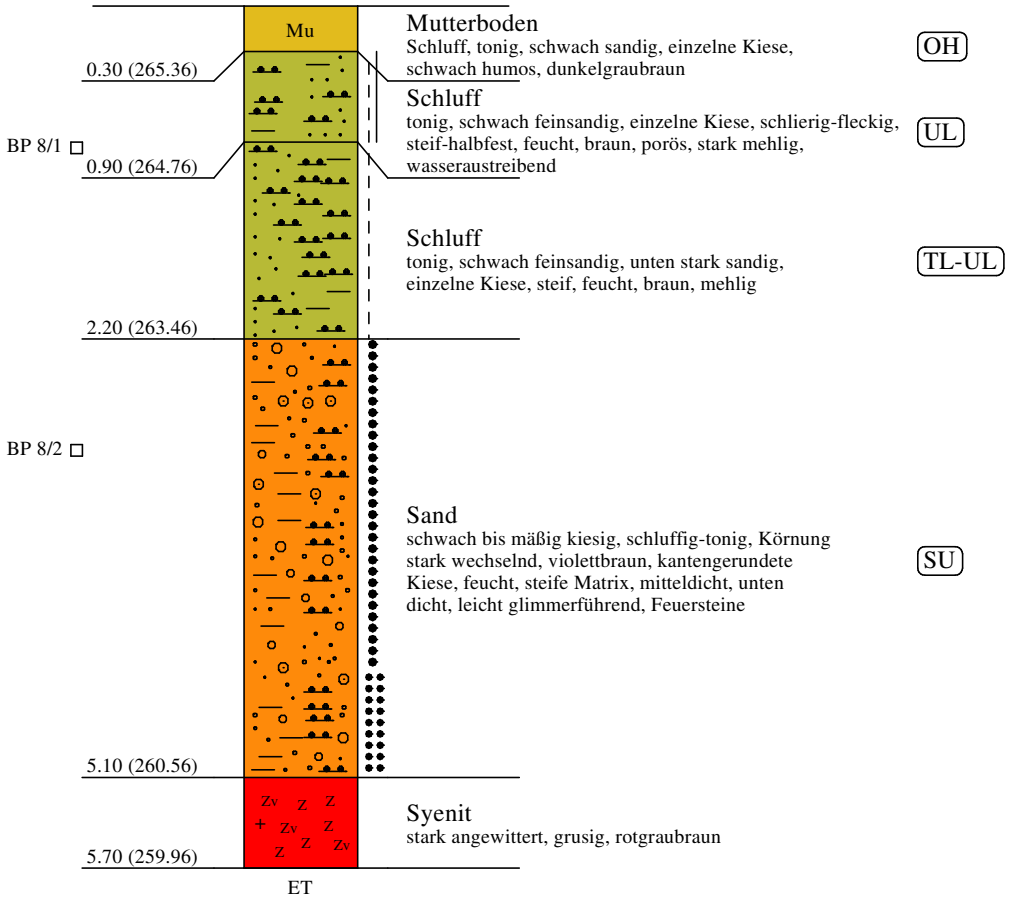
265,68 m



Bohrprofil Höhenbezug: m ü.NHN Längenmaßstab: ohne Höhenmaßstab 1 : 50	Objekt: Wilsdruff Meißner Straße Datum der Ausführung: 13.05.2025 Bearbeitungsstand: 16.05.2025 Bearbeiter: Dipl.-Geol. Th. Noack	Baugrundbüro Noack Hauptstr. 11a 01920 Nebelschütz 01739471187

BS 8/25

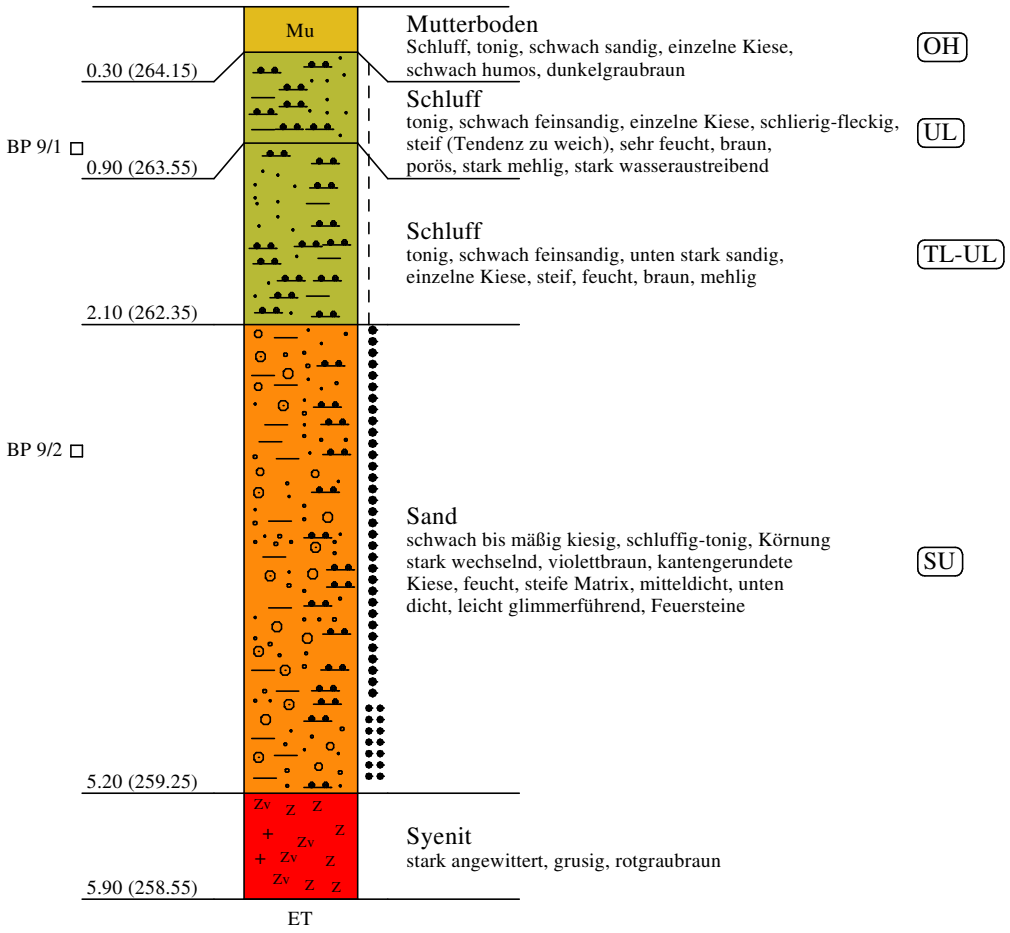
265,66 m



Bohrprofil Höhenbezug: m ü.NHN Längenmaßstab: ohne Höhenmaßstab 1 : 50	Objekt: Wilsdruff Meißner Straße Datum der Ausführung: 13.05.2025 Bearbeitungsstand: 16.05.2025 Bearbeiter: Dipl.-Geol. Th. Noack	Baugrundbüro Noack Hauptstr. 11a 01920 Nebelschütz 01739471187

BS 9/25

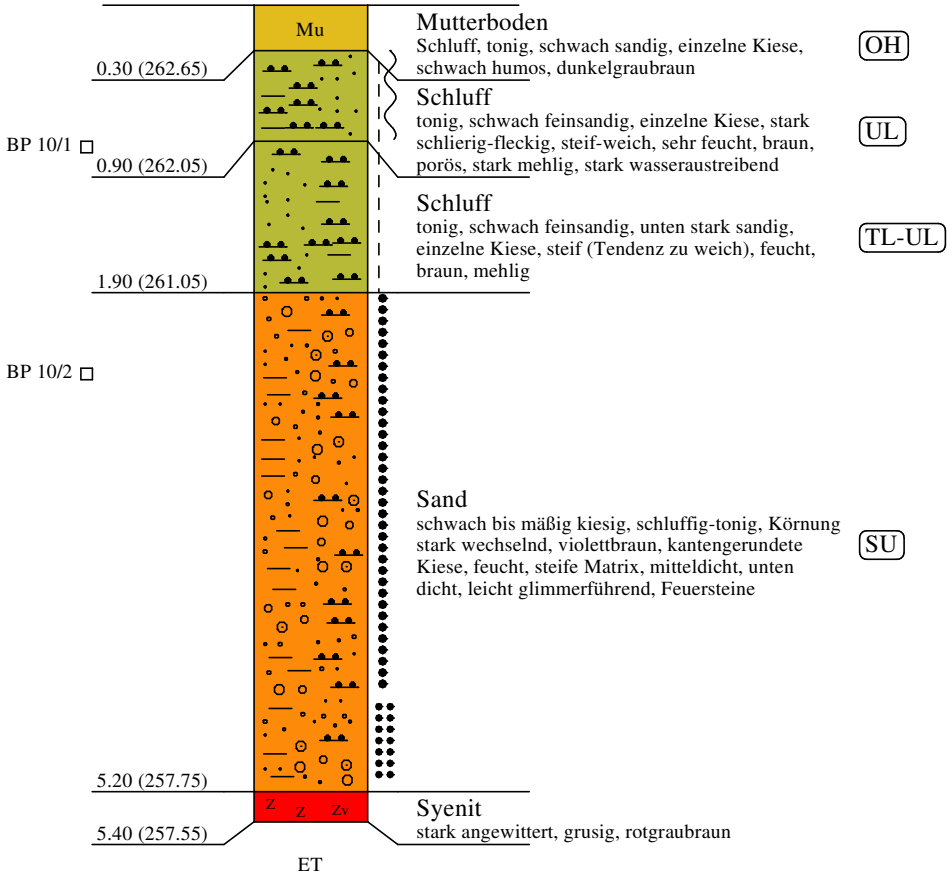
264,45 m



Bohrprofil Höhenbezug: m ü.NHN Längenmaßstab: ohne Höhenmaßstab 1 : 50	Objekt: Wilsdruff Meißner Straße Datum der Ausführung: 13.05.2025 Bearbeitungsstand: 16.05.2025 Bearbeiter: Dipl.-Geol. Th. Noack	Baugrundbüro Noack Hauptstr. 11a 01920 Nebelschütz 01739471187

BS 10/25

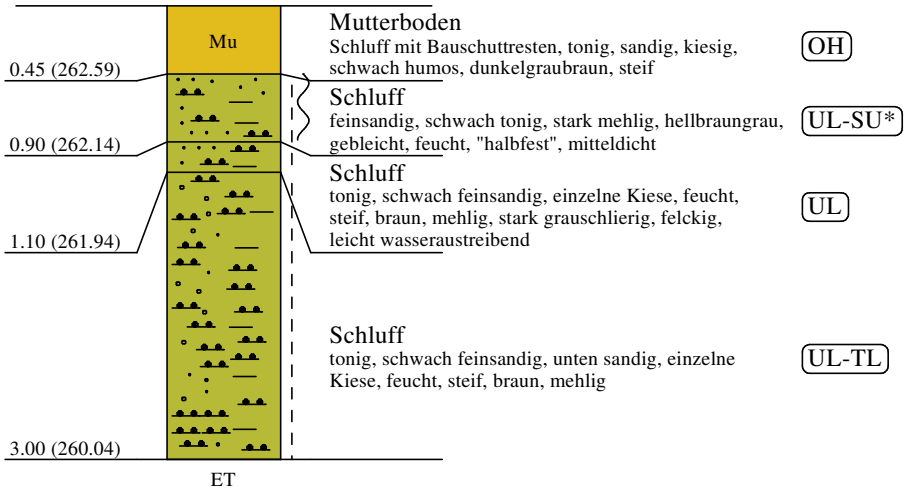
262,95 m



Bohrprofil Höhenbezug: m ü.NHN Längenmaßstab: ohne Höhenmaßstab 1 : 50	Objekt: Wilsdruff Meißner Straße Datum der Ausführung: 13.05.2025 Bearbeitungsstand: 16.05.2025 Bearbeiter: Dipl.-Geol. Th. Noack	Baugrundbüro Noack Hauptstr. 11a 01920 Nebelschütz 01739471187

BS 11/25

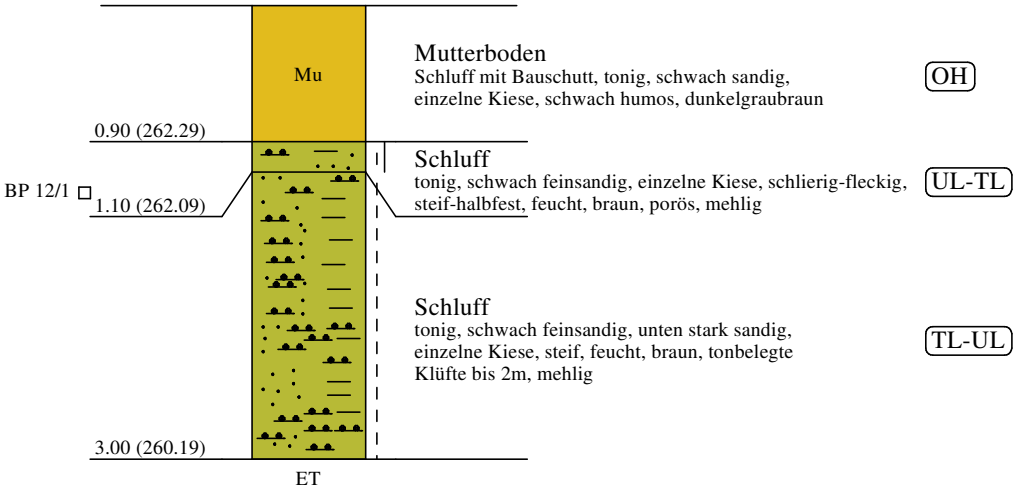
263,04 m



Bohrprofil Höhenbezug: m ü.NHN Längenmaßstab: ohne Höhenmaßstab 1 : 50	Objekt: Wilsdruff Meißner Straße Datum der Ausführung: 13.05.2025 Bearbeitungsstand: 16.05.2025 Bearbeiter: Dipl.-Geol. Th. Noack	Baugrundbüro Noack Hauptstr. 11a 01920 Nebelschütz 01739471187

BS 12/25

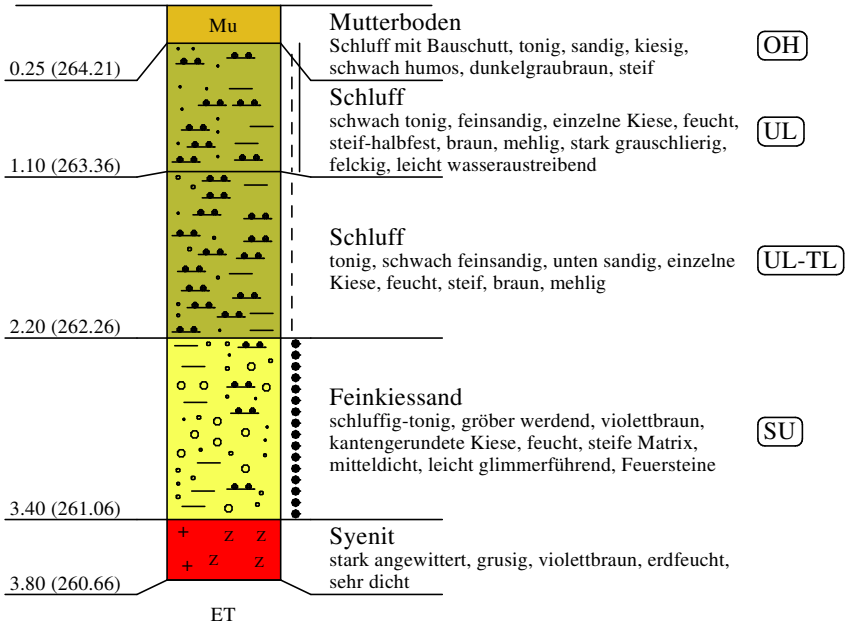
263,19 m



Bohrprofil Höhenbezug: m ü.NHN Längenmaßstab: ohne Höhenmaßstab 1 : 50	Objekt: Wilsdruff Meißner Straße Datum der Ausführung: 13.05.2025 Bearbeitungsstand: 16.05.2025 Bearbeiter: Dipl.-Geol. Th. Noack	Baugrundbüro Noack Hauptstr. 11a 01920 Nebelschütz 01739471187

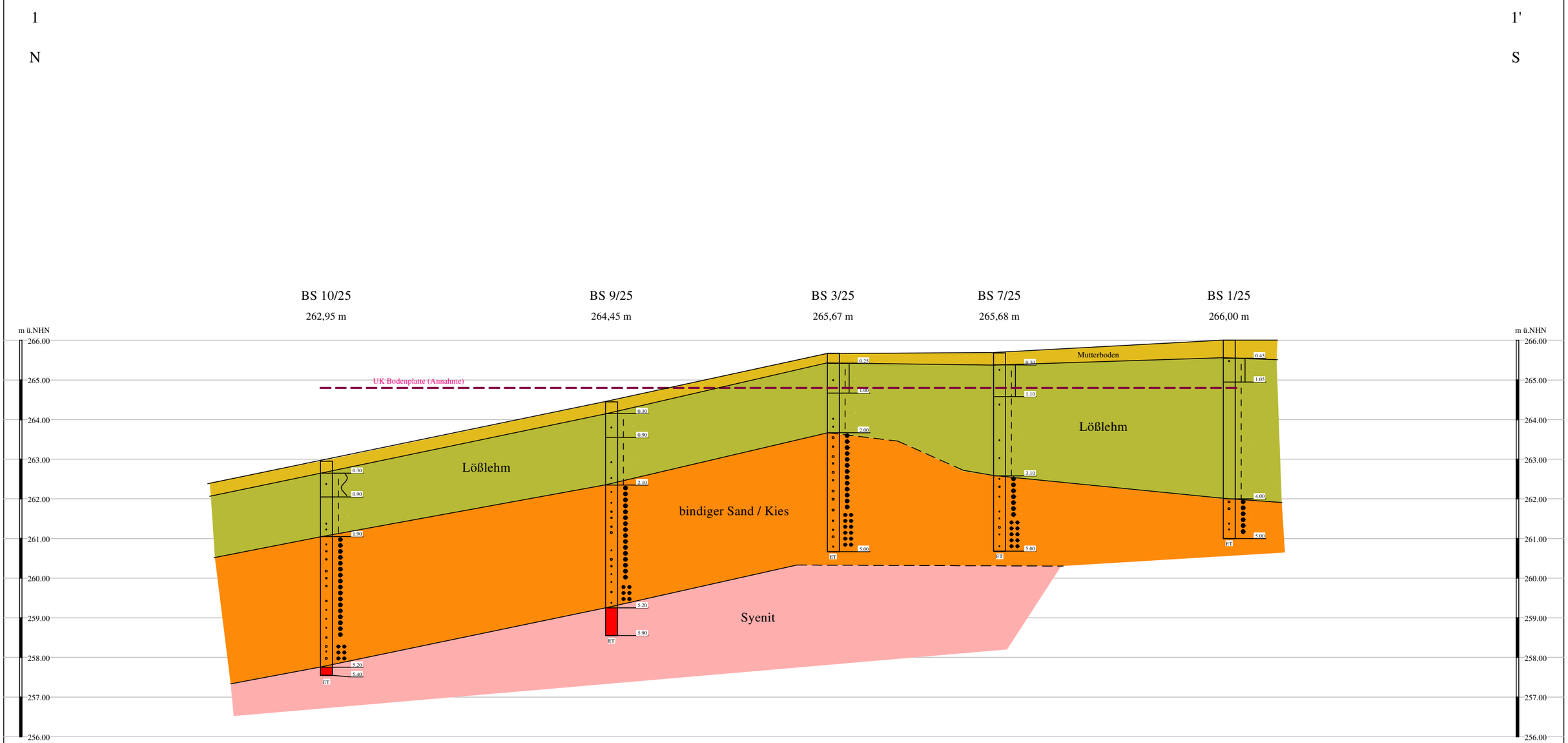
BS 13/25

264,46 m



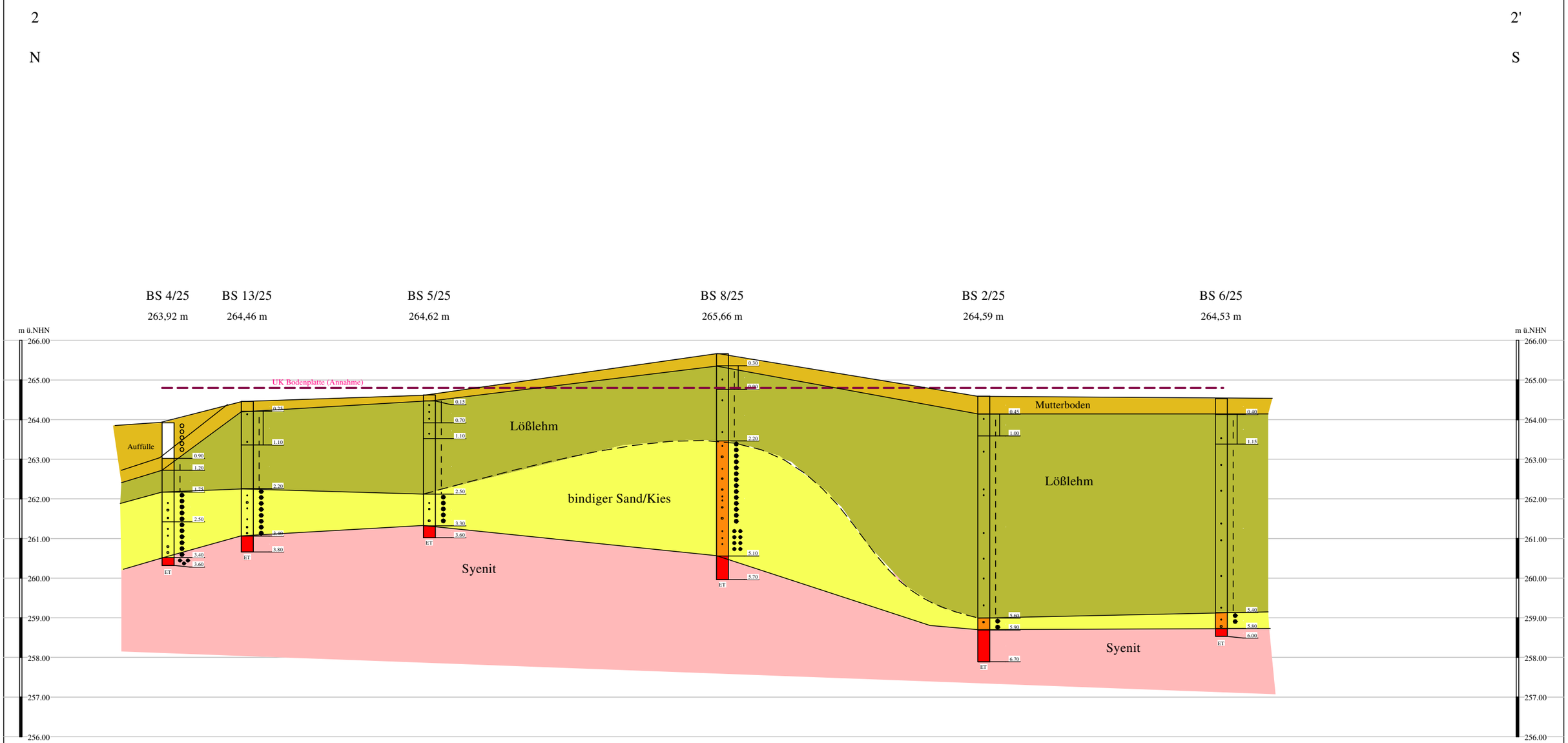
Bohrprofil Höhenbezug: m ü.NHN Längenmaßstab: ohne Höhenmaßstab 1 : 50	Objekt: Wilsdruff Meißner Straße Datum der Ausführung: 13.05.2025 Bearbeitungsstand: 16.05.2025 Bearbeiter: Dipl.-Geol. Th. Noack	Baugrundbüro Noack Hauptstr. 11a 01920 Nebelschütz 01739471187

Anlage 4.1



geologischer Schnitt 1 - 1' Längenmaßstab: 1 : 750 Höhenmaßstab 1 : 100	Objekt: Wilsdruff, Meißner Straße 33 Bearbeitungsstand: 03.05.2025 Bearbeiter: Dipl.-Geol. Thomas Noack	Baugrundbüro Noack Hauptstraße 11a 01920 Nebelschütz Tel. 01739471187

Anlage 4.2



geologischer Schnitt 2 - 2' Längenmaßstab: 1 : 750 Höhenmaßstab 1 : 100	Objekt: Wilsdruff, Meißner Straße 33 Bearbeitungsstand: 03.05.2025 Bearbeiter: Dipl.-Geol. Thomas Noack	Baugrundbüro Noack Hauptstraße 11a 01920 Nebelschütz Tel. 01739471187

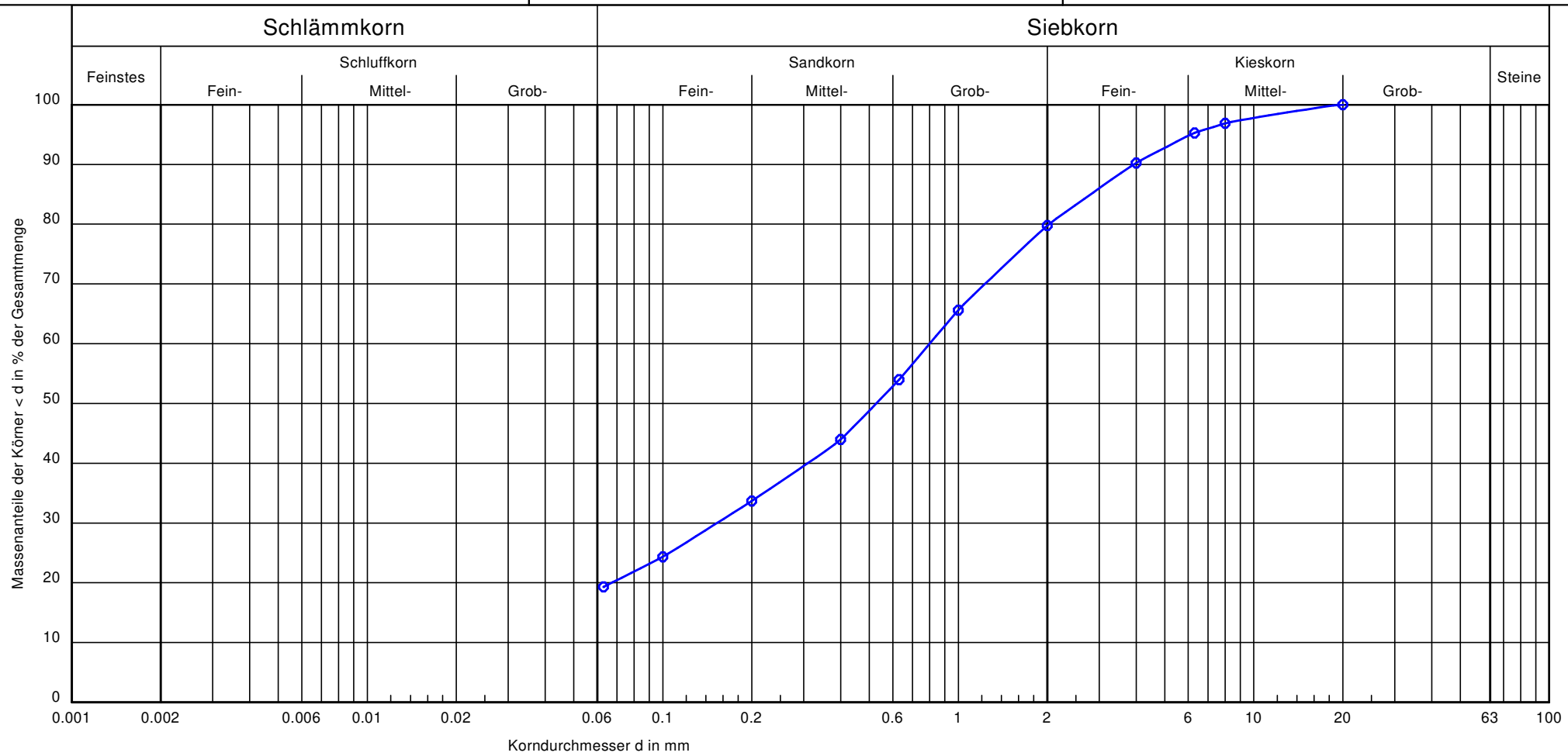
Baugrundbüro Noack
Hauptstr. 11a
01920 Nebelschütz
Tel. 01739471187

Bearbeiter: Dipl.-Geol. Th. Noack Datum: 02.06.2025

Körnungslinie

Wilsdruff, Meißner Straße 33

Prüfungsnummer: 0022
Probe entnommen am: 13.05.2025
Art der Entnahme: gestört
Arbeitsweise: Trockensiebung



Bezeichnung:	Bodenart:	Tiefe:	k [m/s] (Mallet/Paquant):	Entnahmestelle:	U/Cc	T/U/S/G [%]:	Frostsicherheit	Bodengruppe
MP 1	S, u, fg, mg'	>2 bis max. 5m	$7.2 * 10^{-6}$	BS 1,3,7-10/25	-/-	- /19.3/60.4/20.2	F3	SU*

Bemerkungen:

Anlage: 5.1
Blatt: 1

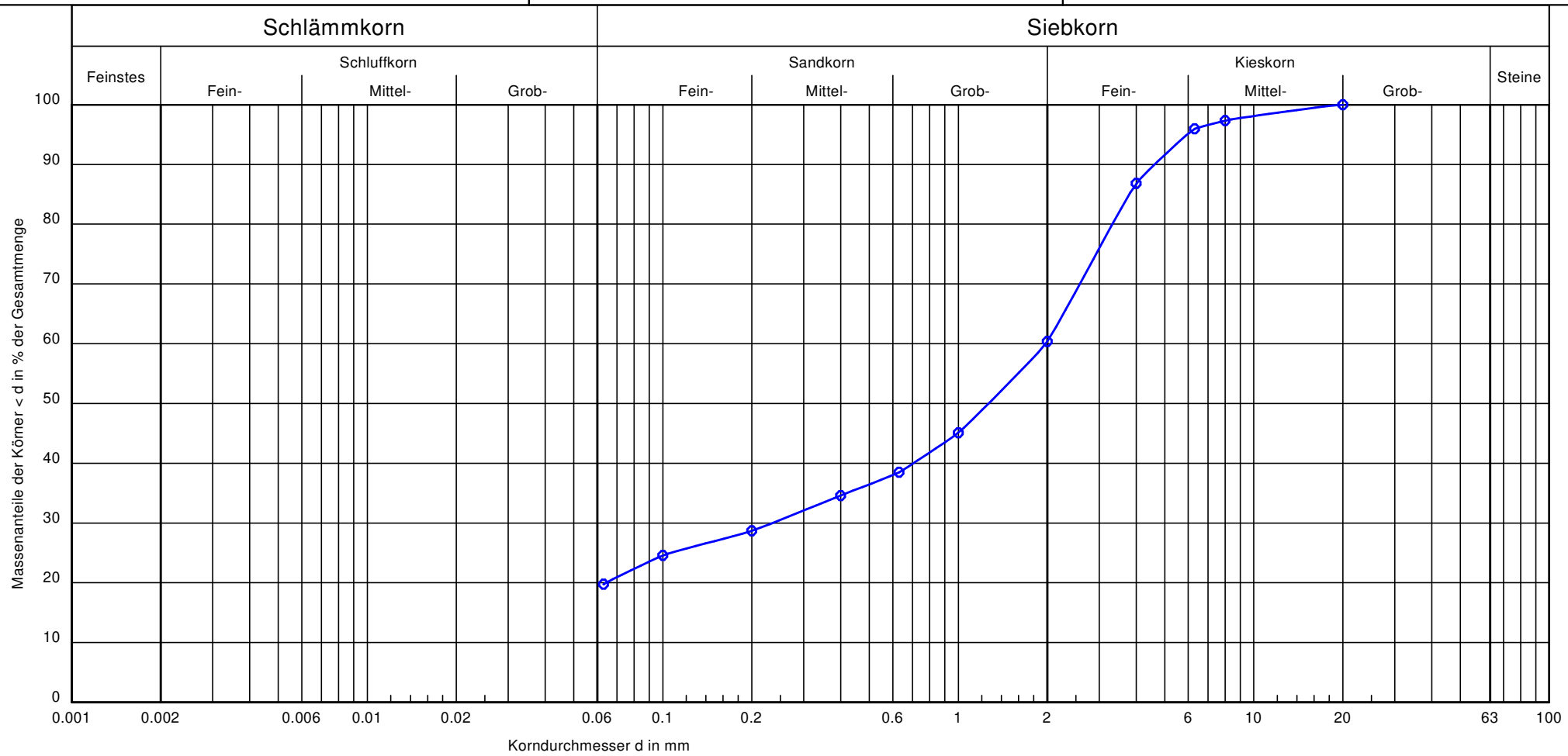
Baugrundbüro Noack
Hauptstr. 11a
01920 Nebelschütz
Tel. 01739471187

Bearbeiter: Dipl.-Geol. Th. Noack Datum: 02.06.2025

Körnungslinie

Wilsdruff, Meißner Straße 33

Prüfungsnummer: 0023
Probe entnommen am: 13.05.2025
Art der Entnahme: gestört
Arbeitsweise: Trockensiebung



Bezeichnung:	Bodenart:	Tiefe:	k [m/s] (Mallet/Paquant):	Entnahmestelle:	U/Cc	T/U/S/G [%]:	Frostsicherheit	Bodengruppe
MP 2	S, $\overline{fg}$, u	unterm Lößlehm	$6.5 * 10^{-6}$	BS 4,5/25	-/-	- /19.8/40.6/39.6	F3	SU*

Bemerkungen:

Anlage: 5.2
Blatt: 1

Hauptstr. 11a, 01920 Nebelschütz, Tel. 01739471187

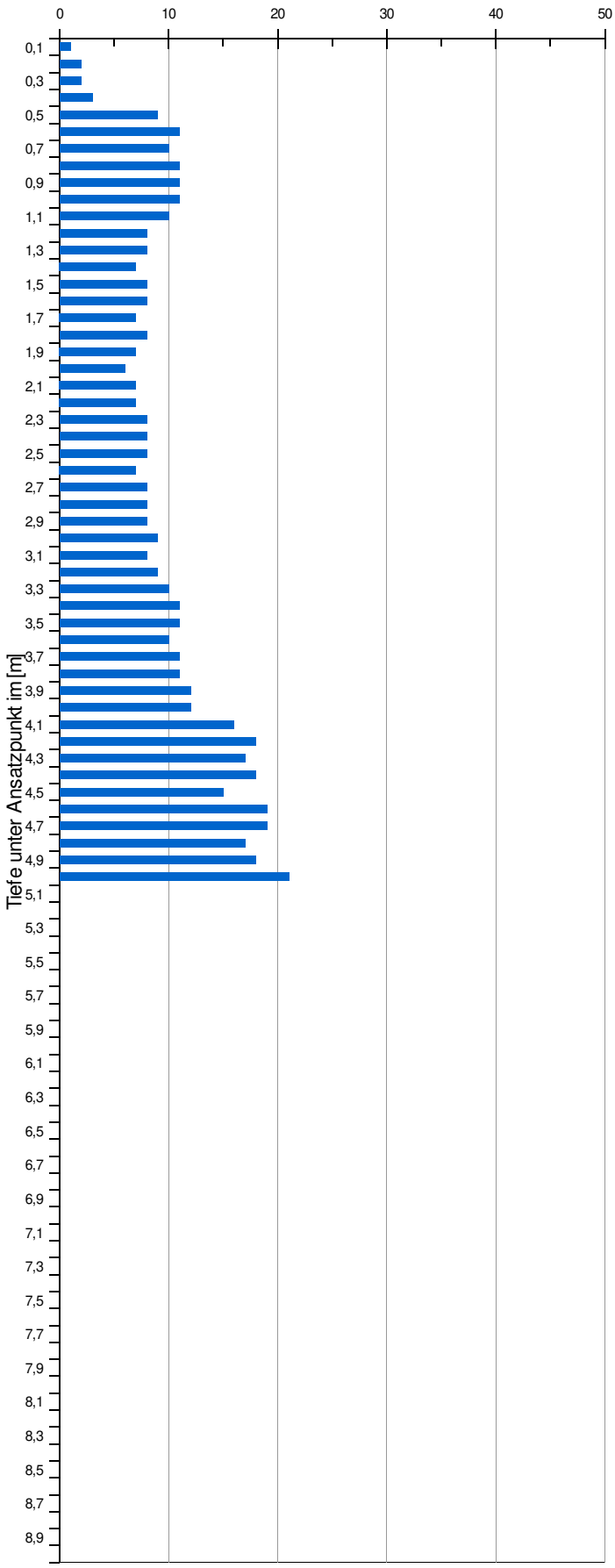
Baugrundbüro Noack

Anlage 6

Meßprotokoll für Rammsondierungen nach DIN 4094-3

Sondierung-Nr.:	**RS 1/25**
Höhe:	266,00 m ü.NHN
Objekt:	Wilsdruff
Objekt-Nr.:	250407
AG:	Aldi
Lage:	neben BS 1/25
Datum:	03/05/2025
Sondierart:	DPM-A

Tiefe	*N10*	*Tiefe*	*N10*	*Tiefe*	*N10*	*Tiefe*	*N10*	*Tiefe*	*N10*
0,10	**1**	3,10	**8**	6,10		9,10		12,10	
0,20	**2**	3,20	**9**	6,20		9,20		12,20	
0,30	**2**	3,30	**10**	6,30		9,30		12,30	
0,40	**3**	3,40	**11**	6,40		9,40		12,40	
0,50	**9**	3,50	**11**	6,50		9,50		12,50	
0,60	**11**	3,60	**10**	6,60		9,60		12,60	
0,70	**10**	3,70	**11**	6,70		9,70		12,70	
0,80	**11**	3,80	**11**	6,80		9,80		12,80	
0,90	**11**	3,90	**12**	6,90		9,90		12,90	
1,00	**11**	4,00	**12**	7,00		10,00		13,00	
*)		*)		*)		*)		*)	
1,10	**10**	4,10	**16**	7,10		10,10		13,10	
1,20	**8**	4,20	**18**	7,20		10,20		13,20	
1,30	**8**	4,30	**17**	7,30		10,30		13,30	
1,40	**7**	4,40	**18**	7,40		10,40		13,40	
1,50	**8**	4,50	**15**	7,50		10,50		13,50	
1,60	**8**	4,60	**19**	7,60		10,60		13,60	
1,70	**7**	4,70	**19**	7,70		10,70		13,70	
1,80	**8**	4,80	**17**	7,80		10,80		13,80	
1,90	**7**	4,90	**18**	7,90		10,90		13,90	
2,00	**6**	5,00	**21**	8,00		11,00		14,00	
*)		*)		*)		*)		*)	
2,10	**7**	5,10		8,10		11,10		14,10	
2,20	**7**	5,20		8,20		11,20		14,20	
2,30	**8**	5,30		8,30		11,30		14,30	
2,40	**8**	5,40		8,40		11,40		14,40	
2,50	**8**	5,50		8,50		11,50		14,50	
2,60	**7**	5,60		8,60		11,60		14,60	
2,70	**8**	5,70		8,70		11,70		14,70	
2,80	**8**	5,80		8,80		11,80		14,80	
2,90	**8**	5,90		8,90		11,90		14,90	
3,00	**9**	6,00		9,00		12,00		15,00	
*)		*)		*)		*)		*)	



Grundwasser: ,00 m unter Ansatzpunkt

*) Drehbarkeit L-leicht, M-mittel, S-schwer, N-nicht drehbar

Geräteführer: Noack

Anlage 2

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Meißner Straße in Wilsdruff als Standort für einen ALDI-Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens

Endbericht

Im Auftrag der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
Hamburg/Dresden, 18.08.2026

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Meißner Straße in Wilsdruff als Standort für einen ALDI-Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens

Projektnummer: 26DLP4182
Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Boris Böhm
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Henrik Johaentges

Im Auftrag der
ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
Hohewardstr. 345-349
45699 Herten

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden
Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

Abbildungsverzeichnis III
Tabellenverzeichnis IV

1 Einführung 1
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 1
1.2 Vorgehensweise 2

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben 4
2.1 Mikrostandort 4
2.2 Vorhabenkonzeption 7

3 Rahmendaten des Makrostandorts 10
3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur 10
3.2 Sozioökonomische Rahmendaten 12

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial 14
4.1 Methodische Vorbemerkungen 14
4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum 14
4.3 Herleitung des Einzugsgebiets 16
4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial 19

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum 20
5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet 20
5.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den ggf. vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen 24

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose 30
6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose 30
6.2 Wirkungsprognose 34
6.2.1 Vorbemerkungen 34

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel 36

7 Bewertung des Vorhabens 39

7.1 Zu den Bewertungskriterien 39

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung 40

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung 41

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts 46

8 Exkurs: Potenzielle Nachnutzung der ALDI-Bestandsfläche 49

9 Fazit 56

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts 4
Abbildung 2: Der aktuell nur spärlich bebaute Vorhabenstandort 5
Abbildung 3: Die Meißner Straße im Bereich des Vorhabenstandorts – Blick in Richtung Ortslage 5
Abbildung 4: Die Meißner Straße mit Blick in Richtung Autobahnbrücke 6
Abbildung 5: Lageplan 7
Abbildung 6: Lage im Raum 10
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum 15
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens 17
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet 22
Abbildung 10: Der Marktplatz im Ortskern von Wilsdruff 25
Abbildung 11: Die Nossener Straße im Ortskern von Wilsdruff 25
Abbildung 12: Der zu verlagernde ALDI-Markt als Teil der FMA Am Bahndamm 27
Abbildung 13: Der Netto-Markt als Teil der FMA Am Bahndamm 27
Abbildung 14: Der Verbundstandort in Grumbach (Am Gleis) mit Edeka und Rossmann 28
Abbildung 15: Solitäre Lebensmittelmärkte Netto und Lidl in der Wilsdruffer Kernstadt 29
Abbildung 16: Die beiden Lebensmittelmärkte in Kesselsdorf 29
Abbildung 17: Der Diska-Markt in Mohorn 29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens 8

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 12

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Verlagerungsvorhabens 18

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit 19

Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets im Segment Nahrungs- und Genussmittel 21

Tabelle 6: Nachfrageabschöpfung und Umsatzstruktur des ALDI-Vorhabens nach Vorhabenrealisierung 31

Tabelle 7: Umsatzstruktur des ALDI-Markts (Status quo) 32

Tabelle 8: Umsatzzuwachs des ALDI-Markts durch Vorhabenrealisierung 33

Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel 38

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der sächsischen Stadt Wilsdruff (Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge) befindet sich im nördlichen Siedlungsgebiet an der Meißner Straße 30b eine Einzelhandelsagglomeration, zu der u.a. ein **ALDI-Lebensmitteldiscounter** mit einer Verkaufsfläche von etwa 800 qm gehört. Nunmehr besteht die Planung, den ALDI-Markt kleinräumig auf ein derzeit nur spärlich bebautes und etwas näher zur BAB 4-Anschlussstelle „Wilsdruff" gelegenes Grundstück an der Meißner Straße 33 zu verlagern und dessen Verkaufsfläche in diesem Zuge **auf etwa 1.100 qm** zu erweitern.

Die Umsetzung des Planvorhabens soll im **Wege der Bauleitplanung** und über die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt" erfolgen. Dieser liegt aktuell im Vorentwurf vor. Das Vorhaben ist damit nach den Kriterien der §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a sowie 2 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Zudem sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu beachten. Im Freistaat Sachsen sind bei der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Bestimmungen des Kapitels 2.3.2 des LEP Sachsen 2013[1] raumordnerisch maßgebend. Dieses beinhaltet u.a. das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot.

Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung. Zudem war das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung in Sachsen zu prüfen.

Zu berücksichtigen ist dabei einerseits, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um eine Neuansiedlung handelt, sondern um die Standortverlagerung und damit verbundene Erweiterung eines Betriebs, der bereits seit vielen Jahren in Wilsdruff ansässig ist. Im Sinne des Baurechts ist daher nur der mit der Erweiterung verbundene Zusatzumsatz im Rahmen der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt (sog. Delta-Betrachtung). **Der prüfungsrelevante Verkaufsflächenzuwachs beläuft sich auf insgesamt rd. 300 qm.**

Gleichwohl ist andererseits zu berücksichtigen, dass der Vorhabenträger keinen Einfluss auf die **Nachnutzung der ALDI-Bestandsfläche** an der Meißner Straße 30b hat und damit nicht auszuschließen ist, dass diese einzelhandelsseitig nachgenutzt

[1] Der LEP Sachsen wird aktuell fortgeschrieben. Allerdings wurde bislang noch kein Entwurf zur Fortschreibung veröffentlicht.

werden wird. Somit war im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auch auf denkbare Nachnutzungsszenarien und deren Einfluss auf die Auswirkungen des Vorhabens einzugehen.

1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben der Bearbeitung der Verträglichkeitsanalyse folgendes **Untersuchungskonzept** zu Grunde gelegt:

- Beschreibung und Bewertung des **Mikrostandorts** und des Standortumfelds (u.a. verkehrliche Erreichbarkeit, Visibilität, Nutzungsstrukturen im Umfeld);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner **Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur** sowie im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz;
- Kurzbewertung der einzelhandelsrelevanten **makrostandörtlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum bzw. in der Standortkommune Wilsdruff (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen, Zentrensystem);
- Abgrenzung des **Untersuchungsraums** unter Berücksichtigung der Standorteigenschaften sowie der vorhabenspezifischen **Wettbewerbssituation** im Raum;
- Analyse und Bewertung der **Angebotssituation** im Lebensmitteleinzelhandel innerhalb des Untersuchungsraums; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel sowie quantitative (Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität) und qualitative (v.a. Betriebstypenstruktur) Kurzbewertung der Versorgungssituation; Ermittlung und Evaluierung ggf. vorhandener vorhabenrelevanter **Planvorhaben** im Untersuchungsraum;
- Identifizierung der zentralen Versorgungsbereiche (sowie sonstigen strukturprägenden Handelslagen) im Untersuchungsraum sowie städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der **Ausgangslage in diesen ggf. von dem Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereichen** zur Bewertung der Funktionsfähigkeit der Zentren sowie zur Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets und dessen möglicher Zonierung, des darin enthaltenen Nachfragepotenzials (inkl. Abschätzung des Streukundenanteils), der Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens sowie des zu erwartenden Vorhabenumsatzes;
- Gegenüberstellung des Status Quo-Umsatzes (ALDI heute) sowie des künftig bzw. nach der Vorhabenrealisierung zu erwartenden Umsatzes zur **Ermittlung des prüfungsrelevanten Umsatzzuwachses;**
- **absatzwirtschaftliche Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte (wettbewerbliche Auswirkungen) durch das Vorhaben

zu Lasten des bestehenden Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung; Diskussion möglicher **Nachnutzungsszenarien** für den Altstandort und deren Einfluss auf die Ergebnisse Wirkungsprognose;

- **städtebauliche Bewertung** der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens nach den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB; hierbei standen die im Sinne einer Worst-Case-Analyse ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens besonders im Hinblick auf die Frage im Fokus, ob diese in negative städtebauliche Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung umschlagen können;
- **raumordnerische Bewertung** des Vorhabens im Hinblick auf die Frage, ob das Vorhaben mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung gemäß dem LEP Sachsen 2013 und dem Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 im Einklang steht.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **flächendeckende Vor-Ort-Erhebung**[2] der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum;
- **intensive Begehungen** des Mikrostandorts und des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer räumlich-funktionalen Struktur und der Angebotsqualität sowie zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2029 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

[2] Die Bestandserhebungen erfolgten mittels physischer Begehungen der Einzelhandelslokale und einer hierfür programmierten Smartphone-App durch professionell geschultes Personal nach dem Angebotsprinzip. D.h. die erhobenen Verkaufsflächen werden nicht dem Hauptsortiment zugeschlagen, sondern nach Haupt- und Randsortiment differenziert nach Teilsortimenten aufgenommen. Hinsichtlich der Verkaufsflächendefinition liegt v.a. das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 10.04) zugrunde.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** an der Meißner Straße 33 befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Wilsdruffer Kernstadt und in räumlicher Nähe zur BAB 4-Anschlussstelle „Wilsdruff“ sowie zur Gemeindegrenze mit Klipphausen. Das Vorhabengrundstück ist Bestandteil des Flurstücks 714/4 der Gemarkung Wilsdruff und derzeit nur spärlich bebaut. Die bestehenden Gebäude sollen im Zuge der Vorhabenrealisierung rückgebaut werden. Der **ALDI-Bestandsstandort** an der Meißner Straße 30b ist ca. 250 Meter südöstlich des Projektstandorts verortet.

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Abbildung 2: Der aktuell nur spärlich bebaute Vorhabenstandort

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts wird perspektivisch im Wesentlichen über die Meißner Straße erfolgen, von welcher aus das Grundstück derzeit noch nicht erschlossen wird. Die Meißner Straße stellt eine wesentliche überörtliche Verkehrsachse im nördlichen Stadtgebiet von Wilsdruff dar. Über das weiterführende Straßennetz besteht u.a. eine Verbindung zur Bundesstraße 173. Unmittelbar südlich des Projektgrundstücks zweigt die kommunale Meißner Straße in Richtung Wilsdruffer Ortskern ab, wobei sie u.a. über den Markt führt. In nördlicher Richtung wird die Meißner Straße als S 177 geführt. Dort passiert sie zunächst die Gemeindegrenze zwischen Wilsdruff und Klipphausen und kreuzt die BAB 4, ehe sie im Gemeindegebiet von Klipphausen als Meißner Landstraße weiter in Richtung Norden verläuft. **Damit kann dem Vorhabenstandort bereits heute eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit attestiert werden.**

Abbildung 3: Die Meißner Straße im Bereich des Vorhabenstandorts – Blick in Richtung Ortslage

Die S 177 wird aktuell im Bereich der BAB 4-Anschlussstelle „Wilsdruff" bzw. unmittelbar nördlich des Projektstandorts ausgebaut (siehe auch Abbildung 4). Bestandteil dieser Maßnahme ist u.a. die Neuerrichtung eines dreiarmigen Kreisverkehrs zwischen der Autobahnbrücke und dem Abzweig der kommunalen Meißner Straße. Neben den beiden Anschlüssen an die bestehende S 177 erhält der Kreisverkehr einen westlichen Anschluss an die künftig neu trassierte S 36. Die geplante, rund 2,5 km lange Neubaustrecke der S 36 soll westlich an der Wilsdruffer Ortslage vorbeigeführt und über den neuen Kreisverkehr mit der S 177 verknüpft werden. **Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandorts entsteht damit ein neuer Verkehrsknotenpunkt, durch den insbesondere die überörtliche Anbindung aus westlicher Richtung perspektivisch verbessert wird.**

Abbildung 4: Die Meißner Straße mit Blick in Richtung Autobahnbrücke

Eine ortsübliche Anbindung an den **ÖPNV** besteht rd. 200 Meter südöstlich und damit in fußläufiger Distanz zum Vorhabenstandort. Dort ist die Bushaltestelle ‚Wilsdruff Abzweigung Sachsdorf' lokalisiert, welche von den Regionalbuslinien 333, 423, 424 und 428 bedient wird.

Das **Standortumfeld** lässt sich durch eine heterogene Nutzungsstruktur charakterisieren. In nördlicher Richtung schließen sich zunächst ein Gewerbehof und kleinteilige Bebauung an, ehe sich nördlich der BAB 4 (und damit bereits im Gemeindegebiet von Klipphausen) v.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen und das Gewerbegebiet Klipphausen erstrecken. Grün- und Freiflächen dominieren das westliche und östliche Standortumfeld, wobei ca. 500 Meter östlich die Gebäudestrukturen des Gewerbegebiets an der Hühndorfer Höhe ansetzen. In südlicher Richtung schließen sich die Siedlungsstrukturen der Wilsdruffer Kernstadt an. Neben dem Einzelhandelsstandort an der Meißner Straße, dem auch der ALDI-Bestandsmarkt angehört, sind hier aufgelockerte Wohnstrukturen (v.a. Wohngebiet „Am Bahndamm") verortet. Wenngleich der Vorhabenstandort für die dort lebende Bevölkerung grundsätzlich auch zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar ist, handelt es sich um eine primär verkehrsorientierte Lage.

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die geplante **Standortverlagerung des an der Meißner Straße 30b in Wilsdruff ansässigen ALDI-Markts.** Der Bestandsmarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 800 qm. Am neuen Standort an der Meißner Straße 33 soll der Lebensmitteldiscounter nach modernen Marktstandards und mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 qm neu errichtet werden. **Der vorhabeninduzierte Verkaufsflächenzuwachs beläuft sich insofern auf rd. 300 qm.**

Abbildung 5: Lageplan

Der Sortimentsschwerpunkt des ALDI-Markts wird auch künftig im Segment Nahrungs- und Genussmittel liegen. Damit stellt das Vorhaben sortimentsseitig einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil der Randsortimente wird bei einem ALDI-Lebensmitteldiscounter erfahrungsgemäß bei ca. 20 % liegen, wovon etwa 10 % auf aperiodische Randsortimente[3] und 10 % auf periodische Randsortimente[4] entfallen.

[3] Nonfood II -Sortimente wie Bekleidung, Hausrat/GPK, Elektronik etc.

[4] Nonfood I – Sortimente wie Drogeriewaren, Tiernahrung, Schnittblumen

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Aldi-Verlagerungsvorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	720	270	990
davon Nahrungs- und Genussmittel	640	240	880
*davon sonstiger periodischer Bedarf**	80	30	110
aperiodischer Bedarf	80	30	110
Gesamt	800	300	1.100

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.
*Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren, Tiernahrung, Schnittblumen

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland unterliegt einem stetigen Strukturwandel. Um den gestiegenen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden und die internen Betriebsabläufe zu optimieren, modernisieren derzeit fast alle Anbieter deutschlandweit ihr Verkaufsstellennetz. Dabei lässt sich die Kundenakzeptanz, Wettbewerbsfähigkeit und langfristige Rentabilität einzelner Anbieter langfristig nur sicherstellen, wenn diese zeitgemäß dimensioniert sind. Lebensmitteldiscounter benötigen mittlerweile zwischen 1.000 und 1.400 qm Verkaufsfläche, um den Verbrauchern ihr modernes Filialkonzept präsentieren zu können. Die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Markts erscheint vor diesem Hintergrund nachvollziehbar bzw. auch betriebswirtschaftlich notwendig.

Der Anpassungsdruck für die Verkaufsfläche hat verschiedene Ursachen:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Dies beinhaltet v.a. erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit, die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf.
- Bei den Konsumenten ist seit geraumer Zeit ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegane Produkte etc. zu beobachten. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt insbesondere bei Vollsortimentern, aber zunehmend auch bei den Discountern die Erwartungshaltung der Verbraucher an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), was ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.
- Aber auch im konventionellen Bereich sind erhebliche Produktdifferenzierungen und -innovationen zu beobachten. Getragen durch die Werbung, erwarten die Konsumenten daher insbesondere bei Vollsortimentern, mittlerweile aber auch

zunehmend bei Lebensmitteldiscountern ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.

- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.[5] Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Vorhabenträger keinen Einfluss auf die Nachnutzung der ALDI-Bestandsfläche an der Meißner Straße 30b hat. Die Fläche könnte somit theoretisch wieder einer einzelhandelsseitigen Nachnutzung zugeführt werden und dabei auch durch einen vergleichbaren Anbieter nachbelegt werden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung war insofern auch auf denkbare Nachnutzungsszenarien und deren Einfluss auf die Auswirkungen des Vorhabens einzugehen. Dies erfolgt im Exkurskapitel 8.

In der sächsischen Stadt Wilsdruff besteht im nördlichen Siedlungsteil der Kernstadt die Planung, den derzeit an der Meißner Straße 30b ansässigen ALDI-Markt auf ein näher zur Autobahnanschlussstelle und direkt am neu entstehenden Kreisverkehr gelegenes Grundstück an der Meißner Straße 33 zu verlagern. In diesem Zuge soll der ALDI-Markt von derzeit rd. 800 qm auf dann maximal 1.100 qm Verkaufsfläche erweitert werden.

Da eine einzelhandelsseitige/nahversorgungsrelevante Nachnutzung der ALDI-Bestandsfläche nicht ausgeschlossen werden kann, waren im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung denkbare Nachnutzungsszenarien zu beleuchten.

[5] Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Stadt Wilsdruff** ist relativ zentral im Freistaat Sachsen lokalisiert und gehört zum Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Am äußersten nordwestlichen Rand dieses Landkreises gelegen, grenzt Wilsdruff unmittelbar an die Landkreise Meißen und Mittelsachsen sowie an die Landeshauptstadt Dresden. Wilsdruff befindet sich somit im Übergangsbereich zwischen dem Verdichtungsraum Dresden und dem ländlich geprägten westlichen Dresdner Umland. Das Stadtgebiet von Wilsdruff setzt sich heute aus insgesamt 14 Ortsteilen zusammen, wobei sich die sukzessiven Eingemeindungen (u.a. von Kesselsdorf und Grumbach) sowohl anhand der dispersen Siedlungsstruktur als auch anhand der mehrpoligen Grundversorgungsstruktur gut ablesen lassen.

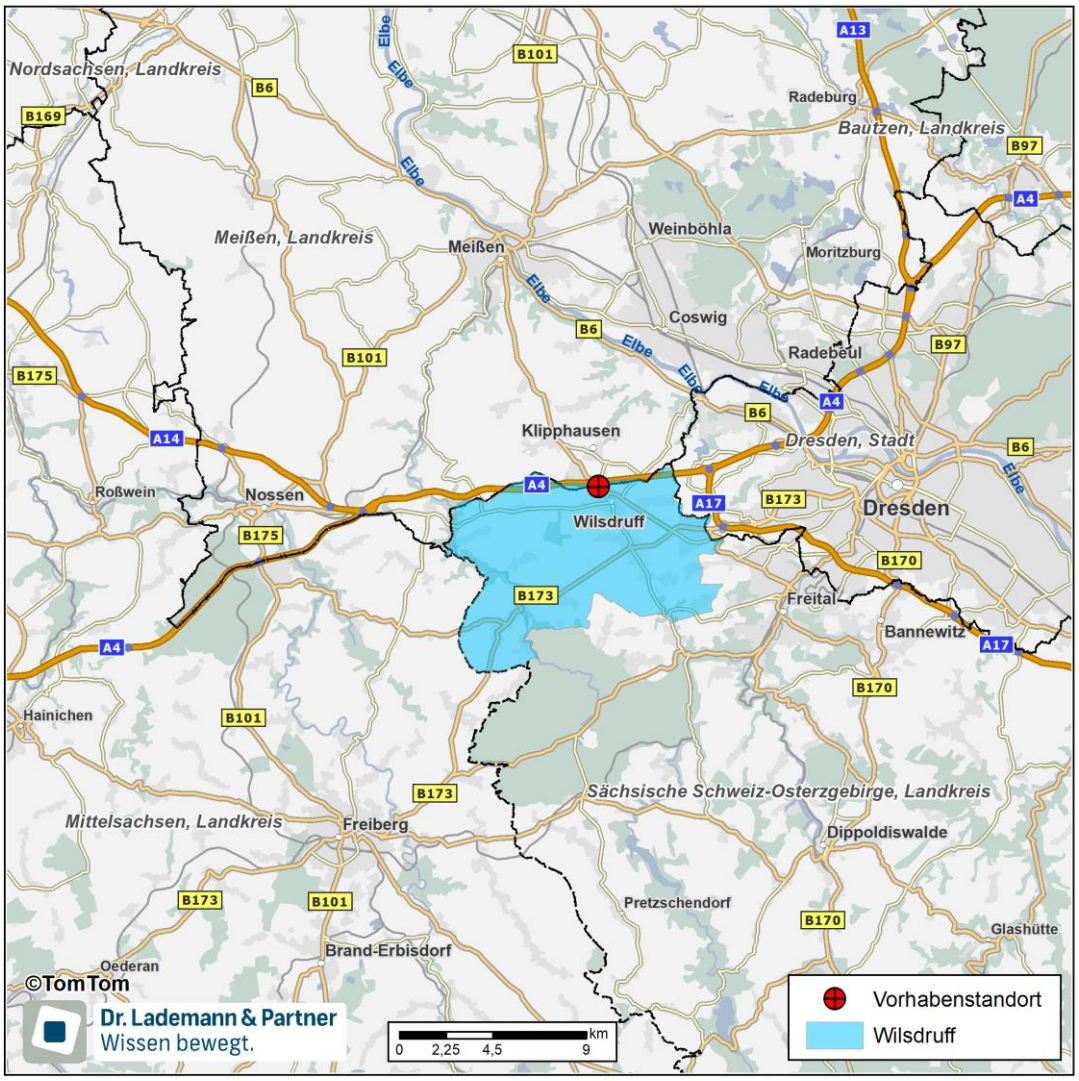


Abbildung 6: Lage im Raum

Von maßgeblicher Bedeutung für die überregionale **verkehrliche Anbindung** der Stadt Wilsdruff ist die BAB 4, welche das Stadtgebiet am Nordrand tangiert und im Wesentlichen als Ost-West-Achse durch den Freistaat Sachsen führt. Eine direkte Anbindung an die BAB 4 besteht dabei an der Anschlussstelle „Wilsdruff". Zudem sind die beiden Autobahndreiecke „Nossen" und „Dresden-West" jeweils nur wenige Kilometer von der Anschlussstelle „Wilsdruff" entfernt. Dort entspringen die Autobahnen 14 und 17 aus der BAB 4. Es bestehen somit leistungsfähige Verbindungen sowohl nach Chemnitz und Leipzig als auch in Richtung deutsch-tschechischer Grenze.

An die Landeshauptstadt Dresden ist die Stadt Wilsdruff ohnehin sehr gut angebunden, da die durch das Wilsdruffer Stadtgebiet verlaufende B 173 als Bindeglied zwischen Wilsdruff und Dresden fungiert. Sie bildet dabei eine Haupteinfallstraße in das Dresdner Stadtgebiet und ist somit u.a. von Bedeutung für den regionalen Pendlerverkehr. Dies gilt auch deshalb, weil sie in südwestlicher Richtung das weitere Dresdner Umland (u.a. die Stadt Freiberg) erschließt. Von regionaler Verkehrsbedeutung sind überdies die beiden Staatsstraßen 36 und 177, die Wilsdruff u.a. mit Klipphausen und Nossen verbinden und künftig im Bereich des Vorhabenstandorts aufeinandertreffen werden (siehe Kapitel 2.1). **Insgesamt kann der Stadt Wilsdruff sowohl im regionalen als auch im überregionalen Kontext eine hervorragende verkehrliche Anbindung bescheinigt werden.**

Dies gilt im Hinblick auf den **ÖPNV** hingegen nur eingeschränkt, da Wilsdruff über keine direkte Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr verfügt. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich u.a. in Freital, Tharandt und Dresden. Die Anbindung an den regionalen ÖPNV wird daher vom regionalen Busverkehr getragen, wobei Direktverbindungen u.a. nach Meißen, Dresden und Nossen bestehen.

Vonseiten der Regionalplanung in der Planungsregion Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist Wilsdruff als **Grundzentrum** ausgewiesen. Die definierten Grundzentren ergänzen das von der Landesplanung festgelegte Netz der höherrangigen zentralen Orte (Mittel- und Oberzentren) und sollen als übergemeindliche Zentren Versorgungseinrichtungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs und der sozialen und medizinischen Grundversorgung vorhalten. Das damit verbundene raumordnerische Ziel ist es, den Verbrauchern in der gesamten Planungsregion (bzw. im gesamten Freistaat Sachsen) einen flächendeckenden Zugang zu Einrichtungen der grundzentralen Versorgung in einer zumutbaren Entfernung zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck und unter besonderer Berücksichtigung der Erreichbarkeitsbeziehungen im Planungsraum wurden dem überwiegenden Teil der definierten Grundzentren bzw. grundzentralen Verbünde (und auch den höherrangigen zentralen Orten, die die Grundversorgungsfunktionen gleichermaßen wahrnehmen sollen) übergemeindliche Verflechtungsbereiche - sog. Nahbereiche - zugewiesen. Für den jeweiligen Verflechtungsbereich/Nahbereich soll das Grundzentrum/der Zentrale Ort dieselben

Grundversorgungsaufgaben wahrnehmen wie für das eigene Stadt- bzw. Gemeindegebiet. Zum Nahbereich des Grundzentrums Wilsdruff zählt neben dem eigenen Stadtgebiet auch die nördlich angrenzende Gemeinde Klipphausen, wobei dies aber nur partiell und in Funktionsteilung mit Meißen der Fall ist.

Die **nächstgelegenen Orte mit höherrangiger zentralörtlicher Funktion** sind insbesondere das östlich gelegene Oberzentrum Dresden (rd. 15 km östlich) sowie die umliegenden Mittelzentren Freital (rd. 15 km südöstlich), Coswig (rd. 15 km nördlich) sowie Radebeul (rd. 20 km nordöstlich). Die stärksten Verflechtungen dürften dabei aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe und der sehr guten verkehrlichen Anbindung mit dem Oberzentrum Dresden bestehen. Das dortige Einzelhandelsangebot strahlt generell weiträumig in das Umland aus, wobei dies allerdings weniger für den Bereich der Grundversorgung als vielmehr für den aperiodischen Bedarf gilt.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungszahl** in Wilsdruff blieb seit 2023 weitgehend stabil und verzeichnete lediglich einen leichten Rückgang von rd. 0,1 % jährlich. Damit konnte sich Wilsdruff vom anhaltenden Schrumpfungstrend im Freistaat Sachsen sowie im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge weitgehend entkoppeln. Auch im Vergleich zu den Kommunen im Umland war Wilsdruff schwächer von Einwohnerrückgängen betroffen. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass Wilsdruff zu jenen Kommunen im unmittelbaren Dresdner Umland („Speckgürtel") zählt, die von Suburbanisierungsprozessen besonders stark profitieren konnten.

Insgesamt lebten in Wilsdruff im Jahr 2026

rd. 14.530 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Wilsdruff im Vergleich

Kommune, Landkreis, Land	2023	2026	abs.	+/- 23/26 in %	Veränderung p.a. in %
Wilsdruff	**14.551**	**14.525**	**-26**	**-0,2**	**-0,1**
Nossen	10.389	10.370	-19	-0,2	-0,1
Klingenberg	6.840	6.569	-271	-4,0	-1,3
Freital	39.558	39.174	-384	-1,0	-0,3
Radebeul	34.096	33.081	-1.015	-3,0	-1,0
Coswig	20.512	20.479	-33	-0,2	-0,1
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	**246.204**	**242.471**	**-3.733**	**-1,5**	**-0,5**
Sachsen	**4.086.152**	**4.026.599**	**-59.553**	**-1,5**	**-0,5**

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Wilsdruff muss in Anlehnung an die Prognose der 9. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat

Sachsen[6] und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung der vergangenen Jahre davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren leicht negativ entwickeln werden. Bis zum Jahr 2029 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Wilsdruff daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 14.400 Einwohnern.

Wilsdruff verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**[7] von 101,4. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (94,3) sowie zum Landesdurchschnitt Sachsens (93,8) deutlich überdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Wilsdruff aufgrund der nur leichten Bevölkerungsabnahme sowie der überdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnisse neutral zu bewerten. Es ist in der näheren Zukunft jedenfalls nicht mit signifikanten Kaufkraftverlusten zu rechnen.

Die Stadt Wilsdruff ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und damit ein wichtiger Träger der Daseinsvorsorge (auch im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels). Sie ist dazu angehalten, die Aufgaben der Grundversorgung sowohl für das eigene Stadtgebiet als auch für seinen Nahbereich, der die Gemeinde Klipphausen (in Funktionsteilung mit Meißen) umfasst, wahrzunehmen.

[6] Der 9. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis zum Jahr 2045 liegt als Prognosebasis der 31.12.2024 zugrunde. Abgestellt haben Dr. Lademann & Partner auf die mittlere Variante (Variante 2) der Vorausberechnung.

[7] Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2026. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben an der Meißner Straße in Wilsdruff übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Auch das eigene Filialnetz von ALDI ist als limitierender Faktor zu berücksichtigen.

Bei der Ableitung des Einzugsgebiets waren aber auch die städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren (z.B. Bahn- und Verkehrstrassen, Flussverläufe, Waldgebiete) zu berücksichtigen, da sich diese in wesentlichem Maße auf die Erreichbarkeitsbeziehungen im Raum auswirken können und somit auch die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs maßgeblich beeinflussen können.

4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

In der nachfolgenden Karte sind die Wettbewerbs- und Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets maßgeblich beeinflussen. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vorrangig mit den umliegenden Lebensmitteldiscountern, die hinsichtlich des angebotenen Warensortiments und der Preispolitik wesentliche Angebotsüberschneidungen mit dem zu erweiternden ALDI-Markt aufweisen (typähnliche/typgleiche Anbieter). Die Verbrauchermärkte/Lebensmittelvollsortimenter im Umfeld unterscheiden sich hinsichtlich der Sortiments- und Preisstruktur hingegen deutlich von dem Vorhaben und begrenzen die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets somit weniger stark.

Wie der nachfolgenden Abbildung entnommen werden kann, verfügt die **Stadt Wilsdruff** (funktionsgerecht) über umfangreiche Angebotsstrukturen im Bereich der Grundversorgung. Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte (> 400 qm Verkaufsfläche) verteilen sich dabei auf die verschiedenen Ortsteile. Neben dem bestehenden ALDI-Markt sind im Stadtgebiet von Wilsdruff noch insgesamt sechs weitere Lebensmitteldiscounter verortet. Wenngleich diese Wettbewerber die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets des ALDI-Markts nicht entscheidend begrenzen und davon

ausgegangen werden kann, dass der ALDI-Markt eine **gesamtörtliche Ausstrahlungskraft** entfalten kann, wirkt sich die hohe innerörtliche Wettbewerbsdichte im Discountsegment restriktiv auf die erzielbare Nachfrageabschöpfung des ALDI-Markts (begrenzte Marktdurchdringung im Wilsdruffer Stadtgebiet) aus.

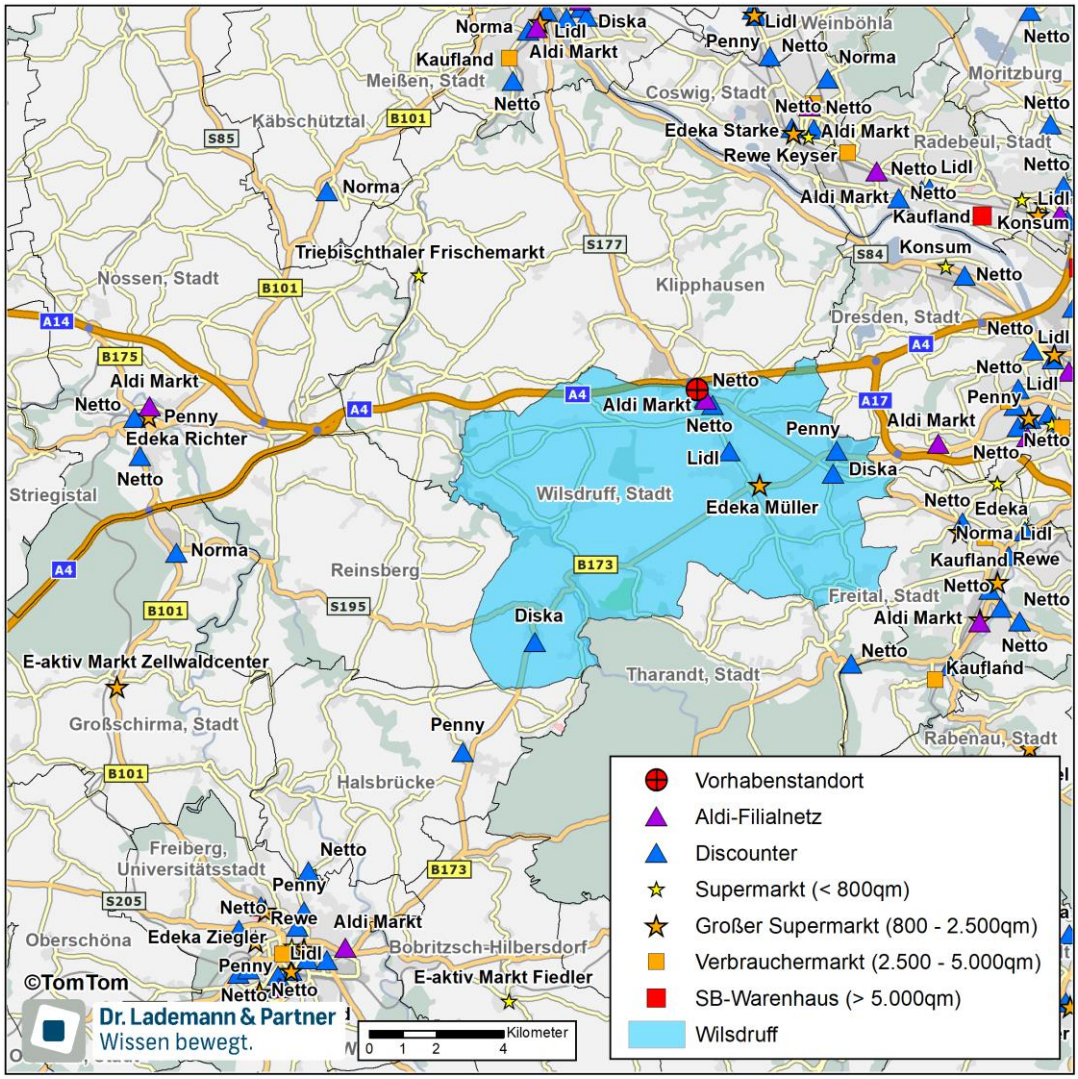


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Mit Blick auf das **Umland von Wilsdruff** ist die Wettbewerbssituation differenziert zu bewerten. In der nördlich angrenzenden und weitläufigen Gemeinde Klipphausen gibt es derzeit überhaupt keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt, sodass die dortigen Verbraucher beim Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs regelmäßig auf Versorgungsstandorte außerhalb Klipphausens ausweichen müssen. Für den südlichen Teil des Klipphausener Gemeindegebiets (u.a. Ortsteil Klipphausen) ist dabei davon auszugehen, dass eine deutliche Orientierung auf die Versorgungsangebote in Wilsdruff besteht. Aufgrund seiner Lage im nördlichen Siedlungsgebiet und an der Verbindungsachse zwischen Wilsdruff und Klipphausen spielt der ALDI-Markt in diesem Kontext bereits heute eine gewichtige Rolle. Diese würde sich künftig noch verstärken. Für

die Verbraucher aus den weiteren Teilen des Klipphausener Gemeindegebiets ist aufgrund der Erreichbarkeitsbeziehungen dahingegen anzunehmen, dass die dort lebenden Verbraucher Lebensmittel verstärkt in Meißen und Dresden einkaufen.

In der westlich an Wilsdruff angrenzenden Gemeinde Reinsberg ist ebenfalls kein strukturprägender Lebensmittelmarkt verortet. Für die dort lebenden Verbraucher dürften die Versorgungsangebote in Wilsdruff (und v.a. in der Wilsdruffer Kernstadt) aber nur eine untergeordnete Rolle spielen. Denn die Reinsberger Bevölkerung kann die Versorgungsstandorte in Nossen und Freiberg, wo sich auch jeweils eine ALDI-Filiale befindet, schneller erreichen als jene in der Wilsdruffer Kernstadt. Insofern gehen von den Angebotsstrukturen in Nossen und Freiberg erhebliche einzugsgebietslimitierende Effekte in Richtung Westen und Süden aus. Dies gilt im Falle von Freiberg auch deshalb, weil die Verbraucher aus der Gemeinde Halsbrücke klar auf die Versorgungsangebote in Freiberg ausgerichtet sein dürften.

Besonders hoch ist die Wettbewerbsdichte im östlichen Wilsdruffer Umland. Dort verfügen Dresden und Freital über umfangreiche Grundversorgungsstrukturen. Hierzu zählen u.a. auch das „KIM-Center“ in Dresden-Gompitz, welches eine ALDI-Filiale beherbergt, und der ALDI-Markt an der Dresdner Straße in Freital, der auch für die Bevölkerung der Gemeinde Tharandt eine gefragte Einkaufsalternative darstellen dürfte. Dass der ALDI-Markt in Wilsdruff Verbraucher aus Dresden, Freital oder Tharandt regelmäßig zu seinen Kunden zählen kann, ist insofern nicht anzunehmen.

Insgesamt ist für den Untersuchungsraum somit von einer **intensiven Wettbewerbssituation** auszugehen, die sich tendenziell limitierend auf die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Es befinden sich sowohl im Stadtgebiet von Wilsdruff als auch im Wilsdruffer Umland zahlreiche Lebensmitteldiscounter. In den umliegenden Zentralen Orten sind dabei auch ALDI-Märkte lokalisiert. Eine überörtliche Ausstrahlungskraft dürfte das Vorhaben lediglich in Richtung Norden erlangen.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das nachfolgend kartografisch aufbereitete **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich über das gesamte, dispers strukturierte Stadtgebiet von Wilsdruff und umfasst zusätzlich die südlichen Siedlungsteile der nördlich angrenzenden Gemeinde Klipphausen (v.a. Ortsteile Klipphausen, Lampersdorf, Taubenheim, Ullendorf und Röhrsdorf). Die Gutachter gehen dabei nicht davon aus, dass es durch die Verlagerung und Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das

Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde. Der Kernbereich **(= Zone 1a)** umfasst im Wesentlichen die Kernstadt von Wilsdruff sowie die Ortsteile Grumbach, Birkenhain, Limbach, Blankenstein, Helbigsdorf und Kaufbach. In diesem Bereich erreicht der ALDI-Markt aufgrund der räumlichen Nähe zu den Verbrauchern seine größte Marktdurchdringung bzw. Nachfrageabschöpfung. Eine ähnlich große Nachfrageabschöpfung dürfte darüber hinaus im südlichen Teil des Klipphausener Gemeindegebiets **(= Zone 1b)** erreicht werden können, da die dort lebenden Verbraucher in ihrem Wohnumfeld keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt vorfinden und den Vorhabenstandort über die S 177 sehr gut erreichen können.

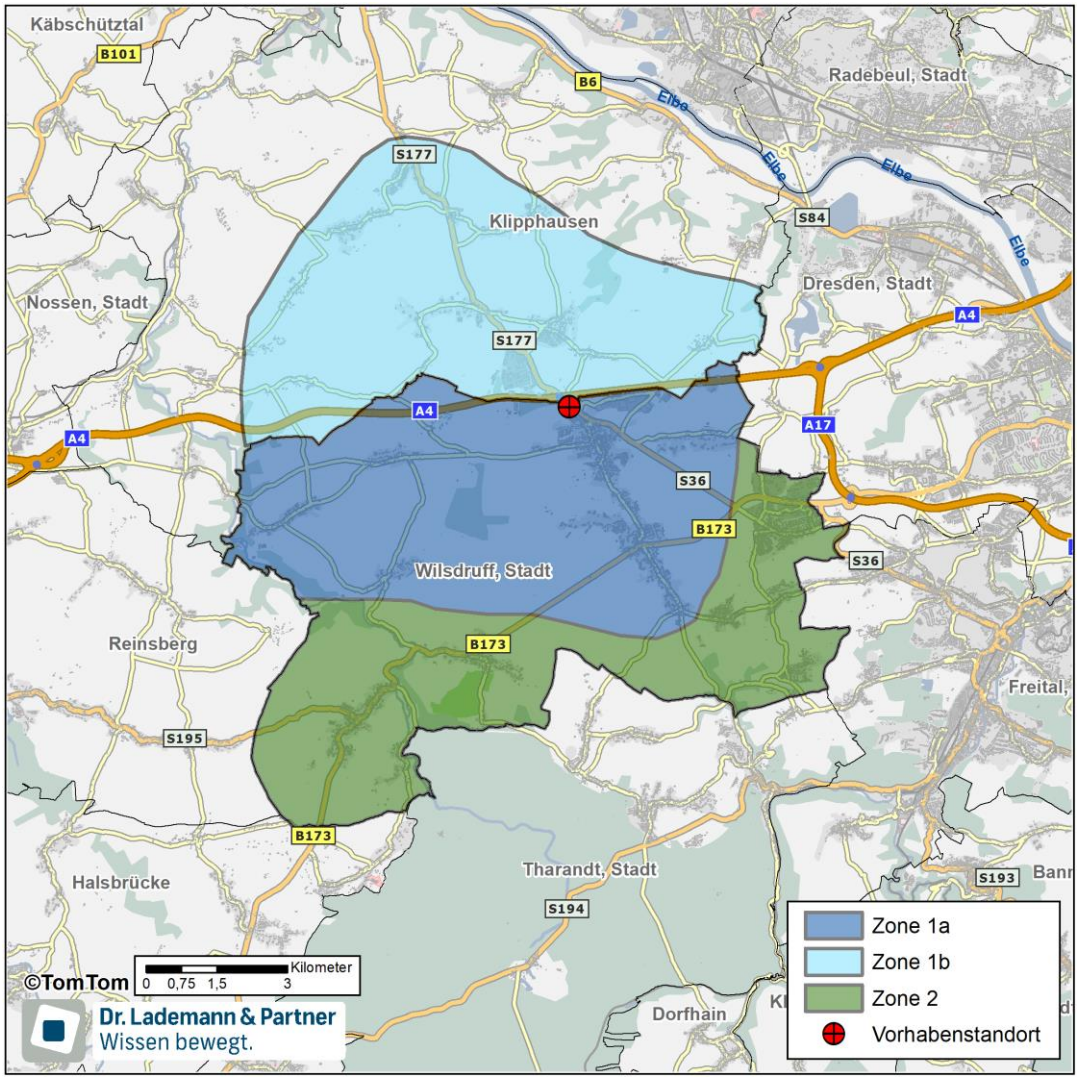


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

Dem weiteren Einzugsgebiet **(= Zone 2)** sind das übrige Stadtgebiet von Wilsdruff und damit die Ortsteile Kesselsdorf, Braunsdorf, Oberhermsdorf und Kleinoptiz im östlichen Stadtgebiet sowie die Ortsteile Mohorn und Herzogswalde im südlichen Stadtgebiet zuzuordnen. Aufgrund der zunehmenden Distanz zum Vorhabenstandort und weil den

in diesen Ortsteilen lebenden Verbrauchern in ihrem Nahumfeld discountorientierte Versorgungsalternativen zur Verfügung stehen (diska und Penny in Kesselsdorf, diska in Mohorn), fällt die Nachfrageabschöpfung in der Zone 2 spürbar ab.

In dem Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 18.430 Personen. Aufgrund der prognostizierten leichten Bevölkerungsabnahme in den Kommunen Wilsdruff und Klipphausen[8] muss von einem sinkenden **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet** ausgegangen werden, sodass im Jahr der Marktwirksamkeit 2029

voraussichtlich **rd. 18.280 Einwohner** im Einzugsgebiet des Vorhabens leben werden.

Einzugsgebiet des Verlagerungsvorhabens in Wilsdruff

Bereich	2026	2029
Zone 1a	6.854	6.800
Zone 1b	3.905	3.870
Zone 2	7.671	7.610
Einzugsgebiet	18.430	18.280

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Verlagerungsvorhabens

Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass das Vorhaben in gewissem Maße auch solche Personen ansprechen kann, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (sog. **Streukunden**). Diesbezüglich sei einerseits darauf hingewiesen, dass sich der ALDI-Markt perspektivisch in unmittelbarer Nähe zu einem stark frequentierten Verkehrsknotenpunkt befinden wird. Im Zuge des laufenden Neubaus eines Kreisverkehrs südlich der Autobahnanschlussstelle wird die S 36 mit der S 177 verknüpft. Dadurch werden Verkehrsströme aus dem Kernstadtgebiet „herausgezogen“ und u.a. Pendlerverkehre noch in stärkerem Maße als heute am Vorhabenstandort vorbeigeführt. Andererseits befinden sich im Umfeld des Vorhabenstandorts größere Gewerbegebiete (Gewerbegebiet Klipphausen, Gewerbegebiet an der Hühndorfer Höhe nordöstlich der Wilsdruffer Kernstadt). Für die dort beschäftigten Personen, die nicht allesamt aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens stammen, wird der ALDI-Markt durchaus eine relevante Versorgungsalternative darstellen. Denn im Segment des periodischen Bedarfs kommt es häufiger zu Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg.[9]

[8] In Anlehnung an die Variante 2 der 9. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Klipphausen bis zum Jahr 2029 etwa 200 Einwohner verlieren wird.

[9] Im Jahr 2025 verfügte die Stadt Wilsdruff über einen positiven Pendlersaldo von rd. 950 Personen (vgl. Bundesagentur für Arbeit: Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort. Stichtag: 30.06.2025), was in Anbetracht der unmittelbaren räumliche Nähe zum Oberzentrum Dresden einen beachtlichen Wert darstellt und auf die erhöhte Bedeutung der Stadt Wilsdruff als Gewerbe- und Arbeitsort hinweist.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft[10] im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgabesatzes[11] beträgt das **Nachfragepotenzial** im Einzugsgebiet für das Segment Nahrungs- und Genussmittel rd. 66,9 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2029 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge von einer leichten **Reduzierung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 66,4 Mio. € (-0,5 Mio. €).

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2029 in Mio. €

Bereich	Nahrungs- und Genussmittel
Zone 1a	24,8
Zone 1b	13,9
Zone 2	27,7
Gesamt	66,4

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

> Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens, dessen räumliche Ausdehnung v.a. von den Grundversorgungsangeboten in den umliegenden Zentralen Orten begrenzt wird und welches neben dem Stadtgebiet von Wilsdruff auch die südlichen Siedlungsbereiche der Gemeinde Klipphausen umfasst, wird im Jahr 2029 rd. 18.280 Personen betragen. Das Nachfragepotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel wird bis zur Marktwirksamkeit etwas absinken und bei rd. 66,4 Mio. € liegen.

[10] Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2026.

[11] Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2025: Nahrungs- und Genussmittel = 3.590 €.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen des vorhabenrelevanten Einzelhandels an den untersuchten Standortlagen innerhalb sowie unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert. Dabei wird auch der Frage nachgegangen, ob sich im Untersuchungsraum besonders zu berücksichtigende zentrale Versorgungsbereiche identifizieren lassen, welche hinsichtlich ihrer städtebaulichen/versorgungsstrukturellen Ausgangslage näher zu untersuchen sind.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation bzw. zur Erfassung des vorhabenrelevanten **Verkaufsflächenbestands** wurde im Juli 2026 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des Einzelhandelsbestands im Lebensmittelsegment innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens (gemäß Kap. 4.3) durchgeführt.

Die **Umsätze** für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel** (ohne periodische/aperiodische Randsortimente) vorgehalten von

rd. 8.400 qm

Mit rd. 5.480 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt hiervon auf die Einzugsgebietszone 1a. Dort befinden sich mit der Fachmarktagglomeration Am Bahndamm (u.a. ALDI-Bestandsstandort) in der Kernstadt von Wilsdruff und dem Verbundstandort aus einem Edeka-Supermarkt und einem Rossmann-Drogeriemarkt im Ortsteil Grumbach zwei agglomerierte Handelslagen, die zu den wichtigsten Trägern der grundzentralen Versorgungsfunktion Wilsdruffs zählen. Der Ortskern von Wilsdruff spielt dahingegen sowohl im Hinblick auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung als auch im Hinblick auf die grundzentrale Funktionswahrnehmung Wilsdruffs eine deutlich untergeordnete Rolle. Während in der Zone 1b (Klipphausen) lediglich ein rudimentärer Verkaufsflächenbestand vorzufinden ist, befinden sich in der Zone 2b mehrere strukturprägende Lebensmittelmärkte an dezentralen Standorten in Kesselsdorf (Penny und diska) und in Mohorn (diska).

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Lebensmitteleinzelhandels im Einzugsgebiet

Nahrungs- und Genussmittel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Ortskern Wilsdruff	90	0,7
FMA Am Bahndamm	1.900	10,1
Verbundstandort Edeka/Rossmann Am Gleis	1.970	10,5
Streulage	1.520	10,8
Zone 1a	**5.480**	**32,0**
Streulage	180	1,4
Zone 1b	**180**	**1,4**
Streulage	2.740	13,1
Zone 2	**2.740**	**13,1**
Einzugsgebiet gesamt	**8.400**	**46,5**

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets im Segment Nahrungs- und Genussmittel

Die **Verkaufsflächendichte im Segment Nahrungs- und Genussmittel** innerhalb des Einzugsgebiets beträgt aktuell rd. 460 qm/1.000 Einwohner und bewegt sich damit ziemlich genau sowohl im bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 460 qm je 1.000 Einwohner[12] als auch im gesamtsächsischen Durchschnitt von ebenfalls rd. 460 qm je 1.000 Einwohner[13]. Nur bezogen auf die Ansiedlungskommune Wilsdruff fällt die Verkaufsflächendichte mit rd. 570 qm je 1.000 Einwohner zwar höher aus. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass sich die grundzentrale Versorgungsfunktion von Wilsdruff eben auch auf Teile von Klipphausen bezieht. Insofern ist ein Überbesatz an Verkaufsfläche nicht festzustellen. Gleichwohl kann Wilsdruff der zugewiesenen raumordnerischen Funktion bereits heute adäquat nachkommen, sodass die Ausbaupotenziale insgesamt eher begrenzt sind. **Künftige Entwicklungen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels sollten v.a. auf die Absicherung und maßvolle sowie strukturverträgliche Weiterentwicklung bestehender Anbieter ausgerichtet werden.**

Ein gewisses Modernisierungspotenzial besteht insbesondere deshalb, weil es in Wilsdruff aktuell nur zwei Lebensmittelmärkte gibt, die den modernen Marktanforderungen im Lebensmitteleinzelhandel (siehe Kapitel 2.2) voll entsprechen können. Während der Edeka-Supermarkt im Ortsteil Grumbach mit einer Verkaufsfläche von mehr

[12] Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (auch Getränkemärkte und kleinteilige Betriebsformen wie Bäcker, Fleischer etc.) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

[13] Vgl. Handelsatlas Sachsen 2022, Seite 27.

als 2.000 qm als moderner Lebensmittelvollsortimenter einzustufen ist, erreicht mit dem Netto-Markt an der Meißner Straße 30b (FMA Am Bahndamm) nur ein Discountmarkt die für Lebensmitteldiscounter mittlerweile übliche Markteintrittsgröße von rd. 1.000 qm. Der überwiegende Teil der Lebensmittelmärkte/Lebensmitteldiscounter in Wilsdruff weist kaum mehr zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierungen im Bereich von 800 qm auf. Unter qualitativen Gesichtspunkten offenbart die örtliche Nah- und Grundversorgungsstruktur damit noch ein **gewisses Versorgungsdefizit**, welches im Zuge der geplanten Modernisierung und maßvollen Erweiterung des ALDI-Markts ein Stück weit abgebaut werden könnte.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

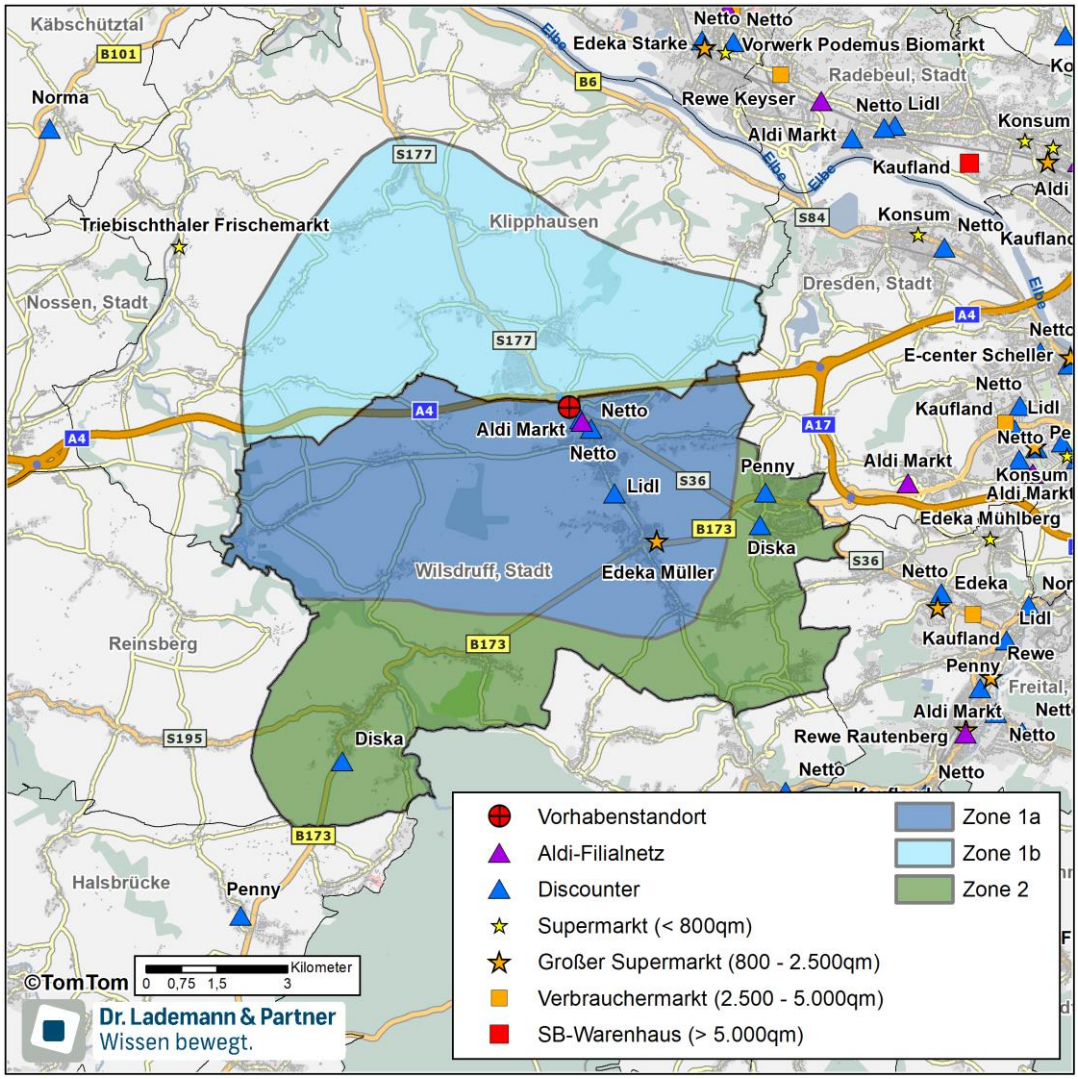


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne periodische/aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

rd. 46,5 Mio. €.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität**[14] für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.600 € je qm Verkaufsfläche und wird insbesondere von den bei den Verbrauchern besonders beliebten und umsatzstarken Discountformaten Aldi und Lidl getrieben. Zudem wirkt sich das überdurchschnittliche Kaufkraftniveau begünstigend auf das Produktivitätsniveau aus.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **Einzelhandelszentralität im Segment Nahrungs- und Genussmittel** von rd. 70 % innerhalb des Einzugsgebiets lässt auf gewisse Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets schließen.[15] Diese Kaufkraftabflüsse dürften v.a. die Ränder des Einzugsgebiets (z.B. den direkt an Dresden angrenzenden Ortsteil Kesselsdorf) betreffen und stehen zudem mit Pendlerverflechtungen in Verbindung. Überdies sind in Dresden und Freiberg sogstarke Großflächenformate des Lebensmitteleinzelhandels (v.a. Kaufland) verortet, die im Hinblick auf den großvolumigen Wocheneinkauf durchaus auch für Verbraucher aus Wilsdruff bzw. aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens von Relevanz sein dürften.

In der zonalen Betrachtung lässt sich festhalten, dass sich die angebotsstarke Zone 1 durch eine Einzelhandelszentralität von deutlich mehr als 100 % kennzeichnen lässt. Die dortigen Anbieter können dabei insbesondere Kaufkraft aus den Einzugsgebietszonen 2a und 2b abschöpfen. Dort liegen die Zentralitätskennziffern entsprechend bei weit unterhalb von 100 %.

> Auf einer Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 8.400 qm werden innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets rd. 46,5 Mio. € Umsatz generiert. Wenngleich die Stadt Wilsdruff ihrer grundzentralen Versorgungsfunktion bereits heute adäquat nachkommen kann, bestehen unter qualitativen Gesichtspunkten noch gewisse Modernisierungspotenziale. Mit einer Modernisierung der örtlichen Grundversorgungsstruktur wäre dabei auch eine Rückholung bestehender Kaufkraftabflüsse verbunden.

[14] In Anbetracht einer anhaltend hohen Inflation, die v.a. Nahrungs- und Genussmittel betroffen hat, waren jüngst steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten, auch weil die Einsparpotenziale für die Verbraucher bei Gütern des periodischen Bedarfs stark begrenzt sind und viele Haushalte beim Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs entsprechend deutlich mehr Geld aufwenden mussten (und im Vergleich zur Situation vor dem Ukraine-Konflikt auch weiterhin müssen).

[15] Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel haben nur eine untergeordnete Bedeutung im Lebensmitteleinzelhandel. Aktuell erzielt der Onlinehandel im Segment FMCG (Fast Moving Consumer Goods/Nahrungs- und Genussmittel) einen Marktanteil von rd. 5 %. Gerade im ländlichen Raum, wo sich die logistischen Herausforderungen für den Onlinehandel mit Lebensmitteln besonders diffizil darstellen, ist dessen Bedeutung noch deutlich geringer einzuschätzen (vgl. HDE ONLINE-MONITOR 2025).

5.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den ggf. vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen

Hinsichtlich der Identifizierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind sowohl planerische Überlegungen (z.B. im Rahmen von kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten) als auch die tatsächlichen städtebaulichen Verhältnisse vor Ort zu berücksichtigen. Entsprechend stellen die Aussagen aus ggf. vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepten zwar einen wesentlichen Orientierungsrahmen dar, zusätzlich war durch Dr. Lademann & Partner mittels intensiver Vor-Ort-Begehungen aber auch eine Überprüfung durchzuführen, inwieweit die prägenden (und planerisch ggf. als zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzten) Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraums die Kriterien an zentrale Versorgungsbereiche auch faktisch erfüllen können.

Maßgeblich sind dabei die von der Rechtsprechung und der kommentierenden Literatur[16] aufgestellten Kriterien. Danach wird ein zentraler Versorgungsbereich als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus** zukommt oder zukommen soll. Das Angebot wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt. Eine zentrale Lage setzt zudem eine städtebauliche Integration voraus. Entscheidende städtebauliche und funktionale Anforderungen hinsichtlich der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs sind insbesondere[17]:

- ein bestehender (oder noch entwickelbarer) strukturprägender Einzelhandelsbesatz („kritische“ Angebotsmasse),
- den Einzelhandel ergänzende Komplementärnutzungen (konsumnahe Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, kulturelle, öffentliche und Freizeiteinrichtungen),
- die allgemeine städtebauliche Gestalt/Qualität sowie
- eine fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den MIV (Motorisierter Individualverkehr) sowie ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr).

Die Stadt Wilsdruff verfügt derzeit über kein Einzelhandelskonzept, in welchem zentrale Versorgungsbereiche üblicherweise planerisch abgegrenzt und politisch beschlossen werden. Die gründlichen Vor-Ort-Begehungen haben zudem ergeben, **dass**

[16] Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 - 7 D 1/09.NE -, S. 27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

[17] Es wird explizit auch darauf verwiesen, dass ein zentraler Versorgungsbereich mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen muss. Die Maßnahmen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sollen hingegen nicht auf den Schutz eines Einzelbetriebs vor Konkurrenz hinauslaufen. Nicht als zentraler Versorgungsbereich anzusehen sind periphere und/oder funktionale Fachmarktstandorte oder solitäre Standorte des Lebensmitteleinzelhandels, obgleich diese von wichtiger Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung sein können. An diesen Standorten fehlt es regelmäßig an einem für zentrale Versorgungsbereiche typischen Nutzungsmix sowie der damit einhergehenden Multifunktionalität.

sich innerhalb des Stadtgebiets von Wilsdruff gegenwärtig eher kein Standortbereich identifizieren lässt, der die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich hinsichtlich der Mindestausstattung hinreichend erfüllen kann. Wenngleich mehrere agglomerierte Standortlagen im Einzugsgebiet bzw. im Stadtgebiet von Wilsdruff vorhanden sind, ist aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner keiner dieser Standortbereiche dazu in der Lage, den dargestellten Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich vollständig gerecht zu werden.

Dies gilt zum einen für den historischen und kompakten **Ortskern von Wilsdruff**, der sich etwa einen Kilometer südlich des Vorhabenstandorts befindet und eine überwiegend geschlossene und sehr kleinteilige Bebauungs- und Geschäftsstruktur aufweist. Die dortigen ortskerntypischen Nutzungen, die v.a. inhabergeführten Facheinzelhandel, Dienstleistungen und einige Gastronomiebetriebe umfassen und dem Ortskern die für Stadtzentren typische Multifunktionalität verleihen, konzentrieren sich im Wesentlichen rund um den Marktplatz sowie teilweise auf die angrenzenden Straßenzüge.

Abbildung 10: Der Marktplatz im Ortskern von Wilsdruff

Abbildung 11: Die Nossener Straße im Ortskern von Wilsdruff

Wenngleich sich der Einzelhandel im Ortskern durch einen ansprechenden Branchenmix (u.a. Mode, Optik, Spielwaren) kennzeichnen lässt, fehlt es an für zentrale Versorgungsbereiche typischen, sogkräftigen und leistungsfähigen Magnetbetrieben (z.B. einem strukturprägenden Lebensmittel- oder Drogeriemarkt). Die „kritische" Angebotsmasse wird eher nicht erreicht. **Es mangelt dem Ortskern insofern an einem größeren städtebaulichen und funktionalen Gewicht und damit auch an der für zentrale Versorgungsbereiche unabdingbaren Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.** Insbesondere leistet der Ortskern kaum einen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung sowie zur grundzentralen einzelhandelsbezogenen Funktionswahrnehmung Wilsdruffs. In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass der Netto-Markt an der Meißner Straße 15a räumlich-funktional nicht ausreichend mit dem Ortskern verknüpft ist und zur Stabilisierung der dortigen Passanten-/Kundenfrequenzen entsprechend nicht beitragen kann.

Im Rahmen der von Dr. Lademann & Partner durchgeführten Vor-Ort-Begehungen konnten aufgrund der bereits erheblichen baulichen Dichte und der sehr kleinteiligen Bebauungs- und Grundstücksstrukturen auch keinerlei Flächenpotenziale identifiziert werden, die sich für die Ansiedlung marktgängiger Handelsformate eignen würden. Hierdurch sind die Entwicklungsperspektiven des Ortskerns stark eingeschränkt. **Es ist derzeit nicht realistisch, dass das Einzelhandelsangebot im Ortskern signifikant ausgedehnt und dieser zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickelt werden kann.**

Dass der Ortskern von Wilsdruff die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich im engeren Sinne nicht erfüllt, bedeutet jedoch keineswegs, dass diesem keine eigenständige oder hervorgehobene Funktion innerhalb des Stadtgefüges zukommt. Vielmehr übernimmt der Ortskern insbesondere die Funktion des administrativen, gesellschaftlichen und dienstleistungsbezogenen Zentrums der Stadt und besitzt zugleich einen hohen Identifikations- und Repräsentationswert für die Bevölkerung. Auch in städtebaulicher Hinsicht bildet der historisch gewachsene Ortskern einen prägenden Bezugspunkt innerhalb der Stadtstruktur.

Die fehlende Einstufung als zentraler Versorgungsbereich ist daher ausdrücklich nicht mit einer Funktionslosigkeit oder einer nachgeordneten städtebaulichen Bedeutung des Ortskerns gleichzusetzen. Sie resultiert vielmehr daraus, dass die für einen zentralen Versorgungsbereich erforderliche Versorgungsfunktion – insbesondere im Hinblick auf Umfang, Dichte und räumliche Konzentration des Einzelhandelsbesatzes – nicht in hinreichendem Maße ausgeprägt ist. Die administrative, gesellschaftliche und städtebauliche Bedeutung des Ortskerns bleibt hiervon unberührt.

Die spezifische funktionale Ausrichtung des Ortskerns bedingt zugleich, dass dieser durch das ALDI-Vorhaben nur in sehr begrenztem Maße tangiert wird. Aufgrund der dort nur schwach ausgeprägten Nahversorgungsfunktion bestehen lediglich

geringe funktionale Überschneidungen mit dem geplanten ALDI-Markt. Beide Standorte übernehmen vielmehr unterschiedliche Aufgaben innerhalb des Stadtgefüges und stehen insoweit in einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung.

Zum anderen befinden sich innerhalb des Wilsdruffer Stadtgebiets mehrere Versorgungsstandorte mit einem gewissen Agglomerationsgrad. Hervorzuheben ist dabei die **Fachmarktagglomeration am Bahndamm**, die in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort und zwischen den beiden „Armen" der Meißner Straße gelegen ist. Die verschiedenen und riegelförmig angeordneten Immobilien beherbergen neben dem zu verlagernden ALDI-Discounter noch einen weiteren Lebensmittelmarkt (Netto), einen Getränkemarkt, einen Schuhfachmarkt (Deichmann), einen Textilfachmarkt (Takko) und einen Nonfood-Discounter (Tedi). Es handelt sich somit um den angebotsstärksten Einzelhandelsstandort in Wilsdruff, der aufgrund seines räumlichen Bezugs zu Wohnstrukturen und der sehr guten Verkehrsanbindung auch einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in der Wilsdruffer Kernstadt leistet.

Abbildung 12: Der zu verlagernde ALDI-Markt als Teil der FMA Am Bahndamm

Abbildung 13: Der Netto-Markt als Teil der FMA Am Bahndamm

Wenngleich dem Versorgungsstandort damit eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion zukommt, können die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich insgesamt nicht vollständig erfüllt werden. So mangelt es dem Standort insbesondere an der für Zentren obligatorischen Multifunktionalität. **Es handelt sich vielmehr um einen monofunktionalen und primär verkehrsorientierten Versorgungsstandort**, der in räumlich-funktionaler Arbeitsteilung mit dem multifunktionalen, aber einzelhandelsseitig eher schwach aufgestellten Ortskern steht. Im Zuge der Vorhabenrealisierung würde die etablierte Versorgungslage an der Meißner Straße räumlich nach Norden erweitert bzw. neu geordnet werden.

Einen zentralen Versorgungsbereich bildet auch der im Ortsteil Grumbach und direkt an der B 173 gelegene **Verbundstandort aus einem großen Edeka-Supermarkt und einem Rossmann-Drogeriemarkt** nicht. Denn hierbei handelt es sich um einen randstädtischen und primär autoorientierten Versorgungsstandort, dessen Versorgungsfunktion sich auf den Bereich Einzelhandel beschränkt. Da an diesem Standort allerdings zwei Betriebsformen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels präsent sind, die im übrigen Stadtgebiet nicht vertreten sind, entfaltet er eine große Sogkraft auf die Verbraucher aus dem Wilsdruffer Stadtgebiet und **ist insbesondere unter qualitativen Gesichtspunkten ein wichtiger Baustein der örtlichen Grundversorgungsstruktur und damit ein wichtiger Träger der grundzentralen Versorgungsfunktion.**

Abbildung 14: Der Verbundstandort in Grumbach (Am Gleis) mit Edeka und Rossmann

Eine über den Einzelhandel hinausreichende Versorgungsfunktion haben auch alle weiteren Einzelhandelslagen innerhalb des Einzugsgebiets nicht inne. Während es sich bei den beiden Lebensmitteldiscountern Netto (Meißner Straße 15a) und Lidl (Freiberger Straße 56) in der Kernstadt von Wilsdruff ebenso um solitäre Lebensmittelmärkte handelt wie bei dem Lebensmitteldiscounter Penny in Kesselsdorf sowie dem diska-Markt in Mohorn, bildet der diska-Markt in Kesselsdorf mit einem Getränkemarkt und einem Fachmarkt für Haushaltswaren eine kleine Fachmarktagglomeration. Die größten Beiträge zur Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung sind dabei dem Netto-Markt in der Wilsdruffer Kernstadt sowie den beiden diska-Märkten in Kesselsdorf und Mohorn zuzuschreiben. Während der Netto-Markt in die Wohngebiete der Kernstadt eingebettet ist und damit auch eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit

aufweist, handelt es sich bei dem diska-Markt in Mohorn um den einzigen Lebensmittelmarkt im südwestlichen Wilsdruffer Stadtgebiet. Er ist damit für die Grundversorgung in den Ortsteilen Mohorn, Helbigsdorf und Herzogswalde von großer Bedeutung. Der diska-Markt in Kesselsdorf befindet sich zwar am Rande der Wohngebiete, immerhin jedoch südlich der B 173 und in räumlicher Nähe zur Ortsmitte. Bei dem Penny-Markt an der Inselallee sowie dem Lidl-Markt an der Freiberger Straße handelt es sich hingegen um reine Gewerbegebietslagen weit abseits von Wohnstrukturen, die nahezu ausschließlich auf Autokunden ausgerichtet sind.

Abbildung 15: Solitäre Lebensmittelmärkte Netto und Lidl in der Wilsdruffer Kernstadt

Abbildung 16: Die beiden Lebensmittelmärkte in Kesselsdorf

Abbildung 17: Der Diska-Markt in Mohorn

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet die **Abschöpfungsquote** den Umfang an Kaufkraft, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrageabschöpfung bzw. Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebiets umso stärker abnehmen wird, je weiter ein Kunde von dem Vorhabenstandort entfernt wohnt und je mehr alternative Einkaufsstandorte er in seinem Umfeld vorfinden kann.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für den erweiterten ALDI-Markt ist im **realitätsnahen worst-case** und bezogen auf sein Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel davon auszugehen, dass er insgesamt eine Abschöpfungsquote im Einzugsgebiet von etwa 7 % erreichen wird. In der Zone 1a wird diese bei rd. 10 % liegen, in der Zone 1b sind etwa 8 % zu erwarten und in der Zone 2 können noch rd. 5 % erreicht werden.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind, mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets (z.B. Berufspendler, Touristen) erwirtschaftet werden und deren Umfang u.a. von der Lage des Vorhabenstandorts an einem künftigen Verkehrsknotenpunkt begünstigt wird, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Zzgl. der betriebsformentypischen Umsatzaufschläge für die periodischen und aperiodischen Randsortimente wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.900 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 6,5 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 5,5 Mio. € der Schwerpunkt auf das prüfungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen wird.

Umsatzstruktur des Aldi-Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Daten	Nachfragepotenzial in Mio. €*	Abschöpfungsquote	Umsatz in Mio. €
Abschöpfung Zone 1a	24,8	10%	2,5
Abschöpfung Zone 1b	13,9	8%	1,1
Abschöpfung Zone 2	27,7	5%	1,4
Streuumsätze (10 %)			0,5
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel			**5,5**
Randsortimente (15 %)			1,0
Gesamt			**6,5**
Flächenproduktivität in € je qm			5.900

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *nur Nahrungs- und Genussmittel

Tabelle 6: Nachfrageabschöpfung und Umsatzstruktur des ALDI-Vorhabens nach Vorhabenrealisierung

Hinsichtlich der Plausibilisierung der aus der Abschöpfungsprognose resultierenden Flächenproduktivität waren insbesondere die Eigenschaften des Mikro- und Makrostandorts zu berücksichtigen. Während sich das überdurchschnittliche Kaufkraftniveau tendenziell begünstigend auf das Produktivitätsniveau des Vorhabens auswirkt, stellt die bereits intensive Wettbewerbssituation einen erheblichen limitierenden Faktor im Hinblick auf die Abschöpfungs- und Flächenleistung des Vorhabens dar. Die Nahversorgungsstruktur in Wilsdruff ist stark discountgeprägt. So muss der ALDI-Markt mit insgesamt sechs weiteren Lebensmitteldiscountern (und einem großen Supermarkt) um Marktanteile und Umsätze konkurrieren. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass er sich aufgrund der sehr verkehrsgünstigen Standortlage und seines künftig sehr modernen Marktauftritts wirtschaftlich behaupten und nennenswerte Teile der örtlich vorhandenen Nachfrage nach Lebensmitteln an sich binden kann. Noch höhere als die in Tabelle 7 dargestellten Abschöpfungsquoten sind aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner allerdings nicht realistisch erreichbar. **Die Umsatzprognose bildet insofern einen realitätsnahen worst-case ab.**[18]

Bei dem Vorhaben handelt es sich jedoch um die **Verlagerung und Erweiterung eines bereits seit vielen Jahren in Wilsdruff ansässigen Betriebs.** Der bestehende

[18] Gemäß dem Bundesanzeiger hat die ALDI SE & Co. KG, Wilsdruff (als regionale Gesellschaft der Unternehmensgruppe ALDI Nord), welche den in Wilsdruff ansässigen ALDI-Markt betreibt, im Geschäftsjahr 2021 einen Netto-Umsatz i. H. v. rd. 395,7 Mio. € bzw. einen Brutto-Umsatz i. H. v. rd. 435,3 Mio. € erzielt. Der Umsatz entfiel auf insgesamt 101 Filialen, woraus sich ein durchschnittlicher Brutto-Umsatz von rd. 4,3 Mio. € je Filiale ergibt. Legt man die durchschnittliche Verkaufsflächengröße der ALDI-Nord-Märkte im Jahr 2021 von 934 qm (gemäß dem 17. HAHN Retail Real Estate Report 2022/2023) zugrunde, ergibt sich für das Jahr 2021 eine von der ALDI SE & Co. KG, Wilsdruff betriebene Gesamtverkaufsfläche von rd. 94.330 qm. Stellt man den im Jahr 2021 erzielten Brutto-Umsatz wiederum dieser Gesamtverkaufsfläche gegenüber, leitet sich für die von der entsprechenden Regionalgesellschaft betriebenen Märkte eine durchschnittliche Brutto-Flächenproduktivität i. H. v. rd. 4.600 € je qm Verkaufsfläche ab.

Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass sich die Konsumausgaben für Waren des täglichen Bedarfs seit dem Jahr 2021 (auch inflationsbedingt) ganz erheblich erhöht haben und damit auch die Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel angestiegen sind. Nach Daten des Statistischen Bundesamts sind die Lebensmittelpreise in Deutschland zwischen 2021 und 2025 um ca. 30 % gestiegen. Geht man vereinfachend davon aus, dass die Flächenleistungen im Lebensmitteleinzelhandel proportional zu den Lebensmittelpreisen zugelegt haben, läge die durchschnittliche Flächenleistung der von der ALDI SE & Co. KG, Wilsdruff betriebenen ALDI-Märkte heute im Bereich von 6.000 € je qm Verkaufsfläche. Mit der Annahme, dass der erweiterte ALDI-Markt trotz seiner überdurchschnittlichen Dimensionierung eine Flächenleistung auf diesem Niveau erreichen kann, wird dem worst-case-Ansatz Rechnung getragen.

Discounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert und wird seine Umsätze an den neuen Standort „mitnehmen". Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätze) des ALDI-Markts** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Aldi-Vorhabens (Status quo)

Daten	Nachfragepotenzial in Mio. €*	Abschöpfungsquote	Umsatz in Mio. €
Abschöpfung Zone 1a	25,0	8%	2,0
Abschöpfung Zone 1b	14,0	6%	0,8
Abschöpfung Zone 2	27,9	4%	1,1
Streuumsätze (10 %)			0,4
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel			**4,4**
Randsortimente (15 %)			0,8
Gesamt			**5,2**
Flächenproduktivität in € je qm			6.500

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *nur Nahrungs- und Genussmittel

Tabelle 7: Umsatzstruktur des ALDI-Markts (Status quo)

Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass i. d. R. der Umsatz eines Lebensmittelmarkts – wie auch die Rechtsprechung anerkennt[19] - nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience Rechnung zu tragen. Wenngleich die mit der Verkaufsflächenerweiterung verbundene Attraktivitätssteigerung des Markts berücksichtigt wurde, ist deshalb nicht davon auszugehen, dass die Flächenproduktivität des ALDI-Markts im Zuge der Vorhabenrealisierung gesteigert werden kann.

Im Gegenteil: Es ist anzunehmen, dass die Flächenproduktivität absinken wird (vgl. Tabellen 7 und 8), da die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche nicht nur einer Sortimentsausweitung, sondern vor allem auch der Verbesserung der Übersichtlichkeit des Verkaufsraums, der Erhöhung des Kundenkomforts, der Gewährleistung der Generationenfreundlichkeit sowie einer Optimierung der Betriebsabläufe dienen wird (siehe auch Ausführungen in Kapitel 2.2). Der Anteil der „umsatzneutralen" Verkehrsflächen im erweiterten ALDI-Markt wird gegenüber den umsatzrelevanten Regalflächen also überproportional ansteigen und höher ausfallen als bei dem bestehenden ALDI-Markt, der sein Warensortiment stärker komprimiert anbieten muss (Abnahme der Warendichte je qm Verkaufsfläche). Dabei haben Dr. Lademann & Partner jedoch nur einen

[19] Vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [2 A 1510/12] vom 02.12.2013.

moderaten Rückgang der Flächenleistung um rd. 10 % unterstellt. Zum Vergleich: Die Verkaufsfläche des ALDI-Markts wird im Zuge der Erweiterung um fast 40 % ansteigen. Die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung wird also trotz sinkendem Produktivitätsniveau nicht nur zur langfristigen Sicherung der Bestandsumsätze beitragen, sondern auch einen erheblichen Umsatzzuwachs herbeiführen.

Dieser **Umsatzzuwachs** (inkl. Streuumsätze) wird somit im Worst Case insgesamt bei rd. 1,3 Mio. € liegen. Davon entfallen wiederum rd. 1,1 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel.

Abschöpfungs- und Umsatzzuwachs des Aldi-Vorhabens im Einzugsgebiet

Daten	Nachfragepotenzial in Mio. €*	Erhöhung der Abschöpfungsleistung	Umsatz in Mio. €
Zone 1a	24,8	2%	0,4
Zone 1b	13,9	2%	0,3
Zone 2	27,7	1%	0,3
Streuumsätze			0,1
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel			**1,1**
Randsortimente			0,2
Gesamt			**1,3**

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *nur Nahrungs- und Genussmittel

Tabelle 8: Umsatzzuwachs des ALDI-Markts durch Vorhabenrealisierung

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Vorhabenprognose (ebenso wie die nachfolgende Wirkungsprognose) zunächst **ohne Berücksichtigung einer potenziellen einzelhandelsseitigen Nachnutzung der ALDI-Bestandsfläche** an der Meißner Straße 30b durchgeführt worden ist. Mit denkbaren Nachnutzungsszenarien und deren möglichen Einflüssen auf die Vorhaben- und Wirkungsprognose wird sich im Rahmen von Kapitel 8 auseinandergesetzt.

Für das Vorhaben ist im realitätsnahen worst-case von einer prospektiven Abschöpfungsquote innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 7 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen und den Umsätzen mit den Randsortimenten, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 6,5 Mio. €. Hiervon werden rd. 5,5 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Der prüfungsrelevante Zusatzumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf rd. 1,1 Mio. €.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2029 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell geringer betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2029) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einer leichten **Marktschrumpfung** infolge der prognostizierten Bevölkerungsabnahme betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, reduziert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsverschärfend** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.

  Dieser Effekt schlägt umso stärker zu Buche, je höher die Kaufkraftabflüsse derzeit sind. Für das Einzugsgebiet des Vorhabens ist bei einer sortimentsspezifischen Einzelhandelszentralität von rd. 70 % aktuell von signifikanten Kaufkraftabflüssen auszugehen. Die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet kaufen regelmäßig (oder zumindest gelegentlich) an attraktiven und verkehrlich gut erreichbaren Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets ein. Einen gewissen, wenn auch

überschaubaren Teil seines Mehrumsatzes wird der erweiterte ALDI-Markt also durch die Rückholung von derzeit aus dem Einzugsgebiet abfließender Nachfrage (und den Anbietern innerhalb des Einzugsgebiets somit auch nicht „wegbrechender") Nachfrage generieren.

In der zonalen Betrachtung lässt sich gleichwohl festhalten, dass für das Kerneinzugsgebiet bzw. die Zone 1a eine Einzelhandelszentralität von deutlich mehr als 128 % ermittelt worden und somit von erheblichen Nachfragezuflüssen aus den angrenzenden Bereichen auszugehen ist. Für die Zonen 1b und 2 ist bei Einzelhandelszentralitäten von weit weniger als 100 % hingegen von massiven Nachfrageabflüssen auszugehen. Diese Kaufkraftabflüsse dürften zwar auch Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets (z.B. in Dresden) zugutekommen. Es ist jedoch anzunehmen, dass sie auch von den Versorgungsstandorten in der Zone 1a abgeschöpft werden können, da diese für die Verbraucher aus den Zonen 1b und 2 nahegelegene und attraktive Einkaufsalternativen darstellen.

- Die in der Zone 1a des Einzugsgebiets vorhandenen Betriebe profitieren also auch von Zuflüssen aus den Zonen 1b und 2. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb der Zone 1a des Einzugsgebiets auswirkt. Die Betriebe innerhalb der Zone 1a wären also in zweifacher Hinsicht von dem Vorhaben betroffen. Einerseits, weil das Vorhaben auf Kaufkraft aus der Zone 1a zugreifen und somit die Umsatzplattformen der dort verorteten Versorgungsstandorte schmälern wird, und andererseits, weil die gegenwärtig aus den Zonen 1b und 2 in die Zone 1a fließende Nachfrage z.T. ebenfalls auf das Vorhaben gelenkt wird.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zulasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Im **Randsortimentsbereich (periodischer und aperiodischer Bedarf)** werden mit der Vorhabenrealisierung nur sehr geringe Marktanteilszuwächse verbunden sein, da diese Artikel in der Sortimentsstruktur eines Lebensmittelmarkts nur eine untergeordnete Rolle spielen und auf vergleichsweise geringer Fläche angeboten werden. Damit verbunden ist anzunehmen, dass die Auswirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen werden. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im Randsortimentsbereich auf einzelne Sortimente (Mode, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunterbrechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweilige Steigerung der Abschöpfungsleistung und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den Randsortimentsbereichen verzichtet.

In Zusammenhang mit der Wirkungsprognose ist außerdem darauf hinzuweisen, dass Umsatzumverteilungswirkungen erst ab einer bestimmten Größenordnung wesentliche städtebauliche oder raumordnerische Konsequenzen auslösen können. Eine Verdrängungswirkung von weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Jahr an einem Standort wird keine spürbaren Auswirkungen nach sich ziehen. Umsatzrückgänge unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von rd. 0,1 Mio. € sind daher trotz ggf. hoher Umsatzumverteilungsquoten nicht weiter zu beanstanden.[20]

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel

Die im Einzugsgebiet ansässigen Betriebe erwirtschaften im Segment Nahrungs- und Genussmittel aktuell einen Umsatz von insgesamt rd. 46,5 Mio. €. Für die Wirkungsprognose ist allerdings zu berücksichtigen, dass der zu verlagernde und zu erweiternde ALDI-Markt nicht gegen „sich selbst" bzw. seine eigenen Umsätze wirken kann. Die in die Wirkungsprognose einzustellende Umsatzbasis für das Jahr 2029, auf welche die Wirkungen des Vorhabens treffen werden, war deshalb um den Bestandsumsatz des ALDI-Markts (rd. 4,4 Mio. € im Segment Nahrungs- und Genussmittel) zu reduzieren. Berücksichtigt man zusätzlich die durch die leichte Marktschrumpfung ausgelösten vorhabenunabhängigen Umsatzrückgänge (rd. 0,3 Mio. €), **ist für den Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet und für das Prognosejahr 2029 von einem Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 41,8 Mio. € auszugehen.**

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1 Mio. € erzielen (ohne nicht im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. insbesondere aus den Zonen 1b und 2 zu binden (rd. 0,5 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die derzeit den Betrieben in der Zone 1a aus den Zonen 1b und 2 zufließen (rd. 0,3 Mio. €), was in der Zone 1a wirkungsverschärfend zu berücksichtigen ist. **Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel rd. 0,8 Mio. €.** Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 41,8 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von **im Schnitt rd. 2 %.**

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen aufgrund der räumlichen Distanzen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1a) höher ausfallen als im Fernbereich (Zonen 1b und 2).

[20] Vgl. u.a. Urteil 10 A 167/08 des OVG Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009

Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Projektstandort und der Angebotsüberschneidungen (Discountsegment) kann davon ausgegangen werden, dass die Fachmarktagglomeration Am Bahndamm mit dem dortigen Netto-Lebensmitteldiscounter am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (Umsatzrückgang von rd. 3,9 %). Eine überdurchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von rd. 3,4 % lässt sich zudem für die Streulagen in der Zone 1a ermitteln. Hier befinden sich mit Lidl und Netto zwei Lebensmitteldiscounter, die mit dem ALDI-Markt konzept- und lagebedingt weitaus stärker im Wettbewerb stehen als der Edeka-Markt in Grumbach (Verbundstandort Am Gleis). Gerade ALDI und Lidl sind aufgrund großer Konzeptüberschneidungen als „scharfe" Konkurrenten einzuordnen.

Für die Einzelhandelslagen in den Zonen 1b und 2 lassen sich hingegen keine rechnerisch nachweisbaren Umsatzrückgänge herleiten. Während der Einzelhandelsbestand in der Zone 1b lediglich einen rudimentären Umfang annimmt, erreicht das Vorhaben innerhalb der Zone 2 nur eine sehr überschaubare Nachfrageabschöpfung.

Mit Blick auf den Anteil des Vorhabenmehrumsatzes, der sich aus der Rückholung von derzeit an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets gebundener Kaufkraft speist (rd. 0,13 Mio. €), ist festzuhalten, dass sich die damit verbundenen Umsatzrückgänge auf mehrere Wettbewerbsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets (v.a. in Dresden) verteilen. Von besonderer Relevanz dürfte dabei der ALDI-Markt an der Gompitzer Höhe in Dresden-Gompitz sein, welcher gemäß der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Dresden Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs (Wohnnahes Zentrum „KIM-Center") ist. Der ALDI-Markt ist modern aufgestellt und dürfte gerade für die Bevölkerung von Kesselsdorf eine attraktive Einkaufsalternative darstellen, die nach der Neuaufstellung des ALDI-Markts und aufgrund der Angebotsgleichartigkeit an Bindungswirkung verlieren dürfte.

Doch selbst wenn man in einem worst-case-Szenario den gesamten Umsatz, den der erweiterte ALDI-Markt durch die Rückholung von bisher aus seinem Einzugsgebiet abfließender Nachfrage generiert, gegenüber dem ALDI-Markt im Wohnnahen Zentrum KIM-Center umverteilt, läge die daraus resultierende Umsatzumverteilungsquote – bei einem für den ALDI-Markt angenommenen Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 5,6 Mio. € - im Bereich von 2 bis 3 % und damit weit unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts. **Eine Umsatzumverteilung in dieser Größenordnung lässt angesichts der marktgerechten Aufstellung des betroffenen ALDI-Markts und seiner Einbindung in eine sogkräftige Fachmarktagglomeration keine Beeinträchtigung seiner Funktionsfähigkeit oder der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs erwarten.** Würde man den Umsatzrückgang in einer realitätsnäheren Betrachtung gegenüber mehreren Angebotsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets umverteilen, würden sich an den einzelnen Standorten voraussichtlich Umsatzrückgänge weniger als 0,1 Mio. € ergeben, sodass Auswirkungen auf Versorgungsstandorte in den umliegenden Zentralen Orten nicht gegeben wären.

Wirkungsprognose des Verlagerungsvorhabens in Wilsdruff - Umsatzzuwachs (2029)

Nahrungs- und Genussmittel	Ortskern Wilsdruff	FMA Am Bahndamm	Verbundstandort Edeka/Rossmann Am Gleis	Streulage	Zone 1a Gesamt	Zone 1b Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	**0,69**	**10,05**	**10,46**	**10,80**	**32,00**	**1,44**	**13,08**	**46,52**
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	0,00	-0,05	-0,03	-0,09	**-0,17**	**-0,01**	**-0,07**	**-0,26**
abzgl. Bestandsumsatz Aldi	0,00	-4,42	0,00	0,00	**-4,42**	**0,00**	**0,00**	**-4,42**
Umsatz vor Ort (2029)	**0,69**	**5,58**	**10,43**	**10,71**	**27,40**	**1,43**	**13,01**	**41,84**
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	**0,00**	**0,13**	**0,08**	**0,22**	**0,43**	**0,27**	**0,27**	**0,97**
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	0,00	-0,01	-0,01	-0,02	**-0,04**	**-0,25**	**-0,18**	**-0,47**
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,00	0,10	0,06	0,17	**0,34**	**0,00**	**0,00**	**0,34**
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	**0,01**	**0,22**	**0,13**	**0,37**	**0,72**	**0,02**	**0,09**	**0,84**
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2029)	**k.A.**	**3,9%**	**1,2%**	**3,4%**	**2,6%**	**k.A**	**k.A.**	**2,0%**

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung und Erweiterung des ALDI-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 2 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 4 % prospektiv für die FMA Am Bahndamm zu erwarten.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Die Vorhabenrealisierung soll im Wege der Bauleitplanung und über die **Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans** Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt" erfolgen. Die Bewertung des Einzelhandelsvorhabens mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.100 qm bemisst sich somit anhand von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen der Landesplanung in Sachsen[21] sowie der Regionalplanung für den Regionalen Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge[22].

Für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens sind gemäß Kapitel 2.3.2 „Handel" des LEP Sachsen 2013 folgende, additiv verknüpfte Kriterien von Bedeutung:[23]

- Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig. (**Konzentrationsgebot**, Z 2.3.2.2)
- Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (**Integrationsgebot**, Z 2.3.2.3). Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende **Anbindung an den ÖPNV** gewährleistet werden (G 2.3.2.6).
- Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet. (**Kongruenzgebot**, Z 2.3.2.4)
- 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

[21] Vgl. Landesentwicklungsplan 2013.

[22] Vgl. Regionalplan für die Planungsregion Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020.

[23] Dargestellt werden nur die für das konkrete Vorhaben relevanten Bestimmungen.

sowie der benachbarten Zentralen Orte substanziell beeinträchtigen. (**Beeinträchtigungsverbot**, Z 2.3.2.5)

Der Regionalplan für die Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 enthält mit Verweis auf die bestehende, erhebliche Regelungsdichte des gültigen LEP 2013 keine vertiefenden Regelungen hinsichtlich der Einzelhandelssteuerung in der Planungsregion. Gleichwohl werden auf der Ebene der Regionalplanung die Grundzentren und deren Nahbereiche festgelegt.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Nach den Bestimmungen des BauGB ist neben den bereits angesprochenen Belangen der Raumordnung zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das **Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot**, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein Vorhaben raumordnerisch zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum entspricht, d. h. nicht wesentlich über diesen hinausreicht und funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht. Das Ziel 2.3.2.2 im LEP Sachsen 2013 bindet großflächige Einzelhandelsvorhaben, die der verbrauchernahen Versorgung dienen, an die ausgewiesenen Grundzentren.

Die Stadt Wilsdruff ist gemäß der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 als **Grundzentrum** ausgewiesen und soll als übergemeindliches Versorgungszentrum und in Ergänzung zu den höherrangigen Zentralen Orten den flächendeckenden Zugang zu Einrichtungen der grundzentralen Versorgung (u.a. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs) für die Bevölkerung im Nahbereich in zumutbarer Entfernung sicherstellen. Die grundzentralen Aufgaben der Stadt Wilsdruff beziehen sich dabei auf einen raumordnerisch definierten Nahbereich, der neben dem eigenen Stadtgebiet auch die Gemeinde Klipphausen umfasst, wobei für Klipphausen jedoch eine Funktionsteilung mit Meißen vorgesehen ist. **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten geeignet.** Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums.

Das Vorhaben ist **schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet** und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Der

Flächenanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente wird auch künftig ca. 90 % betragen. Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben wird insbesondere zu einer Qualifizierung der örtlichen Nahversorgungsstruktur beitragen. Ein massiver Verkaufsflächenausbau wird nicht stattfinden.

Das Einzugsgebiet des ALDI-Markts umfasst neben dem Stadtgebiet von Wilsdruff auch noch den südlichen Teil des Gemeindegebiets von Klipphausen und damit jene Klipphausener Ortsteile, für die davon auszugehen ist, dass sie aufgrund der Erreichbarkeitsbeziehungen im Raum bereits heute auf die Grundversorgungsangebote in Wilsdruff orientiert sind. **Damit geht das Einzugsgebiet des Vorhabens an keiner Stelle über den dem Grundzentrum Wilsdruff zugewiesenen Nahbereich hinaus.** Es wird zudem dem Umstand Rechnung getragen, dass Wilsdruff die grundzentrale Versorgungsfunktion für Klipphausen nur anteilig übernimmt.

Der ALDI-Markt wird entsprechend den weit überwiegenden Teil seines Umsatzes mit Kunden aus dem Nahbereich des Grundzentrums Wilsdruff erwirtschaften. Lediglich rd. 10 % des Umsatzes entfallen auf Streukunden (v.a. Berufspendler), die räumlich nicht genau zuzuordnen sind. Der Markt wird somit maßgeblich vom örtlichen bzw. im zugeordneten Verflechtungsbereich vorhandenen Nachfragepotenzial getragen. Es wird im Zuge der geplanten Erweiterung nicht in signifikantem bzw. mehr als unwesentlichem Maße zusätzliche Kaufkraft von Standorten außerhalb des raumordnerisch definierten Nahbereichs abgezogen. **Der ALDI-Markt fügt sich sowohl hinsichtlich seiner Größe als auch hinsichtlich seines Einzugsgebiets in das zentralörtliche Versorgungssystem im Untersuchungsraum ein.** Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind insofern nicht zu erwarten.

> Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig schädliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe), kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % schädliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Wie in Kapitel 5.2 umfassend beschrieben, sind Dr. Lademann & Partner der Auffassung, dass sich anhand der konkreten städtebaulichen Situation vor Ort sowie unter Beachtung der von der Rechtsprechung für die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen aufgestellten Kriterien **innerhalb des Einzugsgebiets derzeit eher kein Standortbereich identifizieren lässt, der die Voraussetzungen an einen zentralen Versorgungsbereich voll umfänglich erfüllen kann.** Der Ortskern von Wilsdruff stellt zwar den städtebaulichen Mittelpunkt, das gesellschaftliche, administrative und dienstleistungsbezogene Zentrum der Stadt und damit den multifunktionalen Identifikationskern dar. Es mangelt ihm jedoch an frequenzerzeugenden Magnetbetrieben und der für ein Zentrum nötigen „kritischen" Angebotsmasse, die wiederum eng mit der für einen zentralen Versorgungsbereich obligatorischen Versorgungswirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verknüpft ist. Insbesondere im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels weist der Ortskern nur einen sehr geringen Verkaufsflächenbestand auf. So werden Lebensmittel lediglich von Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei/Café, Fleischerei) angeboten.

In Anbetracht des geringen und spezialisierten Angebotsbestands im Lebensmittelsegment besteht zwischen dem Wilsdruffer Ortskern und dem ALDI-Markt nur eine sehr eingeschränkte Wettbewerbsüberschneidung. Vielmehr nehmen beide Standortbereiche unterschiedliche und sich funktional ergänzende Versorgungsaufgaben wahr: Während der Ortskern vor allem durch seinen kleinteiligen, multifunktionalen Besatz aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen geprägt ist, übernimmt der ALDI-Markt eine wesentliche Funktion für die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Waren des täglichen Bedarfs.

Ein rechnerisch nachweisbarer Umsatzrückgang lässt sich insofern auch nicht ermitteln. Von der geplanten ALDI-Erweiterung wird der Fachhandel im Wilsdruffer Ortskern also so gut wie nicht tangiert werden. Das Back- und Fleischwarenangebot des ALDI-Markts ist mit dem handwerklich geprägten Frische- und Bedienungsangebot eines Betriebs des Lebensmittelhandwerks nur sehr begrenzt vergleichbar und wird sich im Zuge der Erweiterung auch nicht wesentlich (im Sinne einer erheblichen Vergrößerung der Produktanzahl) verändern. Dies gilt auch deshalb, weil nicht vorgesehen ist, in den neuen ALDI-Markt ein eigenständiges, konzessionär betriebenes Bäckerei- und/oder Fleischereiangebot zu integrieren.

Dass der Ortskern von Wilsdruff gerade im Hinblick auf die Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung sowie die einzelhandelsbezogene Wahrnehmung der grundzentralen Versorgungsfunktion eine stark untergeordnete Rolle spielt, ist nicht zuletzt auf die stark begrenzten Flächen- und Entwicklungspotenziale zurückzuführen. Insbesondere bestehen im Ortskern keine erkennbaren Ansiedlungspotenziale für einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt, dessen Realisierung durch die Erweiterung des ALDI-Markts erschwert werden könnte. Die Entwicklungsperspektiven des Ortskerns liegen vielmehr in der Sicherung und Weiterentwicklung seines kleinteiligen und multifunktionalen Angebotsbesatzes. **Da die ALDI-Erweiterung mit diesem nur in sehr begrenztem Maße in Wettbewerb tritt, werden dem Ortskern durch das Vorhaben auch keine realistischen Entwicklungspotenziale entzogen.**

Für das Segment Nahrungs- und Genussmittel und das Einzugsgebiet des Vorhabens wurde im worst-case im Rahmen der Wirkungsprognose eine absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungsquote von rd. 2 % ermittelt, womit der 10 %-Abwägungsschwellenwert insgesamt deutlich unterschritten wird. Je nach Standortlage fallen die Umverteilungsquoten jedoch unterschiedlich hoch aus.

Die stärksten Umsatzumverteilungswirkungen wurden mit rd. 4 % für die **Fachmarktagglomeration Am Bahndamm** prognostiziert. Dies ist insbesondere auf die unmittelbare räumliche Nähe zum Vorhabenstandort und die ausgeprägten Angebotsüberschneidungen zwischen dem zu erweiternden ALDI-Markt und dem am Fachmarktstandort verbleibenden Netto-Lebensmitteldiscounter zurückzuführen.

Die für die Fachmarktagglomeration prognostizierten Umsatzrückgänge bewegen sich gleichwohl auf einem Niveau, welches einen vorhabeninduzierten Marktaustritt von Netto nicht nahelegt. Dies gilt auch deshalb, weil der Netto-Markt über eine Verkaufsfläche von mehr als 1.000 qm verfügt und damit zeitgemäß dimensioniert ist. Zudem profitiert er auch weiterhin von einer verkehrsgünstigen Lage und den Agglomerations- und Synergieeffekten mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben (z.B. Getränkemarkt, Nonfood-Discounter) am Standort. Derartige Effekte werden dem ALDI-Markt an seinem solitären Perspektivstandort künftig nicht mehr zugutekommen. Wenngleich künftig nicht mehr zwei Lebensmittelmärkte zum Einzelhandelsangebot des Fachmarktstandorts am Bahndamm zählen werden, **bleibt dessen Grundversorgungsfunktion durch den erwartbaren Fortbestand von Netto erhalten.**

In diesem Zusammenhang ist aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner auch nicht zwangsläufig davon auszugehen, dass die Verlagerung von ALDI einen langfristigen Leerstand hinterlassen würde. So erscheint eine einzelhandelsrelevante Nachnutzung der ALDI-Bestandsfläche insgesamt durchaus realistisch, wenn auch nicht unbedingt im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels (siehe hierzu Kapitel 8). Die Standort- und Objekteigenschaften sprechen jedenfalls dafür, dass die freiwerdende Fläche insbesondere für expansive Handelsformate aus dem Nonfood-Segment interessant sein könnte. Überdies wäre auch eine andersartige gewerbliche und publikumsintensive Nutzung (z.B. kleines Fitnessstudio) denkbar.

Eine Umsatzumverteilungsquote von etwas mehr als 3 % wurde für die **Streulagen innerhalb der Zone 1a** ermittelt. Hierbei handelt es sich insbesondere um die beiden Lebensmitteldiscounter Netto (Meißner Straße 15a) und Lidl. Dabei ist aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner davon auszugehen, dass der ALDI-Markt insbesondere mit dem ebenfalls primär verkehrsorientiert gelegenen Lidl-Markt an der Freiberger Straße in ein intensiveres Wettbewerbsverhältnis treten wird. Neben der hohen konzeptionellen Vergleichbarkeit der beiden Lebensmitteldiscounter ist hierfür insbesondere das ähnliche Standortprofil maßgeblich. Beide Märkte zielen in erheblichem Maße auf autoorientierte Versorgungseinkäufe ab und weisen damit räumlich vergleichbare Kundenorientierungen auf. Der wohngebietsintegrierte Netto-Markt an der Meißner Straße übernimmt demgegenüber in stärkerem Maße eine unmittelbare Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere und verfügt damit über eine stärker standortbezogene Nachfragebasis. Wenngleich auch zwischen ALDI und Netto unmittelbare Wettbewerbsbeziehungen bestehen, ist daher von einer höheren Wettbewerbsintensität zwischen ALDI und Lidl auszugehen.

Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten von weit weniger als 10 % sprechen gleichwohl nicht dafür, dass der Lidl-Markt seinen Betrieb vorhabeninduziert einstellen muss. Doch selbst wenn dies der Fall wäre, wäre ein solcher Marktaustritt rein wettbewerblicher Natur. Weder ist der Lidl-Markt Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs noch weist er eine wohngebietsorientierte Standortlage auf.

Für den im Ortsteil Grumbach gelegenen **Verbundstandort von Edeka und Rossmann** wurde eine Umsatzumverteilungsquote ermittelt, die sich mit etwas mehr als 1 % im Bereich üblicher konjunkturell bedingter Schwankungen bewegt. Als moderner Vollversorger unterscheidet sich der Edeka-Markt hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf die jeweilige Hauptzielgruppe zudem nicht unerheblich von dem zu erweiternden ALDI-Markt. Die beiden Lebensmittelmärkte Edeka und ALDI stehen damit auch in gewisser qualitativer Ergänzung zueinander. **Ein vorhabeninduzierter Marktaustritt des Edeka-Markts steht keinesfalls zu befürchten.**

Dies gilt auch deshalb, weil es sich hierbei um den einzigen Lebensmittelvollsortimenter im gesamten Stadtgebiet von Wilsdruff handelt. Damit geht wiederum einher, dass dem Edeka-Markt eine starke Marktposition attestiert werden kann. Diese wird noch dadurch verbessert, dass er im Verbund mit dem einzigen Drogeriemarkt in Wilsdruff (Rossmann) agiert und der Gesamtstandort damit gleich zwei Alleinstellungsmerkmale aufweist. Zudem wurde der Edeka-Markt erst jüngst einer umfassenden Modernisierung und Erweiterung unterzogen. Der Verkaufsraum des Verbrauchermarkts misst mittlerweile mehr als 2.200 qm und beinhaltet u.a. vergrößerte Frischebedientheken, eine deutlich größere Obst- und Gemüseabteilung, einen Bereich für Bio-Produkte (Edeka-Biomarktkonzept „Naturkind“) und eine begehbare Vinothek. Damit ist der Edeka-Markt in Wilsdruff als äußerst attraktiver Lebensmittelvollsortimenter am Markt positioniert, welcher auch aufgrund seiner verkehrsstrategisch günstigen Lage im zentral im Stadtgebiet gelegenen Ortsteil Grumbach und an der B 173 alle Verbraucher aus dem recht weitläufigen Wilsdruffer Stadtgebiet ansprechen kann.

Für alle weiteren Einzelhandelslagen innerhalb des Einzugsgebiets (Zonen 1b und 2) konnten keine Umsatzrückgänge oberhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsschwelle ermittelt werden. Die Lebensmitteldiscounter in den Ortsteilen Kesselsdorf und Mohorn werden von den Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens kaum tangiert, da sich nur ein geringer Teil des Vorhabenmehrumsatzes aus einer zusätzlichen Abschöpfung von Kaufkraft aus der Zone 2 speisen wird. **Insofern sind vorhabeninduzierte Marktaustritte der strukturprägenden Lebensmittelmärkte im östlichen und südwestlichen Wilsdruffer Stadtgebiet nicht zu erwarten.**

> Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie des zentralörtlichen Versorgungssystems und der Nahversorgung in den Zentralen Orten im Untersuchungsraum kann nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben im Freistaat Sachsen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Sofern in einem Zentralen Ort zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind entsprechende Vorhaben innerhalb dieser Bereiche zu realisieren. Eine städtebaulich integrierte Lage zeichnet sich nach der aktuellen Handlungsanleitung des Freistaats Sachsen insbesondere dadurch aus, dass das Standortumfeld von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt und der Standort aus dieser fußläufig erreichbar ist, ohne durch städtebauliche Barrieren von der Wohnbebauung separiert zu sein.

Die Einordnung des Vorhabenstandorts im Hinblick auf das Integrationsgebot bedarf vor diesem Hintergrund einer differenzierten Betrachtung. Wie bereits aufgezeigt, lässt sich innerhalb des Wilsdruffer Stadtgebiets derzeit kein Standortbereich identifizieren, der die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich im engeren Sinne hinreichend erfüllt. Insbesondere der historisch gewachsene Ortskern übernimmt zwar wichtige administrative, gesellschaftliche und dienstleistungsbezogene Funktionen, weist jedoch keine hinreichend ausgeprägte Einzelhandels- und Nahversorgungsfunktion auf, um als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden zu können. Es fehlt dem Ortskern zudem an geeigneten Flächenpotenzialen, die eine Ansiedlung bzw. Verlagerung moderner und entsprechend flächenintensiver Handelsformate wie eines Lebensmittelmarkts ermöglichen würden. Eine qualitative Weiterentwicklung der örtlichen Nahversorgungsstrukturen innerhalb des Ortskerns stößt damit bereits auf grundlegende räumlich-strukturelle Restriktionen, weshalb die Grundversorgung der Bevölkerung stattdessen durch ein **mehrpoliges Netz unterschiedlicher Versorgungsstandorte** gewährleistet werden muss.

Eine wesentliche Funktion innerhalb dieses Standortnetzes übernimmt bereits heute die Fachmarktagglomeration an der Meißner Straße, zu der neben dem zu verlagernden ALDI-Markt weitere nahversorgungsrelevante und ergänzende Einzelhandelsangebote gehören. Der Vorhabenstandort befindet sich in geringer räumlicher Entfernung nördlich dieses etablierten Versorgungsstandorts. Zwar wird der ALDI-Markt mit seiner Verlagerung räumlich aus der bestehenden Fachmarktagglomeration herausgelöst. Aufgrund der geringen räumlichen Distanz sowie der unmittelbaren Zuordnung beider Standorte zur Meißner Straße bleibt jedoch ein enger räumlich-funktionaler Zusammenhang bestehen. Das Vorhaben begründet somit keinen vollständig neuen und vom bestehenden Standortgefüge losgelösten Einzelhandelsschwerpunkt, **sondern ist vielmehr als räumliche Neuordnung und Weiterentwicklung einer bereits etablierten Versorgungslage im nördlichen Stadtgebiet von Wilsdruff einzuordnen.** Mit der kleinräumigen Verlagerung geht zudem keine grundlegende Veränderung des

räumlichen Einzugsgebiets des ALDI-Markts bzw. der bestehenden Kunden- und Versorgungsbeziehungen einher. Das Vorhaben dient vielmehr der Modernisierung und Erweiterung eines bereits langjährig im nördlichen Stadtgebiet etablierten Nahversorgungsangebots.

Der Projektstandort selbst weist dabei allerdings nur einen eingeschränkten unmittelbaren Wohngebietsbezug auf und entspricht insofern nicht in allen Merkmalen dem klassischen Leitbild einer städtebaulich integrierten Einzelhandelslage. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass sich südlich und südwestlich des bestehenden Versorgungsstandorts zusammenhängende Wohngebiete anschließen und das Vorhaben damit nicht völlig losgelöst vom Wilsdruffer Siedlungskörper realisiert werden soll. Grundsätzlich bestehen auch aus diesen Siedlungsbereichen nichtmotorisierte Erreichbarkeitsbeziehungen zum Standortbereich an der Meißner Straße. Durch die lediglich kleinräumige Verlagerung des bereits bestehenden ALDI-Marktes bleiben zudem dessen grundsätzliche räumliche Versorgungsorientierung und die Zuordnung zur Wilsdruffer Kernstadt erhalten. **Eine Verlagerung eines bislang wohngebietsintegrierten Lebensmittelmarktes an einen peripheren Standort findet nicht statt.** Eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle rd. 200 Meter südöstlich des Vorhabenstandorts) ist zudem weiterhin sichergestellt.

Bei der raumordnerischen Einordnung ist darüber hinaus die Zielsetzung des Integrationsgebots zu berücksichtigen. Nach der Begründung des LEP Sachsen 2013 dient dieses insbesondere dem Schutz der Innenstädte und soll verhindern, dass deren Funktionsfähigkeit und Attraktivität durch entgegenstehende großflächige Einzelhandelsentwicklungen beeinträchtigt werden. Zugleich soll die räumliche Integration gewährleisten, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen ihre Versorgungsfunktion gegenüber der Bevölkerung möglichst gut erfüllen können.

Diese mit dem Integrationsgebot verbundenen Schutzzwecke werden durch das Vorhaben jedenfalls nicht konterkariert. Der Wilsdruffer Ortskern verfügt – wie bereits dargelegt – nur über eine schwach ausgeprägte Nahversorgungsfunktion und steht damit in einem begrenzten funktionalen Wettbewerbsverhältnis zum ALDI-Vorhaben. Die Ergebnisse der Wirkungsprognose zeigen, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung der maßgeblichen städtebaulichen und funktionalen Aufgaben des Ortskerns zu erwarten ist. Vielmehr bleibt die bereits heute bestehende räumlich-funktionale Arbeitsteilung zwischen dem vor allem administrativ, gesellschaftlich und dienstleistungsbezogen geprägten Ortskern und den stärker auf die Grundversorgung ausgerichteten Einzelhandelsstandorten erhalten.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass Wilsdruff als Grundzentrum eine Versorgungsfunktion für Güter des kurzfristigen Bedarfs wahrnimmt. Dabei ist auch der vergleichsweise stark gegliederten Siedlungsstruktur des Stadtgebiets Rechnung zu tragen. Neben der Kernstadt umfasst Wilsdruff zahlreiche räumlich voneinander abgesetzte

Ortsteile, sodass die Sicherung der Grundversorgung nicht allein über fußläufig erreichbare Angebotsstandorte innerhalb der Kernstadt gewährleistet werden kann. Für die adäquate (und auch über die reine Basisversorgung hinausgehende) Versorgung der Bevölkerung aus den umliegenden Ortsteilen kommt daher auch einer guten Erreichbarkeit der Versorgungsstandorte mit dem Pkw eine erhöhte Bedeutung zu. Der Standortbereich an der Meißner Straße übernimmt aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und guten Erreichbarkeit insofern eine wichtige Funktion innerhalb des gesamtstädtischen Versorgungsnetzes. **Das ALDI-Vorhaben trägt dazu bei, diese Versorgungsfunktion langfristig zu sichern und zeitgemäß weiterzuentwickeln.**

In der Gesamtbetrachtung entspricht der Vorhabenstandort aufgrund seines eingeschränkten unmittelbaren Wohngebietsbezugs zwar nicht uneingeschränkt dem klassischen Leitbild einer städtebaulich integrierten Lage. Bei der Einordnung sind jedoch die besonderen siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen Wilsdruffs sowie der konkrete Charakter des Vorhabens als kleinräumige Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarkts zu berücksichtigen. Das Vorhaben begründet keinen neuen, räumlich losgelösten Einzelhandelsschwerpunkt, sondern dient der räumlichen Neuordnung und qualitativen Weiterentwicklung einer bereits etablierten Versorgungslage. Zugleich werden weder bestehende integrierte Versorgungsstrukturen geschwächt noch die maßgeblichen Funktionen des Wilsdruffer Ortskerns beeinträchtigt. Die mit dem Integrationsgebot verfolgten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Schutzzwecke werden durch das Vorhaben insofern nicht unterlaufen.

8 Exkurs: Potenzielle Nachnutzung der ALDI-Bestandsfläche

Im Zuge der geplanten Verlagerung des ALDI-Marktes an die Meißner Straße 33 wird die derzeit durch den Lebensmitteldiscounter genutzte Verkaufsfläche innerhalb der bestehenden Fachmarktagglomeration an der Meißner Straße 30b frei. Der Vorhabenträger hat dabei keinen Einfluss auf die Nachnutzungsperspektive dieser Fläche. Wenngleich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkrete Nachnutzung der Bestandsfläche bekannt ist, **kann eine erneute Einzelhandelsnutzung auch aufgrund der bestehenden baulichen und standortseitigen Voraussetzungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.**

Da sich zum jetzigen Zeitpunkt weder Art noch Umfang einer möglichen einzelhandelsseitigen Nachnutzung hinreichend konkretisieren lassen, wurde diese bislang nicht in die absatzwirtschaftliche Wirkungsprognose des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens einbezogen. Eine rechnerische Berücksichtigung würde insofern spekulative Annahmen hinsichtlich des künftigen Betreibers, der Sortimentsstruktur und der Umsatzleistung voraussetzen. Gleichwohl ist die potenzielle Nachnutzung für die Gesamtbewertung des Vorhabens von Bedeutung, da hierdurch – je nach künftigem Einzelhandelsformat – zusätzliche Wettbewerbswirkungen ausgelöst bzw. die prognostizierten Umsatzumverteilungen teilweise verstärkt werden könnten.

Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend verschiedene, unter Berücksichtigung der Objekt- und Standorteigenschaften grundsätzlich denkbare Nachnutzungsszenarien qualitativ betrachtet. Neben der jeweiligen **Eintrittswahrscheinlichkeit** wird insbesondere untersucht, inwieweit sich aus einer entsprechenden Nachnutzung **zusätzliche absatzwirtschaftliche Wirkungen** ergeben könnten und ob hieraus eine **abweichende Bewertung der städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Verträglichkeit** des ALDI-Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens resultieren könnte.

Dr. Lademann & Partner untersuchen nachfolgend **drei grundsätzlich denkbare Nachnutzungsszenarien** für die freiwerdende ALDI-Bestandsfläche. Die Auswahl konzentriert sich dabei auf Einzelhandelsformate, die unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkaufsflächengröße sowie der Objekt- und Standorteigenschaften grundsätzlich für eine Nachnutzung in Betracht kommen könnten[24] und die zugleich

[24] Für einen Biosupermarkt (z.B. Alnatura oder denn's) erscheint das im Untersuchungsraum vorhandene Nachfragepotenzial nur sehr eingeschränkt ausreichend. Entsprechende Betriebskonzepte weisen aufgrund ihrer spezifischen Sortimentsausrichtung vergleichsweise hohe Anforderungen an das erschließbare Nachfragepotenzial auf und sind daher typischerweise auf größere bzw. einwohnerstärkere Markträume ausgerichtet. Eine Nachnutzung der ALDI-Bestandsfläche durch einen Biosupermarkt wird vor diesem Hintergrund als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt und daher nicht als eigenständiges Szenario betrachtet. Ebenso nicht betrachtet haben Dr. Lademann & Partner die potenzielle Nachnutzung der ALDI-Bestandsfläche durch einen Getränkemarkt, da am Standort bereits heute ein Getränkefachmarkt ansässig ist und die Ansiedlung eines weiteren Getränkemarkts daher sehr unwahrscheinlich ist.

unterschiedliche Implikationen für die vorliegende Wirkungsanalyse aufweisen. Konkret betrachtet werden eine Nachnutzung

- durch einen **Lebensmittelmarkt,**
- einen **Drogeriefachmarkt** sowie
- durch einen **Fachmarkt mit aperiodischem Kernsortiment**

Szenario 1: Potenzielle Nachnutzung der ALDI-Bestandsfläche durch einen Lebensmittelmarkt

Eine Nachnutzung der ALDI-Bestandsfläche durch einen anderen Lebensmittelmarkt kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, erscheint aus marktseitiger Sicht jedoch nur bedingt wahrscheinlich. Zwar verfügt der Standort aufgrund seiner Einbindung in die bestehende und verkehrsgünstig gelegene Fachmarktagglomeration über grundsätzlich geeignete Rahmenbedingungen. Mit einer Verkaufsfläche von lediglich rd. 800 qm weist das Bestandsobjekt für heutige Lebensmittelmarktformate allerdings eine vergleichsweise geringe Dimensionierung auf. Bei Neuansiedlungen fragen die etablierten Betreiber von Lebensmittelmärkten mittlerweile überwiegend Verkaufsflächen von mindestens rd. 1.000 qm nach. Moderne Lebensmittelvollsortimenter bewegen sich regelmäßig nochmals deutlich oberhalb dieser Größenordnung. Die Markteintrittsgröße liegt im Vollsortiment regelmäßig bei 1.500 qm. Eine Nachbelegung der ALDI-Bestandsfläche durch einen Vollsortimenter erscheint daher bereits aufgrund der verfügbaren Verkaufsfläche als sehr unrealistisch.[25] Doch auch für einen Lebensmitteldiscounter stellt die begrenzte Flächengröße eine deutliche Einschränkung dar, zumal die Discountmärkte im direkten Umfeld hinsichtlich ihrer Dimensionierung deutlich besser aufgestellt sind (ALDI künftig: ca. 1.100 qm Verkaufsfläche; Netto an der Meißner Straße 30a: > 1.000 qm Verkaufsfläche). Hinzu kommt die generell bereits hohe Wettbewerbsdichte im Wilsdruffer Lebensmitteleinzelhandel, insbesondere im Discountsegment. **Die Gewinnung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktbetreibers dürfte sich vor diesem Hintergrund als anspruchsvoll erweisen.**

Sollte die Bestandsfläche gleichwohl erneut durch einen Lebensmittelmarkt belegt werden, **wäre dies für die Bewertung des ALDI-Vorhabens von besonderer Relevanz**. Mit der Verlagerung des ALDI-Marktes würde in diesem Fall kein entsprechender Rückzug von Lebensmittelverkaufsfläche am Altstandort einhergehen. Vielmehr träte am Vorhabenstandort die erweiterte ALDI-Verkaufsfläche hinzu, während die bisherige Verkaufsfläche weiterhin für den Lebensmitteleinzelhandel genutzt würde. In der

[25] Die Betreiber Edeka und Rewe haben zwar auch Formate (nah & gut von Edeka, nahkauf von Rewe), die mit kleineren Verkaufsflächen zurechtkommen. Jedoch werden diese Formate regelmäßig nur an solchen Standorten bzw. in solchen Markträumen positioniert, wo der Angebotsbestand im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sehr gering ausfällt und für den Markt entsprechend von einer großen Abschöpfungsleistung auszugehen ist. Sie stellen daher typischerweise orts-/ortsteilbezogene Basisversorger dar, die ein modernes Vollsortiment i. d. R. allein aufgrund der vergleichsweise geringen Verkaufsflächendimensionierungen nicht abbilden können. In einem bereits intensiv besetzten Marktumfeld – wie es im Stadtgebiet von Wilsdruff vorzufinden ist – dürften die Marktchancen entsprechender kleinflächiger Vollsortimentskonzepte allerdings deutlich eingeschränkt sein, da sie sich gegenüber mehreren etablierten und überwiegend größeren Lebensmittelmärkten behaupten müssten.

Gesamtbetrachtung nähme das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben damit hinsichtlich seiner absatzwirtschaftlichen Wirkungen den **Charakter einer Neuansiedlung** an. Dies gilt grundsätzlich unabhängig davon, ob der potenzielle Nachnutzer die bisherige Umsatzleistung des ALDI-Marktes vollständig erreicht. Je nach Leistungsfähigkeit des Nachnutzers wäre gegenüber dem der Wirkungsprognose zugrunde gelegten Planfall jedenfalls mit **zusätzlichen Umsatzumverteilungen im Lebensmitteleinzelhandel** zu rechnen. Von den betrachteten Nachnutzungsoptionen wären bei einer erneuten Belegung durch einen Lebensmittelmarkt aufgrund der unmittelbaren sortimentsseitigen Überschneidungen die stärksten Wechselwirkungen mit dem ALDI-Vorhaben zu erwarten.

Bei der Einordnung der zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Wirkungen ist allerdings zu berücksichtigen, dass das im Untersuchungsraum vorhandene Nachfragepotenzial durch eine Nachnutzung der Bestandsfläche nicht zunimmt. Ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt am Altstandort würde vielmehr einen Teil der vorhandenen Nachfrage an sich binden und damit zugleich das für den verlagerten ALDI-Markt erschließbare Umsatzpotenzial begrenzen. **Es ist daher davon auszugehen, dass der neue ALDI-Markt bei einer entsprechenden Nachnutzung seiner Bestandsfläche die in der Wirkungsprognose angesetzte Umsatzleistung nicht in gleicher Höhe erreichen könnte.** Die Umsatzleistung eines potenziellen Nachnutzers wäre folglich nur teilweise als zusätzlicher, gegenüber dem untersuchten Planfall umverteilungsrelevanter Umsatz anzusetzen. Die tatsächliche Verstärkung der Umsatzumverteilungen dürfte somit geringer ausfallen, als es eine rein additive Betrachtung der prognostizierten ALDI-Umsätze und der Umsätze des potenziellen Nachnutzers zunächst vermuten ließe.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich die zusätzlich ausgelösten Wettbewerbswirkungen nicht gleichmäßig auf die bestehenden Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum verteilen würden. Aufgrund der räumlichen Nähe und der vergleichbaren Angebotsausrichtung wären insbesondere gegenüber dem bereits innerhalb der Fachmarktagglomeration ansässigen Netto-Markt erhöhte Umsatzumverteilungen zu erwarten. Ein wesentlicher Teil der durch die Nachnutzung zusätzlich induzierten Wettbewerbswirkungen dürfte sich damit auf die Fachmarktagglomeration selbst konzentrieren. Die stärksten zusätzlichen Umsatzrückgänge wären somit voraussichtlich an einem Standort zu erwarten, an dem mit dem potenziellen Nachnutzer und dem bestehenden Netto-Markt auch weiterhin ein umfangreiches Lebensmittelangebot vorgehalten würde.

Auch deutlich erhöhte Umsatzumverteilungen wären vor diesem Hintergrund nicht zwangsläufig mit entsprechend erhöhten städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen gleichzusetzen. Selbst wenn der zusätzliche Wettbewerbsdruck innerhalb der Fachmarktagglomeration perspektivisch zu einer Aufgabe des bestehenden Netto-Marktes führen sollte, **bliebe die (Grund-)Versorgungsfunktion des Standortbereichs durch den potenziellen Nachnutzer der ALDI-Fläche**

grundsätzlich erhalten. Zugleich würden in einem solchen Fall die bislang durch den Netto-Markt gebundenen Umsätze zumindest teilweise für die übrigen Lebensmittelanbieter im Untersuchungsraum wieder verfügbar, wobei aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe insbesondere der potenzielle Nachnutzer hiervon profitieren dürfte. Dessen wirtschaftliche Tragfähigkeit würde hierdurch wiederum gestärkt. Auch bei einer wettbewerbsbedingten Neuordnung der Angebotsstrukturen innerhalb der Fachmarktagglomeration erscheint es daher plausibel, dass dort langfristig zumindest ein Lebensmittelmarkt erhalten bliebe und die bestehende Versorgungsfunktion weiterhin wahrgenommen würde.

Darüber hinaus würden sich die Umsatzumverteilungen gegenüber den weiteren Lebensmittelmärkten im Untersuchungsraum erhöhen. Aufgrund der besonders hohen konzeptionellen und sortimentsseitigen Überschneidungen **dürfte sich der zusätzliche Wettbewerbsdruck dabei insbesondere gegenüber dem Lidl-Markt verstärken.** Für die städtebauliche Einordnung gelten grundsätzlich die bereits im vorangegangenen Kapitel dargelegten Bewertungsmaßstäbe. Da sich der Lidl-Markt an einem gewerblich geprägten Standort abseits von Wohnstrukturen und außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet und keine erhöhte Bedeutung für die wohnungsnahe Versorgung übernimmt, wären auch deutlich erhöhte Umsatzrückgänge bis hin zu einem möglichen Marktaustritt in erster Linie als wettbewerbliche und nicht als städtebaulich relevante Auswirkungen zu bewerten.

Insgesamt würde eine Nachnutzung der ALDI-Bestandsfläche durch einen Lebensmittelmarkt die absatzwirtschaftlichen Wirkungen des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens grundsätzlich verstärken. Zugleich ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt das für den neuen ALDI erschließbare Umsatzpotenzial begrenzen würde und sich ein wesentlicher Teil der zusätzlichen Wettbewerbswirkungen voraussichtlich auf die Fachmarktagglomeration selbst sowie auf städtebaulich weniger sensible Wettbewerbsstandorte verteilen dürfte. **Auch unter Berücksichtigung einer potenziellen Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt ergeben sich damit keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür, dass die grundsätzliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit des ALDI-Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens infrage zu stellen wäre.**

Szenario 2: Potenzielle Nachnutzung der ALDI-Bestandsfläche durch einen Drogeriemarkt

Eine Nachnutzung der ALDI-Bestandsfläche durch einen Drogeriefachmarkt erscheint angesichts der Objektgröße und der allgemeinen Standortattraktivität (verkehrsgünstige Lage, Agglomerationswirkung mit u.a. einem Lebensmittelmarkt) grundsätzlich vorstellbar. **Die marktseitige Realisierungswahrscheinlichkeit ist nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner aber dennoch als eher begrenzt einzuschätzen.** Mit dem Rossmann-Drogeriemarkt in Grumbach verfügt Wilsdruff bereits heute über

einen modernen Drogeriefachmarkt, der einen großen Teil des vorhandenen Nachfragepotenzials für Drogeriewaren bindet. Während die Ansiedlung einer weiteren Rossmann-Filiale angesichts erwartbarer erheblicher Kannibalisierungseffekte sehr unwahrscheinlich erscheint und auch eine Verlagerungsabsicht von Rossmann vor dem Hintergrund der günstigen Standortbedingungen am Bestandsstandort (Verbund mit einem modernen Supermarkt, Lage an einer Bundesstraße) wenig wahrscheinlich wäre, wäre eine Ansiedlung von dm zwar nicht grundsätzlich auszuschließen. Sie erscheint angesichts der Größe des erschließbaren Marktgebiets (über Wilsdruff hinaus im Wesentlichen noch die südlichen Teile des Klipphausener Gemeindegebiets) und des bestehenden Wettbewerbsbesatzes jedoch wenig wahrscheinlich.[26]

Für den unwahrscheinlichen Fall, dass die ALDI-Bestandsfläche durch einen Drogeriemarkt nachgenutzt wird, würden sich die zusätzlich ausgelösten Wettbewerbswirkungen weit überwiegend im Drogeriesegment niederschlagen und damit insbesondere den Rossmann-Markt betreffen. Da sich dieser an einem verkehrsorientierten Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet, wären entsprechende Umsatzrückgänge – auch in größerem Umfang – zunächst als wettbewerbliche Effekte einzustufen. **Selbst eine wettbewerbsbedingte Aufgabe des Rossmann-Marktes würde nicht zwangsläufig zu einer Verschlechterung der gesamtstädtischen Versorgung mit Drogeriewaren führen, da die entsprechende Versorgungsfunktion durch den neu hinzutretenden Drogeriefachmarkt übernommen würde.**

Für die Bewertung des ALDI-Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens wären demgegenüber nur geringe zusätzliche Wechselwirkungen zu erwarten. Zwar führen moderne Drogeriefachmärkte regelmäßig auch Lebensmittel als ergänzende Randsortimente. Diese beschränken sich jedoch im Wesentlichen auf haltbare Trockensortimente und weisen häufig eine spezifische Ausrichtung auf Bio-, Reform- und Fitnessprodukte sowie besondere Ernährungsbedürfnisse auf. Frische- und Kühlprodukte, die einen wesentlichen Bestandteil des Angebots moderner Lebensmittelmärkte bilden, werden hingegen nicht bzw. nur sehr eingeschränkt angeboten. Das Lebensmittelsortiment eines Drogeriefachmarkts steht damit nur in einem begrenzten Wettbewerbsverhältnis zum umfassenden Lebensmittelangebot eines konventionellen Lebensmittelmarkts. **Eine Nachnutzung der ALDI-Bestandsfläche durch einen Drogeriefachmarkt würde die für das ALDI-Vorhaben prognostizierten Auswirkungen im Lebensmittelbereich daher allenfalls geringfügig verstärken und gibt keinen Anlass für eine abweichende städtebauliche bzw. versorgungsstrukturelle Bewertung des Vorhabens.**

[26] Das Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens beläuft sich im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren auf rd. 9,4 Mio. €. Hiervon wird bereits ein erheblicher Anteil durch den bestehenden Rossmann-Drogeriemarkt sowie ergänzend durch die Drogeriewarenangebote des örtlichen Lebensmitteleinzelhandels gebunden. Das für einen weiteren Drogeriefachmarkt zusätzlich erschließbare Nachfragepotenzial ist damit deutlich begrenzt. Die Marktchancen für einen weiteren Anbieter sind vor diesem Hintergrund als eher gering einzuschätzen, zumal dieser in einen unmittelbaren Wettbewerb mit dem als leistungsstark einzustufenden Rossmann-Markt treten würde.

Szenario 3: Potenzielle Nachnutzung der ALDI-Bestandsfläche durch einen Fachmarkt mit aperiodischem Kernsortiment

Eine Nachnutzung der ALDI-Bestandsfläche durch einen Fachmarkt mit aperiodischem Kernsortiment erscheint im Vergleich zu den zuvor betrachteten Szenarien als die marktseitig wahrscheinlichste Option. Die verfügbare Verkaufsfläche von rd. 800 qm entspricht grundsätzlich den Flächenanforderungen zahlreicher Fachmarktkonzepte, wobei aufgrund der Vielzahl potenzieller Betreiber und Sortimentsausrichtungen ein vergleichsweise breites Nachnutzerspektrum besteht. Denkbar wären beispielsweise ein weiterer Textilfachmarkt, ein Tierfutterfachmarkt, ein Nonfood-Discounter/Sonderpostenmarkt oder ein kleinflächiger Baumarkt bzw. baumarktorientierter Fachmarkt. Die bereits vorhandenen Anbieter Tedi, Takko und Deichmann unterstreichen zugleich die grundsätzliche Eignung der Fachmarktagglomeration für entsprechende Konzepte.

Für die Bewertung des ALDI-Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens wäre eine solche Nachnutzung weitgehend ohne Bedeutung. Aufgrund der aperiodischen Kernsortimente eines potenziellen Nachnutzers bestünden keine bzw. allenfalls marginale Überschneidungen mit dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment des ALDI-Markts. Etwaige Wettbewerbswirkungen eines neuen Fachmarktes würden sich vielmehr innerhalb der jeweils betroffenen aperiodischen Warengruppe entfalten und wären damit unabhängig von den im Rahmen der vorliegenden Wirkungsanalyse untersuchten Auswirkungen des ALDI-Vorhabens zu betrachten. E**ine Nachnutzung durch einen Fachmarkt mit aperiodischem Kernsortiment würde die prognostizierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des ALDI-Vorhabens somit nicht bzw. nicht in einem bewertungsrelevanten Umfang verstärken.**

> In der Gesamtbetrachtung ist festzuhalten, dass eine Nachnutzung der ALDI-Bestandsfläche aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich wünschenswert ist, da sie einem längerfristigen Leerstand entgegenwirkt und zur Stabilisierung der bestehenden Fachmarktagglomeration beitragen kann. Zugleich zeigt die vorstehende Betrachtung, dass unabhängig von den untersuchten Nachnutzungsszenarien keine grundsätzlich abweichende Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit des ALDI-Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens angezeigt ist. Die Ergebnisse der Wirkungsanalyse erweisen sich damit auch unter Berücksichtigung einer potenziellen Nachnutzung der Bestandsfläche als hinreichend robust.

Fazit

9 Fazit

In der sächsischen Stadt Wilsdruff wird an der Meißner Straße 30b im nördlichen Siedlungsgebiet der Kernstadt ein **ALDI-Lebensmitteldiscounter** mit einer Verkaufsfläche von etwa 800 qm betrieben. Dieser kaum mehr zeitgemäß aufgestellte Markt soll kleinräumig auf ein derzeit weitgehend unbebautes Grundstück an der Meißner Straße 33 **verlagert und in diesem Zusammenhang auf eine Verkaufsfläche von maximal 1.100 qm erweitert werden.** Der vorhabeninduzierte Verkaufsflächenzuwachs beläuft sich somit auf rd. 300 qm.

Da der Vorhabenträger keinen Einfluss auf eine Nachnutzung der ALDI-Bestandsfläche an der Meißner Straße 30b hat und eine einzelhandelsseitige Nachbelegung der Fläche somit nicht ausgeschlossen werden kann, wurde sich im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung mit denkbaren **Nachnutzungsszenarien** und deren möglichen Einflüssen auf die wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen des ALDI-Vorhabens befasst.

Das Vorhaben soll im Wege der Bauleitplanung und über die **Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans** realisiert werden. Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung waren daher die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung zu ermitteln und zu bewerten. Zudem war das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung im Freistaat Sachsen zu prüfen, da diese bei der Aufstellung von B-Plänen zwingend zu beachten sind.

In der Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** umfasst neben dem gesamten Stadtgebiet von Wilsdruff auch noch die südlichen Siedlungsgebiete der nördlich an Wilsdruff angrenzenden Gemeinde Klipphausen. Diesbezüglich ist nicht davon auszugehen, dass es im Zuge der Verlagerung/Erweiterung des ALDI-Markts zu einer wesentlichen räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Eher ist eine stärkere Marktdurchdringung im bestehenden Einzugsgebiet anzunehmen. Das **Kundenpotenzial** im Einzugsgebiet des ALDI-Markts wird im Jahr 2029 prospektiv rd. 18.280 Personen betragen. Das Nachfragepotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel wird bis zu diesem Zeitpunkt leicht auf rd. 66,4 Mio. € absinken.

Auf einer **Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel** von insgesamt rd. 8.400 qm werden innerhalb des Einzugsgebiets rd. 46,5 Mio. € Umsatz generiert. Wenngleich die Verkaufsflächenausstattung darauf schließen lässt, dass die Stadt Wilsdruff ihrer grundzentralen Versorgungsfunktion bereits heute adäquat nachkommen kann, besteht unter qualitativen Gesichtspunkten noch ein gewisses **Modernisierungspotenzial**. Das Vorhaben setzt an diesem Modernisierungspotenzial an und trägt

ohne einen massiven Verkaufsflächenausbau zu einer Qualifizierung der Nah- und Grundversorgungsstruktur bei.

Nach den Modellrechnungen ist für das Erweiterungsvorhaben und bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel im realitätsnahen worst-case von einer **Abschöpfungsquote** innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 7 % (rd. 10 % in der Zone 1a, rd. 8 % in der Zone 1b, rd. 5 % in der Zone 2) auszugehen. Daraus ergibt sich, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen und den Umsätzen mit den typischen Randsortimenten, ein **Umsatzpotenzial** von insgesamt rd. 6,5 Mio. €. Hiervon werden rd. 5,5 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel entfallen (inkl. Streuumsätze). Dies wiederum entspricht einem prüfungsrelevanten Umsatzzuwachs im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1,1 Mio. €.

Die **Umsatzumverteilungsquoten** durch das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt rd. 2 %. Dabei wird an keinem Standort eine Umsatzumverteilungsquote erreicht, die auf vorhabeninduzierte Marktaustritte hindeutet. **Insgesamt ist somit nicht zu erwarten, dass das Planvorhaben substanzielle negative Auswirkungen auf das zentralörtliche Versorgungssystem, die verbrauchernahe Versorgung sowie die (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum auslösen wird.** Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet ist dabei allein schon deshalb ausgeschlossen, weil sich innerhalb von Wilsdruff und Klipphausen kein Standortbereich identifizieren lässt, der die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich hinreichend erfüllen kann.

Dabei entsprechen dem Charakter eines zentralen Versorgungsbereichs die Fachmarktagglomeration am Bahndamm (ALDI-Bestandsstandort) und der Ortskern von Wilsdruff noch am ehesten. Während die (Grund-)Versorgungsfunktion der Fachmarktagglomeration am Bahndamm durch den am Standort verbleibenden Netto-Discounter gesichert bleiben wird und ein struktureller Leerstand der ALDI-Bestandsfläche unwahrscheinlich ist, steht der kleinteilige und multifunktionale Ortskern von Wilsdruff primär in funktionaler Ergänzung zum ALDI-Markt.

Im Hinblick auf die einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung im Freistaat Sachsen ist abschließend Folgendes festzuhalten:

- Als Grundzentrum ist die Stadt Wilsdruff für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die der verbrauchernahen Versorgung dienen, legitimiert. Einen solchen Einzelhandelsbetrieb stellt der zu erweiternde ALDI-Markt dar. **Das Konzentrationsgebot ist somit erfüllt.**
- Das Einzugsgebiet des ALDI-Markts reicht nicht über den raumordnerisch festgelegten Nahbereich hinaus. Nahezu seinen gesamten Umsatz wird der erweiterte

Markt mit Verbrauchern erwirtschaften, die in diesem Nahbereich leben. **Das Kongruenzgebot ist damit ebenfalls erfüllt.**

- Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner kann ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie des zentralörtlichen Versorgungssystems und der Nahversorgung in den Zentralen Orten im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden. **Ein Verstoß gegen das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot liegt insofern nicht vor.**
- Im Hinblick auf das Integrationsgebot ist der eingeschränkte unmittelbare Wohngebietsbezug des Vorhabenstandorts den besonderen siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen Wilsdruffs gegenüberzustellen. Das Vorhaben schafft keinen neuen solitären Einzelhandelsschwerpunkt, sondern entwickelt eine bereits etablierte Versorgungslage kleinräumig weiter und sichert einen wichtigen Baustein des mehrpolig organisierten Nahversorgungsnetzes. **Die mit dem Integrationsgebot verfolgten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Schutzzwecke, insbesondere der Schutz des Ortskerns, werden dabei nicht unterlaufen.**

Die freiwerdende ALDI-Bestandsfläche verfügt aufgrund ihrer Einbindung in die bestehende und verkehrsgünstig gelegene Fachmarktagglomeration grundsätzlich über gute Nachnutzungsperspektiven, wobei insbesondere eine Belegung durch einen Fachmarkt mit aperiodischem Kernsortiment marktseitig plausibel erscheint. Auch alternative Einzelhandelsnachnutzungen (Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt) wurden im Sinne einer robusten Bewertung des Vorhabens berücksichtigt. **Hieraus ergeben sich keine Anhaltspunkte, die das positive Ergebnis der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeitsprüfung grundsätzlich infrage stellen.**

Hamburg/Dresden, 18. August 2026

Boris Böhm Henrik Johaentges

Dr. Lademann & Partner GmbH

Anlage 3

Bauakustik
Raumakustik
Fahrzeugakustik
Maschinenakustik
Erschütterungen
Lärmschutz
Software

GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH

Neubau ALDI-Markt im Gebiet des VB-Plans Nr. 41 der Stadt Wilsdruff „Neubau ALDI-Markt“

Schallimmissionsprognose zum geplanten Anlagenbetrieb

Objekt: ALDI-Markt
Meißner Straße 33
01723 Wilsdruff

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

Auftragnehmer: GAF mbH, Büro Zwickau

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Dirk Grundke
Tel.: 0375 211 86324 / 0170 755 2854
e-mail: grundke@gaf-online.de

Projekt-Nr.: 2026_065

Dipl.-Ing. D. Grundke
Bearbeiter, von der IHK Chemnitz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schallimmissionsschutz

Zwickau, 14.08.2026

Der Bericht umfasst 12 Textseiten und 5 Anlagen

Firmensitz:

Lessingstraße 4
08058 Zwickau

Tel.: 0375/211 86324
Fax: 0375/211 86323

www.GAF-online.de
E-mail: info@GAF-online.de

HRB 13 11 4
Amtsgericht Chemnitz

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Dirk Grundke

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Projektbeschreibung	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Eingereichte Unterlagen	3
2	Relevante Grundlagen zur Berechnung und Beurteilung	4
3	Emissionsquellen	5
4	Immissionsbereiche und Immissionsrichtwerte	8
5	Berechnungsergebnisse und Beurteilung der Geräuschsituation	10
6	Zusammenfassung	11
	Kurzzeichenverzeichnis	12
	Anlagenverzeichnis	12
	Anlagen	

1 Projektbeschreibung

1.1 Auftrag

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau eines ALDI-Einkaufsmarktes in 01723 Wilsdruff, Meißner Straße 33 wurde die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH Zwickau im Rahmen eines VB-Plan-Verfahrens (VB-Plan der Stadt Wilsdruff Nr. 41: „Neubau ALDI-Markt“) durch die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co.KG, Herten beauftragt, eine Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen des Gewerbelärms in der Umgebung des o.g. ALDI-Marktes vorzunehmen. Die Anlage ist nach TA Lärm zu beurteilen.

1.2 Eingereichte Unterlagen

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen als Grundlage für die Bearbeitung eingereicht bzw. bei der Bearbeitung verwendet:

- /1/ Lageplan (Entwurfsplanung) der geplanten Anlage mit Stellplatzlayout, Ing.-Gesellschaft Zirpel & Pautzsch, Altenburg mit Planstand 06.08.2026;
- /2/ Grundriss der geplanten Anlage mit Angaben zu Standorten haustechnischer Anlagen, Ing.-Gesellschaft Zirpel & Pautzsch, Altenburg mit Planstand 06.08.2026;
- /3/ Angaben zu Emissionswerten haustechnischer Anlagen, zu Netto-Verkaufsflächen sowie zum Betriebsregime der geplanten Anlage anhand vergleichbarer Anlagen, übermittelt durch Auftraggeber am 16.07.2026 und 11.08.2026;
- /4/ 3D-Gebäude- und Geländemodell, Quelle: Geoportal des Freistaates Sachsen, Stand 08/2026;
- /5/ Flächennutzungsplan der Stadt Wilsdruff, Quelle: RAPIS (Raumplanungs-Informationssystem des Freistaates Sachsen) mit Stand: 08/2026.

Seitens des Sachverständigen wurden Recherchen zu Immissionsbereichen und zum Betrieb u.U. relevanter fremder gewerblicher Einrichtungen in der Umgebung des Marktes anlässlich eines Ortstermins am 18.07.2026 (siehe Bilddokumentation in Anlage 3) vorgenommen.

2 Relevante Grundlagen zur Berechnung und Beurteilung

Zur Berechnung und Beurteilung der Geräuschsituation wurden folgende Normen und Richtlinien zugrunde gelegt:

- /6/ Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch das Gesetz vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist;
- /7/ TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Ausgabe 2017;
- /8/ LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm (Fragen und Antworten zur TA Lärm) in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung am 22. und 23. März 2017;
- /9/ DIN ISO 9613-2 – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Oktober 1999;
- /10/ Technischer Bericht: LKW-Studie: Untersuchung von Geräuschemissionen durch logistische Vorgänge von Lastkraftwagen, Lärmschutz in Hessen, Heft 3, Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie, 2024;
- /11/ Emissionskatalog Forum Schall, Umweltbundesamt 11/2006;
- /12/ RLS-19 - Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019;
- /13/ Bayerische Parkplatzlärmstudie, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 6. Auflage 2007;
- /14/ Hinweise zur Anwendung der Parkplatzlärmstudie (6. Auflage) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt – hier: Maximalpegelkriterium, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Februar 2025;
- /15/ Schallemissionen beim Ladevorgang elektrisch betriebener Fahrzeuge, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Herausgeber: Umweltbundesamt, Februar 2026;
- /16/ 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990, BGBl. I, S. 1036, die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

Die gesamten Berechnungen zur Schallausbreitung und zur Ermittlung der Immissions- und Beurteilungspegel wurden mit dem Programm „IMMI“ der Firma Wölfel, Beratende Ingenieure, Höchberg, durchgeführt, das u.a. Berechnungen bzw. Beurteilungen nach DIN ISO 9613-2, Schall03, RLS-19, TA Lärm, 16. BImSchV und DIN 18005 realisiert.

3 Emissionsquellen

Die zu beurteilende Anlage, der Neubau eines ALDI-Marktes, mit dann ca. 1.050 m^2 Netto-Verkaufsfläche gemäß /3/ und /13/, liegt an der Meißner Straße 33 in 01723 Wilsdruff im Gebiet des in Aufstellung befindlichen VB-Plans der Stadt Wilsdruff Nr. 41: „Neubau ALDI-Markt“. Für die Zuwegung zur Anlage ist eine Ausfahrt auf die Meißner Straße geplant, die durch Kunden- und Lieferverkehr genutzt werden soll (siehe auch Anlage 1, Lageplan bzw. umseitige Abbildung 1). Für die schalltechnische Beurteilung der Anlage (betrachtet als gewerbliche „Zusatzlast“ nach TA Lärm) sind die folgend aufgeführten Schallquellen relevant (Verortung in Lageeinordnung, Anlage 1 bzw. in umseitiger Abbildung 1):

***Neubau ALDI-Markt** (Emissionsquellen der gewerblichen **Zusatzlast**)*

- **EQ1:** Einkaufswagen-Stapelbox ALDI-Markt mit Stapelgeräuschen, Betriebszeit: werktags von 07.00 – 21.00 Uhr (Berücksichtigung von 16 h Einwirkzeit, d.h. zwischen 06.00 und 22.00 Uhr wegen Ansatz Stellplatz-Wechselzahlen und damit Stapelereignissen für Discountmärkte gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie /13/), modelliert als Einzelschallquellen gemäß DIN ISO 9613-2 /9/ mit Werten des Schallleistungspegel gemäß /10/ von tagsüber L_W = 94,5 dB(A) (Metallkörbe, Anzahl Einzelereignisse aus Besucherfrequenzen des geplanten ALDI-Marktes gemäß /13/ (ca. 178 Ereignisse je Stunde) und Werten für kurzzeitige Geräuschspitzen von $L_{W.max}$ = 106,0 dB(A);
- **EQ2**; Anlieferbereich ALDI-Markt mit Rampen-Entladung von LKW, modelliert als Einzelschallquelle gemäß DIN-ISO 9613-2 mit Werten des Schallleistungspegels gemäß /10/ von L_W = 101,0 dB(A) (Entladen mittels Überladebrücke und Hubwagen von Paletten mit 20 Ereignissen der Überfahrten je LKW mit L_W = 88 dB(A) für Einzelereignisse), Betriebszeit der lärmintensiven Arbeiten: werktags tagsüber bis zu 3,0 h (3 LKW-Anlieferungen) und Werten für kurzzeitige Geräuschspitzen von $L_{W.max}$ = 120,0 dB(A);
- **EQ3**; Kühlaggregat LKW ALDI-Markt, modelliert als Einzelschallquelle gemäß DIN ISO 9613-2 mit Werten des Schallleistungspegel gemäß /13/ von L_W = 97,0 dB(A), Betriebszeit: tagsüber 0,25 h (1 LKW (Frischeanlieferung) zwischen 06.00 und 07.00 Uhr) ohne kurzzeitige Geräuschspitzen;
- **EQ4,** Standort Kältetechnik vor der Südfassade des ALDI-Marktgebäudes, Betriebszeit: 00.00 – 24.00 Uhr, modelliert als Einzelschallquelle gemäß DIN-ISO 9613-2 mit Emissionswerten als **einzuhaltendes Lärm-Emissionskontingent** von L_W = 83,0 dB(A) tagsüber und L_W = 80,0 dB(A) nachts (zu erreichen z.B. durch schaltungstechnische Nachtabsenkung), ohne ausgeprägte kurzzeitige Geräuschspitzen, ohne tonale Komponenten und ohne dominante tieffrequente Anteile im Geräuschspektrum;
- **EQ5,** Standort Lüftungstechnik auf südlichem Dachbereich des ALDI-Marktgebäudes, Betriebszeit: 06.00 – 22.00 Uhr, modelliert als Einzelschallquelle gemäß DIN-ISO 9613-2 mit Emissionswerten als **einzuhaltendes Lärm-Emissionskontingent** von L_W = 83,0 dB(A), ohne ausgeprägte kurzzeitige Geräuschspitzen, ohne tonale Komponenten und ohne dominante tieffrequente Anteile im Geräuschspektrum;

- **EQ6**; Standort E-Ladesäule (Annahme des künftigen Betriebs als Schnellladesäule, 100 – 150 kW am PKW-Parkplatz **P6** (2 Stellplätze)), Annahme Betriebszeit: werktags und sonntags 0.00 – 24.00 Uhr, modelliert als Einzelschallquelle gemäß DIN-ISO 9613-2 mit Emissionswerten gemäß /15/ von L_W = 72,0 dB(A) mit kurzzeitigen Geräuschspitzen von $L_{W.max}$ = 77,0 dB(A), ohne Zuschläge für die Tonhaltigkeit von Geräuschen von K_T = 3 dB (wegen zu geringer Immissionsanteile < 19 dB(A) – im Umfeld nicht wahrnehmbar) ohne dominante tieffrequente Anteile im Geräuschemissionsspektrum;

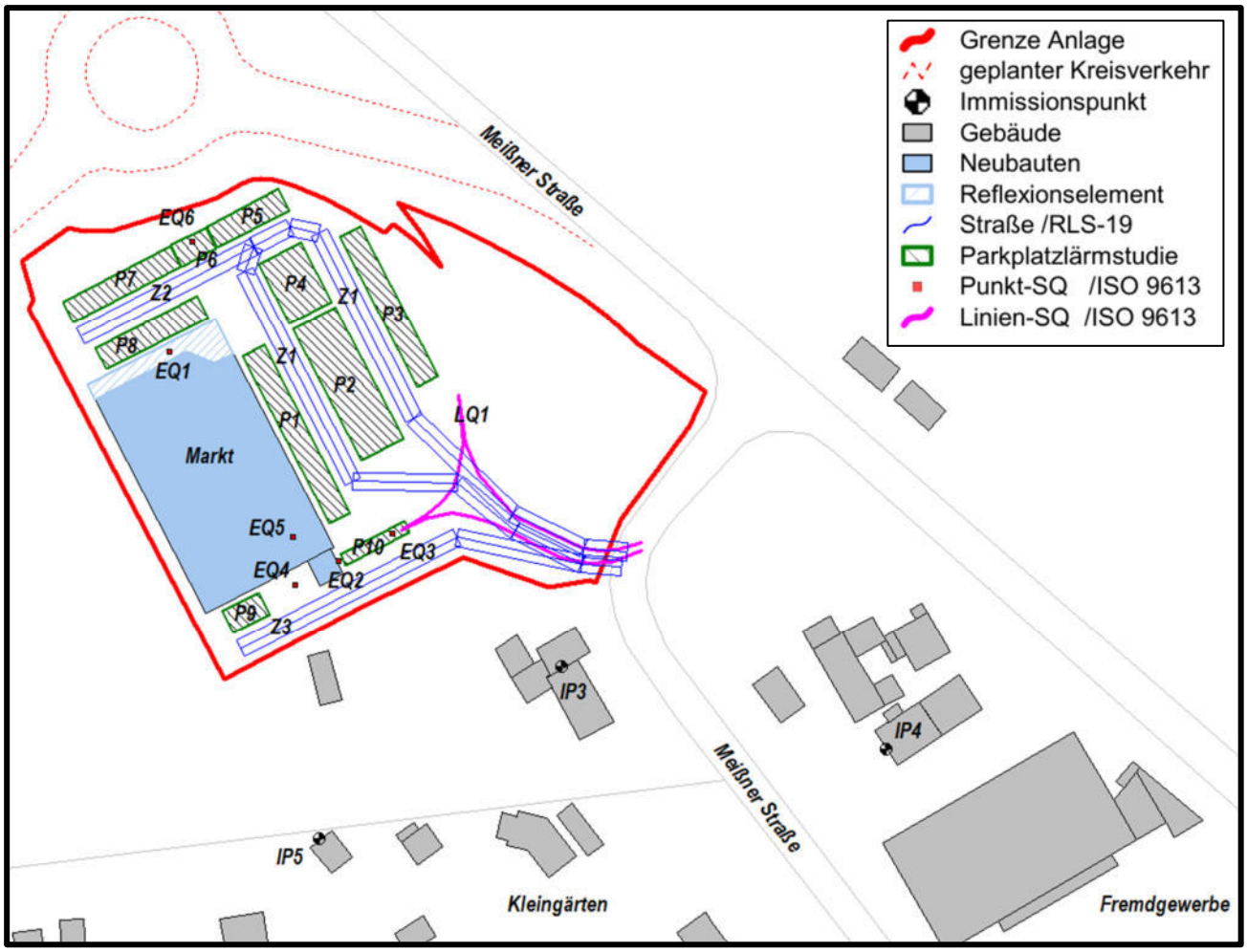


Abbildung 1: Emissionsquellen Anlage (ALDI-Markt) und nächstgelegene Immissionsorte

- **LQ1**; LKW-Fahrweg Anlieferung ALDI-Markt gemäß /1/ (nach /3/ bis zu 3 LKW-Fahrten (Hin- und Rückfahrten) werktags, tagsüber zwischen 06.00 – 22.00 Uhr), modelliert als Linienschallquelle gemäß DIN-ISO 9613-2 mit Emissionsansätzen aus /10/ (für Gesamtmasse > 12 t und ungünstige Fahrvorgänge bezogen auf ein Wegelement von 1 m Länge und einer Stunde Wirkzeit mit einem längen- und wirkzeitbezogenen Schallleistungspegel $L_{WA',1h}$ von 63 dB(A)/m (da der gesamte Hin- und Rückfahrweg modelliert wurde keine

Zuschläge für Rangierfahrten) sowie Maximal-Schallleistungen von $L_{W.max}$ = 108 dB(A) (Betriebsbremse),

Anmerkung: *sog. „Rückfahrwarner“ besitzen auf Grund der kurzen Einwirkzeit einerseits und der maximalen Schallleistung von L_W = 103 dB(A) gemäß /11/ keine Relevanz, die Prüfung einer möglichen nächtlichen LKW-Anlieferung ergab Richtwertüberschreitungen am IP3 durch die Betriebsbremse im Einfahrtbereich der Anlage – dieser ist nicht abschirmbar, deshalb sind nächtliche LKW-Anlieferungen nicht zu empfehlen*;

- **P1 - P9**; PKW-Parkplätze der Anlage (ALDI-Markt) mit insgesamt 85 Stellplätzen (incl. 3 Mitarbeiter-Stellplätze auf P9) und 178 Fahrzeugbewegungen je Stunde werktags, tagsüber zwischen 07.00 und 21.00 Uhr (Berücksichtigung von 16 h Einwirkzeit, d.h. zwischen 06.00 und 22.00 Uhr wegen Ansatz Stellplatz-Wechselzahlen für Verbrauchermärkte gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie /13/), modelliert gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie /13/ (Parkplatz an Einkaufzentren mit Stellplatz-Wechselzahlen von 0,17 je m^2 Netto-Verkaufsfläche für Discountmärkte (mit ca. 1.050 m^2 Netto-Verkaufsfläche), Stellplätze und Fahrgassen mit Beton-Verbundpflaster sowie Maximal-Schallleistungspegel gemäß /14/ von jeweils $L_{W.max}$ = 96 dB(A) (Schließen Kofferraum);
- **P10**; LKW-Parkplatz am Anlieferbereich des ALDI-Marktes mit Verkehrsfrequenzen und Nutzungszeiten wie **LQ1**, modelliert gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie /13/ (Autohöfe für LKW) und Maximal-Schallleistungen von $L_{W.max}$ = 108 dB(A) (Betriebsbremse);
- **Z1 – Z3**; Zufahrt zu den PKW-Parkplätzen P1 – P9 mit Umsetzung der Parkfrequenzen aus den Parkplätzen P1 – P9, modelliert als Straße gemäß RLS-19 /12/ (mit Zuschlägen für die Fahrbahnoberfläche für ebenes Pflaster).

Es wird jeweils davon ausgegangen, dass die Geräusche im Inneren der Verkaufseinrichtungen keine relevanten Beiträge an der jeweiligen Schallimmission liefern. Detailliertere Angaben zu sämtlichen Schallquellen sind dem Rechenmodell in Anlage 2 zu entnehmen.

4 Immissionsbereiche und Immissionsrichtwerte

Die zu betrachtenden Maßgeblichen Immissionsorte (Immissionsorte, an denen gemäß TA Lärm /7/ „am ehesten Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind“ - siehe Lageeinordnung in Anlage 1 und Bilddokumentation in Anlage 3) befinden sich in einem Abstand zwischen 20 m und 125 m von den relevanten Geräuschquellen der zu beurteilenden Anlage entfernt. Bei den schutzwürdigen Bebauungen werden jeweils die hinsichtlich der Immissionseinträge kritischen Obergeschosse betrachtet.

Da geltende Bebauungspläne für den Bereich der Maßgeblichen Immissionsorte nicht vorliegen, ist von der tatsächlichen Nutzung der Immissionsorte auszugehen (Überprüfung durch den Sachverständigen anlässlich eines Ortstermins am 18.07.2026). Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wilsdruff /5/ liegt der Immissionsort IP4 in einem Mischgebiet, der Immissionsort IP5 in einer Kleingartenanlage. Die übrigen Immissionsorte liegen im Außenbereich (im FNP keine baunutzungsrechtliche Einstufung ausgewiesen). Die tatsächlichen Nutzungen entsprechen den in /5/ getroffenen Ausweisungen. Das im FNP bzw. auch als B-Plan ausgewiesene Wohngebiet südlich der Straße „Am Bahndamm“ liegt nicht mehr im immissionswirksamen Einwirkbereich der Anlage. Auf Grund der o.g. Ausführungen sind nach Auffassung des Sachverständigen die in folgender Tabelle 1 dargestellten Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel „außen“ gemäß TA Lärm einzuhalten.

Tabelle 1: Einwirkungsorte und Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm /7/

Einwirkungsort (Immissionsort)	Immissionsrichtwert der Beurteilungspegel, tagsüber	Immissionsrichtwert der Beurteilungspegel, nachts (ungünstigste Stunde)
IP1, Wohnhaus Meißner Straße 34	60 dB(A)	45 dB(A)
IP2, Wohnhaus Meißner Straße 34a	60 dB(A)	45 dB(A)
IP3, Wohnhaus Meißner Straße 31	60 dB(A)	45 dB(A)
IP4, Wohnhaus Meißner Straße 32	60 dB(A)	45 dB(A)
IP5, Kleingartenanlage Am Bahndamm	60 dB(A)*	---*

**...gemäß den Ausführungen in /8/ Schutzanspruch wie Mischgebiete, nachts jedoch kein Schutzanspruch*

Kurzzeitige Geräuschspitzen (Spitzenpegel) dürfen die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Gemäß TA Lärm muss bei einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte $IRW_{außen}$ um weniger als 6 dB eine Betrachtung der sog. „Vorlast“ (vorhandene fremde Gewerbeanlagen) erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Immissionsbereiche IP1, IP2 und IP4 (siehe Ausweisung potenziell einwirkendes Fremdgewerbe in Lageeinordnung, Anlage 1).

Bei Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsrichtwerte $IRW_{außen}$ kann eine überschlägige Prognose (ÜP) zur Beurteilung der Immission am maßgeblichen Immissionsort herangezogen werden. Sind hingegen Abschirmungen bei der Schallausbreitungsberechnung relevant, ist eine detaillierte Prognose (DP) mit A-bewerteten Summenpegeln vonnöten. Diese wurde gemäß vorliegendem Bericht durchgeführt.

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach TA Lärm Nr. 6.1 c-f sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit:

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) /16/ erstmals oder weitergehend überschritten werden (TA Lärm Nr. 7.4).

In der vorliegenden Situation kann davon ausgegangen werden, dass eine hinreichende Vermischung des anlagenbezogenen Fahrverkehrs der Zufahrt zur Anlage mit dem öffentlichen Verkehr auf der relativ hoch frequentierten Meißner Straße (Autobahn-Zubringer zur BAB 4) erfolgt. Eine Beurteilung des anlagenbezogenen Fahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen gemäß TA Lärm, Nr. 7.4 bzw. 16. BImSchV /16/ erscheint somit nicht erforderlich.

5 Berechnungsergebnisse und Beurteilung der Geräuschsituation

Nach der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten sowie der Emissionsdaten der in Abschnitt 3 beschriebenen Emissionsquellen der ***Zusatzlast*** wurden Berechnungen der Geräuschimmission durchgeführt. Die Ergebnisse der Berechnungen sind in Anlage 4 (mit Ausweisung von Spitzenpegeln und Anteilen der einzelnen Geräuschquellen an der jeweiligen Gesamtlärmimmission) und Anlage 5 (Rasterlärmkarten der Beurteilungspegel für sämtliche Beurteilungszeiträume) detailliert dargestellt. Die wesentlichen Ergebnisse sind in Tabelle 2 zusammengefasst.

Tabelle 2: Ergebnisse Einzelpunktrechnungen, Beurteilungspegel gemäß TA Lärm, (geplanter Betrieb des ALDI-Marktes - ***Zusatzlast***)

Kurze Liste		**Punktberechnung**							
Immissionsberechnung		**Beurteilung nach TA Lärm (2017)**							
Betrieb Anlage		**Einstellung: Betrieb Anlage**							
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt001	IP1, 1.OG	60	42	60	25	45	25		
IPkt002	IP2, 1.OG	60	44	60	26	45	27		
IPkt003	IP3, 1.OG	60	54	60	40	45	38		
IPkt004	IP4, 1.OG	60	45	60	30	45	29		
IPkt005	IP5, EG	60	44	60	37	---	---		

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass beim geplanten Betrieb der Anlage (geplanter Betrieb ALDI-Markt im dargestellten Betriebsregime) die Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel in sämtlichen Beurteilungszeiträumen an sämtlichen Immissionsorten eingehalten werden. Des Weiteren werden die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel an sämtlichen Immissionsorten um jeweils 6 dB oder mehr unterschritten, so dass keine Vorlastuntersuchungen notwendig sind (Irrelevanzkriterium TA Lärm). Zusätzliche, über die beschriebenen (Einhaltung Betriebsregime der Anlage mit Emissionsangaben und Standorten insbesondere der Haustechnik (Einhaltung Emissionskontingente), Verzicht auf nächtliche LKW-Anlieferungen) hinaus gehende Lärmminderungsmaßnahmen sind nach Auffassung des Sachverständigen somit nicht erforderlich.

Auf Grund der vielfältigen worst-case-Annahmen wird die Qualität der Prognose des Anlagenbetriebes nach TA Lärm an der oberen Grenze des Vertrauensbereichs der Prognoseunsicherheit (diese beträgt i.Allg. ca. 3 dB) angegeben.

6 Zusammenfassung

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau eines ALDI-Einkaufsmarktes in 01723 Wilsdruff, Meißner Straße 33 wurde die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH Zwickau im Rahmen eines VB-Plan-Verfahrens (VB-Plan der Stadt Wilsdruff Nr. 41: „Neubau ALDI-Markt“) durch die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co.KG, Herten beauftragt, eine Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen des Gewerbelärms in der Umgebung des o.g. ALDI-Marktes vorzunehmen. Die Anlage ist nach TA Lärm zu beurteilen.

Die zu beurteilende Anlage, der Neubau eines ALDI-Marktes, mit dann ca. 1.050 m^2 Netto-Verkaufsfläche gemäß /3/ und /13/, liegt an der Meißner Straße 33 in 01723 Wilsdruff im Gebiet des in Aufstellung befindlichen VB-Plans der Stadt Wilsdruff Nr. 41: „Neubau ALDI-Markt“. Für die Zuwegung zur Anlage ist eine Ausfahrt auf die Meißner Straße geplant, die durch Kunden- und Lieferverkehr genutzt werden soll (siehe auch Anlage 1 dieses Berichtes, Legeeinordnung).

Nach der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten sowie der Emissionsdaten der in Abschnitt 3 dieses Berichtes beschriebenen Emissionsquellen der ***Zusatzlast*** (Emissionsquellen des geplanten ALDI-Marktes) wurden Berechnungen der Geräuschimmission durchgeführt. Die Berechnungen zum Gewerbelärm erfolgten mit Hilfe einer detaillierten Prognose gemäß TA Lärm mit A-bewerteten Summenpegeln. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass beim geplanten Betrieb der Anlage (geplanter Betrieb ALDI-Markt im dargestellten Betriebsregime) die Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel in sämtlichen Beurteilungszeiträumen an sämtlichen Immissionsorten eingehalten werden. Des Weiteren werden die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel an sämtlichen Immissionsorten um jeweils 6 dB oder mehr unterschritten, so dass keine Vorlastuntersuchungen notwendig sind (Irrelevanzkriterium TA Lärm). Zusätzliche, über die beschriebenen (Einhaltung Betriebsregime der Anlage mit Emissionsangaben und Standorten insbesondere der Haustechnik (Einhaltung Emissionskontingente), Verzicht auf nächtliche LKW-Anlieferungen) hinaus gehende Lärmminderungsmaßnahmen sind nach Auffassung des Sachverständigen somit nicht erforderlich.

Auf Grund der vielfältigen worst-case-Annahmen wird die Qualität der Prognose des Anlagenbetriebes nach TA Lärm an der oberen Grenze des Vertrauensbereichs der Prognoseunsicherheit (diese beträgt i.Allg. ca. 3 dB) angegeben.

Dipl.-Ing. D. Grundke,
Bearbeiter

Kurzzeichenverzeichnis

BAB	Bundes-Autobahn
EG	Erdgeschoss
EQ, EZQi	Einzelschallquelle gemäß DIN ISO 9613-2
Ges.-Peg.	Gesamt-Beurteilungspegel
IP	Immissionspunkt
IRW	Immissionsrichtwert
KG	Kleingartenanlage
K_T	Lästigkeitszuschlag für die Tonhaltigkeit von Geräuschen
LQ, LIQi	Linienschallquelle gemäß DIN ISO 9613-2
Li,Sp	Spitzenpegel
Lr	Beurteilungspegel
L_W	Schallleistungspegel
L'_W	Schallleistungspegel, längenbezogen
L''_W	Schallleistungspegel, flächenbezogen
$L_{W.max}$	Maximal-Schallleistungspegel (kurzzeitige Geräuschspitzen)
MI	Mischgebiet
OG	Obergeschoss
P, PRKL	Parkplatz gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie 2007
VB-Plan	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Z, SR19	Zufahrtsstraße gemäß RLS-19

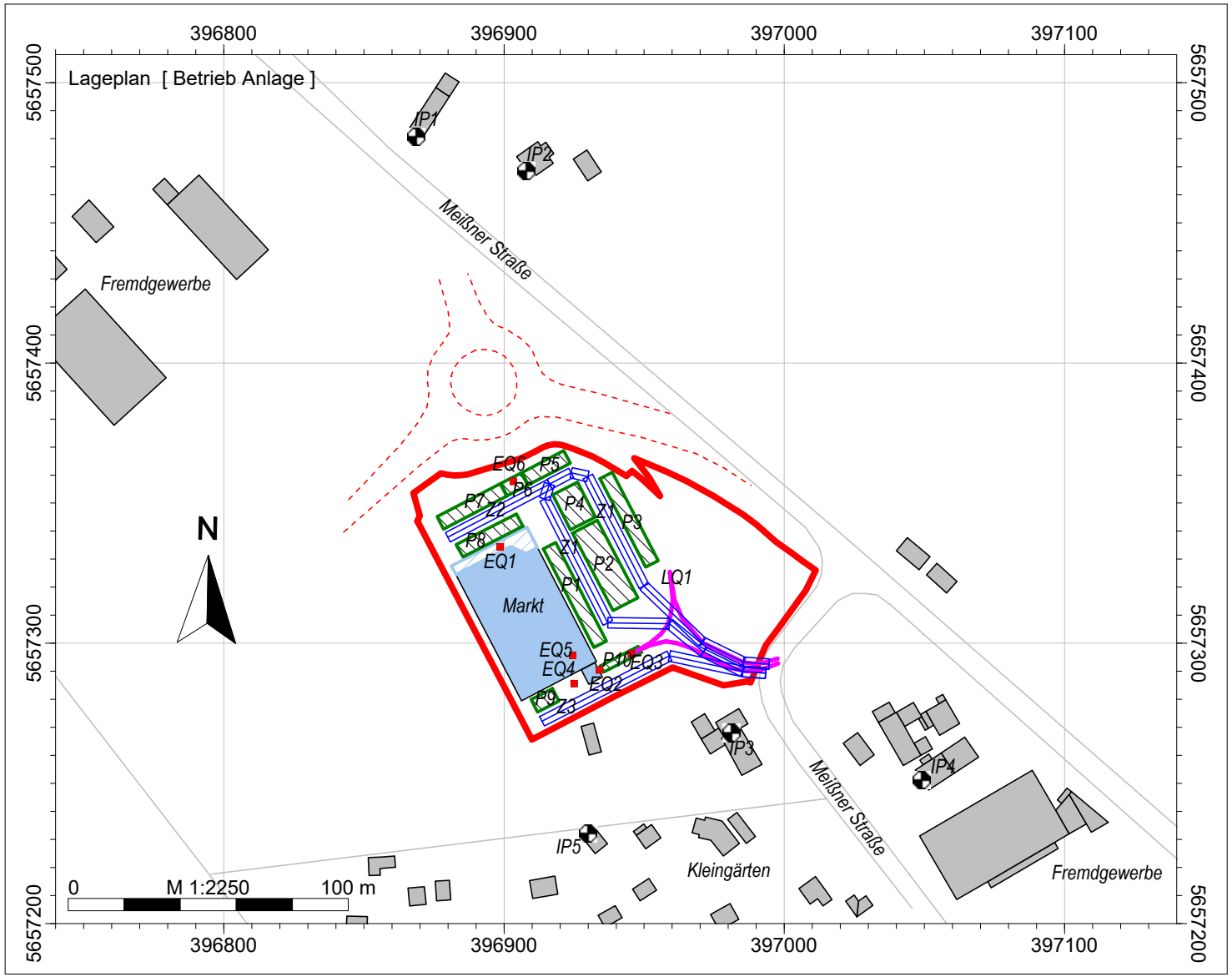
Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Lageeinordnung Anlage mit Schallquellen und Immissionsbereichen
Anlage 2:	Rechenmodell
Anlage 3:	Bilddokumentation
Anlage 4:	Ergebnisse Einzelpunktrechnungen
Anlage 5:	Raster der Beurteilungspegel

Anlage 1: Lageeinordnung Anlage mit Schallquellen und Immissionsbereichen

- Lageeinordnung Anlage mit Gewerbelärmquellen **(Zusatzlast)** und Immissions-bereichen

Neubau ALDI-Markt in 01723 Wilsdruff im Gebiet des VB-Plans Nr. 41 der Stadt Wilsdruff, *Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb*



Lageeinordnung Anlage mit Schallquellen und Immissionsbereichen

geplanter Anlagenbetrieb

- Grenze Anlage
- geplanter Kreisverkehr
- Immissionspunkt
- Gebäude
- Neubauten
- Reflexionselement
- Straße /RLS-19
- Parkplatzlärmstudie
- Punkt-SQ /ISO 9613
- Linien-SQ /ISO 9613

Anlage 2: Rechenmodell

- Allgemeine Angaben
- Schallquellen Zusatzlast

Allgemeine Angaben

Projekt | Eigenschaften				
Prognosetyp:	Lärm			
Prognoseart:	Lärm (nationale Normen)			
Beurteilung nach:	TA Lärm (2017)			
Projekt-Notizen				

Arbeitsbereich				
Koordinatensystem:	UTM (Streifenbreite 6°), nördliche Hemisphäre			
Koordinatendatum:	ETRS89 (Europa), geozentrisch, GRS80			
Meridianstreifen:	33			
	von ...	bis ...	Ausdehnung	Fläche
x /m	396640,00	397270,00	630,00	0.30 km²
y /m	5657100,00	5657580,00	480,00	
z /m	-10,00	20,00	30,00	
Geländehöhen in den Eckpunkten				
xmin / ymax (z4)	0,00	xmax / ymax (z3)	0,00	
xmin / ymin (z1)	0,00	xmax / ymin (z2)	0,00	

Zuordnung von Elementgruppen zu den Varianten					
Elementgruppen	Variante 0	Betrieb Anlage			
Gruppe 0	+	+			
bldg:Building	+	+			
Quellen Anlage	+	+			
redundant	+				

Verfügbare Raster											
Name	x min /m	x max /m	y min /m	y max /m	dx /m	dy /m	nx	ny	Bezug	Höhe /m	Bereich
Raster 0	396640,00	397270,00	5657100,00	5657580,00	20,00	20,00	32	25	relativ	4,00	Arbeitsbereich

Berechnungseinstellung	**Kopie von "Referenzeinstellung"**			
Rechenmodell	**Punktberechnung**	**Rasterberechnung**		
Gleitende Anpassung des Erhebungsgebietes an die Lage des IPKT				
L /m				
Gelände-Triangulations-Kanten sind Hindernisse	Ja	Ja		
negativer Umweg bei Gelände-Triangulations-Kanten berücksichtigen	Ja	Ja		
Verbesserte Interpolation in den Randbereichen	Ja	Ja		
Freifeld vor Reflexionsflächen /m				
für Quellen	1.0	1.0		
für Immissionspunkte	1.0	1.0		
Haus: weißer Rand bei Raster	Nein	Nein		
Zwischenausgaben	Keine	Keine		
Art der Einstellung	Referenzeinstellung	Referenzeinstellung		
Reichweite von Quellen begrenzen:				
* Suchradius /m (Abstand Quelle-IP) begrenzen:	Nein	Nein		
* Mindest-Pegelabstand /dB:	Nein	Nein		
Projektion von Linienquellen	Ja	Ja		
Projektion von Flächenquellen	Ja	Ja		
Beschränkung der Projektion	Nein	Nein		
* Radius /m um Quelle herum:				
* Radius /m um IP herum:				
Mindestlänge für Teilstücke /m	1.0	1.0		
Variable Min.-Länge für Teilstücke:				
* in Prozent des Abstandes IP-Quelle	Nein	Nein		
Zus. Faktor für Abstandskriterium	1.0	1.0		
Einfügungsdämpfung abweichend von Regelwerk:	Nein	Nein		
* Einfügungsdämpfung begrenzen:				
* Grenzwert /dB für Einfachbeugung:				
* Grenzwert /dB für Mehrfachbeugung:				
Berechnung der Abschirmung bei VDI 2720, ISO9613				
* Seitlicher Umweg	Ja	Ja		

* Seitlicher Umweg bei Spiegelquellen	Nein	Nein		
Reflexion				
Reflexion (max. Ordnung)	1	1		
Suchradius /m (Abstand Quelle-IP) begrenzen:	Nein	Nein		
* Suchradius /m				
Reichweite von Refl.Flächen begrenzen:				
* Radius um Quelle oder IP /m:	Nein	Nein		
* Mindest-Pegelabstand /dB:	Nein	Nein		
Spiegelquellen durch Projektion	Ja	Ja		
Keine Refl. bei vollständiger Abschirmung	Ja	Ja		
Strahlen als Hilfslinien sichern	Nein	Nein		
Teilstück-Kontrolle				
Teilstück-Kontrolle nach Schall 03:	Ja	Ja		
Teilstück-Kontrolle auch für andere Regelwerke:	Nein	Nein		
Beschleunigte Iteration (Näherung):	Nein	Nein		
Geforderte Genauigkeit /dB:	0.1	0.1		
Zwischenergebnisse anzeigen:	Nein	Nein		

Globale Parameter	**Kopie von "Referenzeinstellung"**					
Voreinstellung von G außerhalb von DBOD-Elementen	1,00					
Temperatur /°	10					
relative Feuchte /%	70					
Wohnfläche pro Einw. /m² (=0.8*Brutto)	40,00					
Mittlere Stockwerkshöhe in m	2,80					
Pauschale Meteorologie (Directive 2002/49/EC):	Tag	Abend	Nacht			
Pauschale Meteorologie (Directive 2002/49/EC):	2,00	1,00	0,00			

Parameter der Bibliothek: RLS-19	**Kopie von "Referenzeinstellung"**	
Berücksichtigt Bewuchs-Elemente	Nein	
Berücksichtigt Bebauungs-Elemente	Nein	
Berücksichtigt Boden-Elemente	Nein	

Parameter der Bibliothek: P-Lärmstudie	**Kopie von "Referenzeinstellung"**	
Parkplatzlärmstudie	Parkplatzlärmstudie 2007	
Ausbreitungsberechnung nach	ISO 9613-2	

Parameter der Bibliothek: ISO 9613-2	**Kopie von "Referenzeinstellung"**	
Mit-Wind Wetterlage	Nein	
C0 pauschal verwenden	Ja	
Vereinfachte Formel (Nr. 7.3.2) für Bodendämpfung bei		
frequenzabhängiger Berechnung	Nein	
frequenzunabhängiger Berechnung	Ja	
Berechnung der Mittleren Höhe Hm	nach ISO 9613-2 (2024)	
nur Abstandsmaß berechnen(veraltet)	Nein	
Hindernisdämpfung - auch negative Bodendämpfung abziehen	Nein	
Abzug höchstens bis -Dz	Nein	
"Additional recommendations" - ISO TR 17534-3	Ja	
ABar nach Erlass Thüringen (01.10.2015)	Nein	
Berücksichtigt Bewuchs-Elemente	Ja	
Berücksichtigt Bebauungs-Elemente	Ja	
Berücksichtigt Boden-Elemente	Ja	

Beurteilungszeiträume				
T1	**Werktag (6h-22h)**			
T2	**Sonntag (6h-22h)**			
T3	**Nacht (22h-6h)**			

Schallquellen Zusatzlast

Straße /RLS-19 (3)									Betrieb Anlage
SR19001	**Bezeichnung**		Z1 PKW		**Wirkradius /m**				99999,00
	Gruppe		Quellen Anlage		**Emi.Variant**	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw'
	Knotenzahl		13			dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
	Länge /m		230,03		**Tag**	-99,00	-	-	93,83	70,21
	Länge /m (2D)		230,03		**Nacht**	-99,00	-	-	77,35	53,73
	Fläche /m²		---		**Ruhe**	-99,00	-	-	93,83	70,21
					Steigung max. % (aus z-Koord.)					0,00
					Fahrtrichtung					2 Richt. /Rechtsverkehr
					Abst. Fahrb.mitte/Straßenmitte /m					0,00
					DRefl (pauschal) /dB					0,00
					d/m(Emissionslinie)					0,00
	Emiss.-Variante	**Zeitraum**	**M PKW /Kfz/h**	**p1 /%**	**p2 /%**	**p Krad /%**			
	Tag	-	89,00	0,00	0,00	0,00			
			DSD PKW /dB	**DSD LKW (1) /dB**	**DSD LKW (2) /dB**	**DSD Krad /dB**			
			1,00	3,00	3,00	0,00			
			DLN PKW /dB	**DLN LKW (1) /dB**	**DLN LKW (2) /dB**	**DLN Krad /dB**			
			0,00	0,00	0,00	0,00			
			v PKW /km/h	**v LKW (1) /km/h**	**v LKW (2) /km/h**	**v Krad /km/h**			
		-	30,00	50,00	50,00	50,00			
	Emiss.-Variante	**Zeitraum**	**M PKW /Kfz/h**	**p1 /%**	**p2 /%**	**p Krad /%**			
	Nacht	-	2,00	0,00	0,00	0,00			
			DSD PKW /dB	**DSD LKW (1) /dB**	**DSD LKW (2) /dB**	**DSD Krad /dB**			
			1,00	3,00	3,00	0,00			
			DLN PKW /dB	**DLN LKW (1) /dB**	**DLN LKW (2) /dB**	**DLN Krad /dB**			
			0,00	0,00	0,00	0,00			
			v PKW /km/h	**v LKW (1) /km/h**	**v LKW (2) /km/h**	**v Krad /km/h**			
		-	30,00	50,00	50,00	50,00			
	Emiss.-Variante	**Zeitraum**	**M PKW /Kfz/h**	**p1 /%**	**p2 /%**	**p Krad /%**			
	Ruhe	-	89,00	0,00	0,00	0,00			
			DSD PKW /dB	**DSD LKW (1) /dB**	**DSD LKW (2) /dB**	**DSD Krad /dB**			
			1,00	3,00	3,00	0,00			
			DLN PKW /dB	**DLN LKW (1) /dB**	**DLN LKW (2) /dB**	**DLN Krad /dB**			
			0,00	0,00	0,00	0,00			
			v PKW /km/h	**v LKW (1) /km/h**	**v LKW (2) /km/h**	**v Krad /km/h**			
		-	30,00	50,00	50,00	50,00			
	Beurteilungsvorschrift		**Spitzenpegel**	**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**	**Info.-Zuschlag**			**Extra-Zuschlag**
	TA Lärm (2017)		-	0,0	0,0	0,0	-		0,0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone		**Dauer /h**	**Emi.-Var**	**Lw' /dB(A)**	**n-mal**	**Einwirkzeit /h**	**dLi /dB**	**Lw'r /dB(A)**
	ohne Ruhezeitzuschlag:								
	Werktag (6h-22h)		16,00						70,2
	Werktag, RZ (6h-7h)		1,00	Ruhe	70,2	1,00	1,00000	-12,04	
	Werktag (7h-20h)		13,00	Tag	70,2	1,00	13,00000	-0,90	
	Werktag,RZ(20h-22h)		2,00	Ruhe	70,2	1,00	2,00000	-9,03	
	Sonntag (6h-22h)		16,00						53,6
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)		5,00	Ruhe	70,2	0,02	5,00000	-21,63	
	So (9h-13h/15h-20h)		9,00	Tag	70,2	0,02	9,00000	-19,07	
	So, RZ(13h-15h)		2,00	Ruhe	70,2	0,02	2,00000	-25,61	
	Nacht (22h-6h)		1,00	Nacht	53,7	1,00	1,00000	0,00	53,7
	Straßenoberfläche		Pflaster mit ebener Oberfläche						
SR19002	**Bezeichnung**		Z2 PKW		**Wirkradius /m**				99999,00
	Gruppe		Quellen Anlage		**Emi.Variant**	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw'
	Knotenzahl		2			dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
	Länge /m		41,03		**Tag**	-99,00	-	-	82,76	66,63
	Länge /m (2D)		41,03		**Nacht**	-99,00	-	-	-99,00	
	Fläche /m²		---		**Ruhe**	-99,00	-	-	82,76	66,63
					Steigung max. % (aus z-Koord.)					0,00
					Fahrtrichtung					2 Richt. /Rechtsverkehr
					Abst. Fahrb.mitte/Straßenmitte /m					0,00
					DRefl (pauschal) /dB					0,00
					d/m(Emissionslinie)					0,00

	Emiss.-Variante	**Zeitraum**	**M PKW /Kfz/h**	**p1 /%**	**p2 /%**	**p Krad /%**		
	Tag	-	39,00	0,00	0,00	0,00		
			DSD PKW /dB	**DSD LKW (1) /dB**	**DSD LKW (2) /dB**	**DSD Krad /dB**		
			1,00	3,00	3,00	0,00		
			DLN PKW /dB	**DLN LKW (1) /dB**	**DLN LKW (2) /dB**	**DLN Krad /dB**		
			0,00	0,00	0,00	0,00		
			v PKW /km/h	**v LKW (1) /km/h**	**v LKW (2) /km/h**	**v Krad /km/h**		
		-	30,00	50,00	50,00	50,00		
	Emiss.-Variante	**Zeitraum**	**M PKW /Kfz/h**	**p1 /%**	**p2 /%**	**p Krad /%**		
	Nacht	-	0,00	0,00	0,00	0,00		
			DSD PKW /dB	**DSD LKW (1) /dB**	**DSD LKW (2) /dB**	**DSD Krad /dB**		
			1,00	3,00	3,00	0,00		
			DLN PKW /dB	**DLN LKW (1) /dB**	**DLN LKW (2) /dB**	**DLN Krad /dB**		
			0,00	0,00	0,00	0,00		
			v PKW /km/h	**v LKW (1) /km/h**	**v LKW (2) /km/h**	**v Krad /km/h**		
		-	30,00	50,00	50,00	50,00		
	Emiss.-Variante	**Zeitraum**	**M PKW /Kfz/h**	**p1 /%**	**p2 /%**	**p Krad /%**		
	Ruhe	-	39,00	0,00	0,00	0,00		
			DSD PKW /dB	**DSD LKW (1) /dB**	**DSD LKW (2) /dB**	**DSD Krad /dB**		
			1,00	3,00	3,00	0,00		
			DLN PKW /dB	**DLN LKW (1) /dB**	**DLN LKW (2) /dB**	**DLN Krad /dB**		
			0,00	0,00	0,00	0,00		
			v PKW /km/h	**v LKW (1) /km/h**	**v LKW (2) /km/h**	**v Krad /km/h**		
		-	30,00	50,00	50,00	50,00		
	Beurteilungsvorschrift		**Spitzenpegel**	**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**	**Info.-Zuschlag**		**Extra-Zuschlag**
	TA Lärm (2017)		-	0,0	0,0	0,0	-	0,0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone		**Dauer /h**	**Emi.-Var.**	**Lw' /dB(A)**	**n-mal**	**Einwirkzeit /h**	**dLi /dB**	**Lw'r /dB(A)**
	ohne Ruhezeitzuschlag:								
	Werktag (6h-22h)		16,00						66,6
	Werktag, RZ (6h-7h)		1,00	Ruhe	66,6	1,00	1,00000	-12,04	
	Werktag (7h-20h)		13,00	Tag	66,6	1,00	13,00000	-0,90	
	Werktag,RZ(20h-22h)		2,00	Ruhe	66,6	1,00	2,00000	-9,03	
	Sonntag (6h-22h)		16,00						-
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)		5,00	Ruhe	66,6	0,00	5,00000	-99,00	
	So (9h-13h/15h-20h)		9,00	Tag	66,6	0,00	9,00000	-99,00	
	So, RZ(13h-15h)		2,00	Ruhe	66,6	0,00	2,00000	-99,00	
	Nacht (22h-6h)		1,00	Nacht	-	0,00	1,00000	-99,00	-
	Straßenoberfläche		Pflaster mit ebener Oberfläche						
SR19003	**Bezeichnung**		Z3 PKW		**Wirkradius /m**				99999,00
	Gruppe		Quellen Anlage		**Emi.Variant**	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw'
	Knotenzahl		4			dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
	Länge /m		86,11		**Tag**	-99,00	-	-	68,82	49,47
	Länge /m (2D)		86,11		**Nacht**	-99,00	-	-	-99,00	
	Fläche /m²		---		**Ruhe**	-99,00	-	-	68,82	49,47
					Steigung max. % (aus z-Koord.)					0,00
					Fahrtrichtung					2 Richt. /Rechtsverkehr
					Abst. Fahrb.mitte/Straßenmitte /m					0,00
					DRefl (pauschal) /dB					0,00
					d/m(Emissionslinie)					0,00
	Emiss.-Variante	**Zeitraum**	**M PKW /Kfz/h**	**p1 /%**	**p2 /%**	**p Krad /%**		
	Tag	-	0,75	0,00	0,00	0,00		
			DSD PKW /dB	**DSD LKW (1) /dB**	**DSD LKW (2) /dB**	**DSD Krad /dB**		
			1,00	3,00	3,00	0,00		
			DLN PKW /dB	**DLN LKW (1) /dB**	**DLN LKW (2) /dB**	**DLN Krad /dB**		
			0,00	0,00	0,00	0,00		
			v PKW /km/h	**v LKW (1) /km/h**	**v LKW (2) /km/h**	**v Krad /km/h**		
		-	30,00	50,00	50,00	50,00		
	Emiss.-Variante	**Zeitraum**	**M PKW /Kfz/h**	**p1 /%**	**p2 /%**	**p Krad /%**		
	Nacht	-	0,00	0,00	0,00	0,00		
			DSD PKW /dB	**DSD LKW (1) /dB**	**DSD LKW (2) /dB**	**DSD Krad /dB**		
			1,00	3,00	3,00	0,00		
			DLN PKW /dB	**DLN LKW (1) /dB**	**DLN LKW (2) /dB**	**DLN Krad /dB**		
			0,00	0,00	0,00	0,00		

			v PKW /km/h	**v LKW (1) /km/h**	**v LKW (2) /km/h**	**v Krad /km/h**		
		-	30,00	50,00	50,00	50,00		
	Emiss.-Variante	**Zeitraum**	**M PKW /Kfz/h**	**p1 /%**	**p2 /%**	**p Krad /%**		
	Ruhe	-	0,75	0,00	0,00	0,00		
			DSD PKW /dB	**DSD LKW (1) /dB**	**DSD LKW (2) /dB**	**DSD Krad /dB**		
			1,00	3,00	3,00	0,00		
			DLN PKW /dB	**DLN LKW (1) /dB**	**DLN LKW (2) /dB**	**DLN Krad /dB**		
			0,00	0,00	0,00	0,00		
			v PKW /km/h	**v LKW (1) /km/h**	**v LKW (2) /km/h**	**v Krad /km/h**		
		-	30,00	50,00	50,00	50,00		
	Beurteilungsvorschrift		**Spitzenpegel**	**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**	**Info.-Zuschlag**		**Extra-Zuschlag**
	TA Lärm (2017)		-	0,0	0,0	0,0	-	0,0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	**Dauer /h**	**Emi.-Ver.**	**Lw' /dB(A)**	**n-mal**	**Einwirkzeit /h**	**dLi /dB**	**Lw'r /dB(A)**
	ohne Ruhezeitzuschlag:							
	Werktag (6h-22h)	16,00						49,5
	Werktag, RZ (6h-7h)	1,00	Ruhe	49,5	1,00	1,00000	-12,04	
	Werktag (7h-20h)	13,00	Tag	49,5	1,00	13,00000	-0,90	
	Werktag,RZ(20h-22h)	2,00	Ruhe	49,5	1,00	2,00000	-9,03	
	Sonntag (6h-22h)	16,00						-
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)	5,00	Ruhe	49,5	0,00	5,00000	-99,00	
	So (9h-13h/15h-20h)	9,00	Tag	49,5	0,00	9,00000	-99,00	
	So, RZ(13h-15h)	2,00	Ruhe	49,5	0,00	2,00000	-99,00	
	Nacht (22h-6h)	1,00	Nacht	-	0,00	1,00000	-99,00	-
	Straßenoberfläche	Pflaster mit ebener Oberfläche						

Parkplatzlärmstudie (10)								Betrieb Anlage
PRKL001	**Bezeichnung**	P1 PKW			**Wirkradius /m**			99999,00
	Gruppe	Quellen Anlage			**Lw (Tag) /dB(A)**			84,83
	Knotenzahl	5			**Lw (Nacht) /dB(A)**			-
	Länge /m	89,07			**Lw (Ruhe) /dB(A)**			84,83
	Länge /m (2D)	89,07			**Lw" (Tag) /dB(A)**			61,87
	Fläche /m²	197,81			**Lw" (Nacht) /dB(A)**			-
					Lw" (Ruhe) /dB(A)			61,87
					Konstante Höhe /m			0,00
					Berechnung			Parkplatz (PLS 2007 | ISO 9613-2)
					Parkplatz			Parkplatz an Einkaufszentren
					Modus			Sonderfall (getrennt)
					Kpa /dB			3,00
					Ki* /dB			4,00
					Oberfläche			Betonsteinpflaster mit Fugen <= 3 mm
					B			179,00
					f			0,11
					N (Tag)			0,17
					N (Nacht)			0,00
					N (Ruhe)			0,17
	Beurteilungsvorschrift	**Spitzenpegel**		**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**	**Info.-Zuschlag**		**Extra-Zuschlag**
	TA Lärm (2017)	96,0		0,0	0,0	0,0	-	0,0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	**Dauer /h**	**Emi.-Ver.**	**Lw" /dB(A)**	**n-mal**	**Einwirkzeit /h**	**dLi /dB**	**Lw"r /dB(A)**
	ohne Ruhezeitzuschlag:							
	Werktag (6h-22h)	16,00						61,9
	Werktag, RZ (6h-7h)	1,00	Ruhe	61,9	1,00	1,00000	-12,04	
	Werktag (7h-20h)	13,00	Tag	61,9	1,00	13,00000	-0,90	
	Werktag,RZ(20h-22h)	2,00	Ruhe	61,9	1,00	2,00000	-9,03	
	Sonntag (6h-22h)	16,00						-
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)	5,00	Ruhe	61,9	0,00	5,00000	-99,00	
	So (9h-13h/15h-20h)	9,00	Tag	61,9	0,00	9,00000	-99,00	
	So, RZ(13h-15h)	2,00	Ruhe	61,9	0,00	2,00000	-99,00	
	Nacht (22h-6h)	1,00	Nacht	-	0,00	1,00000	-99,00	-

PRKL002	**Bezeichnung**	P2 PKW			**Wirkradius /m**			99999,00
	Gruppe	Quellen Anlage			**Lw (Tag) /dB(A)**			86,81
	Knotenzahl	5			**Lw (Nacht) /dB(A)**			-
	Länge /m	82,33			**Lw (Ruhe) /dB(A)**			86,81
	Länge /m (2D)	82,33			**Lw" (Tag) /dB(A)**			61,88
	Fläche /m²	311,11			**Lw" (Nacht) /dB(A)**			-
					Lw" (Ruhe) /dB(A)			61,88
					Konstante Höhe /m			0,00
					Berechnung			Parkplatz (PLS 2007 | ISO 9613-2)
					Parkplatz			Parkplatz an Einkaufszentren
					Modus			Sonderfall (getrennt)
					Kpa /dB			3,00
					Ki* /dB			4,00
					Oberfläche			Betonsteinpflaster mit Fugen <= 3 mm
					B			282,00
					f			0,11
					N (Tag)			0,17
					N (Nacht)			0,00
					N (Ruhe)			0,17
	Beurteilungsvorschrift	**Spitzenpegel**		**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**	**Info.-Zuschlag**		**Extra-Zuschlag**
	TA Lärm (2017)	96,0		0,0	0,0	0,0	-	0,0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	**Dauer /h**	**Emi.-**	**Lw" /dB(A)**	**n-mal**	**Einwirkzeit /h**	**dLi /dB**	**Lw"r /dB(A)**
	ohne Ruhezeitzuschlag:							
	Werktag (6h-22h)	16,00						61,9
	Werktag, RZ (6h-7h)	1,00	Ruhe	61,9	1,00	1,00000	-12,04	
	Werktag (7h-20h)	13,00	Tag	61,9	1,00	13,00000	-0,90	
	Werktag,RZ(20h-22h)	2,00	Ruhe	61,9	1,00	2,00000	-9,03	
	Sonntag (6h-22h)	16,00						-
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)	5,00	Ruhe	61,9	0,00	5,00000	-99,00	
	So (9h-13h/15h-20h)	9,00	Tag	61,9	0,00	9,00000	-99,00	
	So, RZ(13h-15h)	2,00	Ruhe	61,9	0,00	2,00000	-99,00	
	Nacht (22h-6h)	1,00	Nacht	-	0,00	1,00000	-99,00	-
PRKL003	**Bezeichnung**	P3 PKW			**Wirkradius /m**			99999,00
	Gruppe	Quellen Anlage			**Lw (Tag) /dB(A)**			84,18
	Knotenzahl	5			**Lw (Nacht) /dB(A)**			-
	Länge /m	81,11			**Lw (Ruhe) /dB(A)**			84,18
	Länge /m (2D)	81,11			**Lw" (Tag) /dB(A)**			61,70
	Fläche /m²	176,88			**Lw" (Nacht) /dB(A)**			-
					Lw" (Ruhe) /dB(A)			61,70
					Konstante Höhe /m			0,00
					Berechnung			Parkplatz (PLS 2007 | ISO 9613-2)
					Parkplatz			Parkplatz an Einkaufszentren
					Modus			Sonderfall (getrennt)
					Kpa /dB			3,00
					Ki* /dB			4,00
					Oberfläche			Betonsteinpflaster mit Fugen <= 3 mm
					B			154,00
					f			0,11
					N (Tag)			0,17
					N (Nacht)			0,00
					N (Ruhe)			0,17
	Beurteilungsvorschrift	**Spitzenpegel**		**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**	**Info.-Zuschlag**		**Extra-Zuschlag**
	TA Lärm (2017)	96,0		0,0	0,0	0,0	-	0,0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	**Dauer /h**	**Emi.-**	**Lw" /dB(A)**	**n-mal**	**Einwirkzeit /h**	**dLi /dB**	**Lw"r /dB(A)**
	ohne Ruhezeitzuschlag:							
	Werktag (6h-22h)	16,00						61,7
	Werktag, RZ (6h-7h)	1,00	Ruhe	61,7	1,00	1,00000	-12,04	
	Werktag (7h-20h)	13,00	Tag	61,7	1,00	13,00000	-0,90	
	Werktag,RZ(20h-22h)	2,00	Ruhe	61,7	1,00	2,00000	-9,03	
	Sonntag (6h-22h)	16,00						-
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)	5,00	Ruhe	61,7	0,00	5,00000	-99,00	

	So (9h-13h/15h-20h)	9,00	Tag	61,7	0,00	9,00000	-99,00	
	So, RZ(13h-15h)	2,00	Ruhe	61,7	0,00	2,00000	-99,00	
	Nacht (22h-6h)	1,00	Nacht	-	0,00	1,00000	-99,00	-
PRKL004	**Bezeichnung**	P4 PKW			**Wirkradius /m**			99999,00
	Gruppe	Quellen Anlage			**Lw (Tag) /dB(A)**			83,38
	Knotenzahl	5			**Lw (Nacht) /dB(A)**			-
	Länge /m	47,96			**Lw (Ruhe) /dB(A)**			83,38
	Länge /m (2D)	47,96			**Lw" (Tag) /dB(A)**			61,93
	Fläche /m²	139,65			**Lw" (Nacht) /dB(A)**			-
					Lw" (Ruhe) /dB(A)			61,93
					Konstante Höhe /m			0,00
					Berechnung			Parkplatz (PLS 2007 | ISO 9613-2)
					Parkplatz			Parkplatz an Einkaufszentren
					Modus			Sonderfall (getrennt)
					Kpa /dB			3,00
					Ki* /dB			4,00
					Oberfläche			Betonsteinpflaster mit Fugen <= 3 mm
					B			128,00
					f			0,11
					N (Tag)			0,17
					N (Nacht)			0,00
					N (Ruhe)			0,17
	Beurteilungsvorschrift	**Spitzenpegel**		**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**	**Info.-Zuschlag**		**Extra-Zuschlag**
	TA Lärm (2017)	96,0		0,0	0,0	0,0	-	0,0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	**Dauer /h**	**Emi.-**	**Lw" /dB(A)**	**n-mal**	**Einwirkzeit /h**	**dLi /dB**	**Lw"r /dB(A)**
	ohne Ruhezeitzuschlag:							
	Werktag (6h-22h)	16,00						61,9
	Werktag, RZ (6h-7h)	1,00	Ruhe	61,9	1,00	1,00000	-12,04	
	Werktag (7h-20h)	13,00	Tag	61,9	1,00	13,00000	-0,90	
	Werktag,RZ(20h-22h)	2,00	Ruhe	61,9	1,00	2,00000	-9,03	
	Sonntag (6h-22h)	16,00						-
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)	5,00	Ruhe	61,9	0,00	5,00000	-99,00	
	So (9h-13h/15h-20h)	9,00	Tag	61,9	0,00	9,00000	-99,00	
	So, RZ(13h-15h)	2,00	Ruhe	61,9	0,00	2,00000	-99,00	
	Nacht (22h-6h)	1,00	Nacht	-	0,00	1,00000	-99,00	-
PRKL005	**Bezeichnung**	P5 PKW			**Wirkradius /m**			99999,00
	Gruppe	Quellen Anlage			**Lw (Tag) /dB(A)**			81,17
	Knotenzahl	5			**Lw (Nacht) /dB(A)**			-
	Länge /m	43,81			**Lw (Ruhe) /dB(A)**			81,17
	Länge /m (2D)	43,81			**Lw" (Tag) /dB(A)**			61,89
	Fläche /m²	84,79			**Lw" (Nacht) /dB(A)**			-
					Lw" (Ruhe) /dB(A)			61,89
					Konstante Höhe /m			0,00
					Berechnung			Parkplatz (PLS 2007 | ISO 9613-2)
					Parkplatz			Parkplatz an Einkaufszentren
					Modus			Sonderfall (getrennt)
					Kpa /dB			3,00
					Ki* /dB			4,00
					Oberfläche			Betonsteinpflaster mit Fugen <= 3 mm
					B			77,00
					f			0,11
					N (Tag)			0,17
					N (Nacht)			0,00
					N (Ruhe)			0,17
	Beurteilungsvorschrift	**Spitzenpegel**		**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**	**Info.-Zuschlag**		**Extra-Zuschlag**
	TA Lärm (2017)	96,0		0,0	0,0	0,0	-	0,0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	**Dauer /h**	**Emi.-**	**Lw" /dB(A)**	**n-mal**	**Einwirkzeit /h**	**dLi /dB**	**Lw"r /dB(A)**
	ohne Ruhezeitzuschlag:							
	Werktag (6h-22h)	16,00						61,9
	Werktag, RZ (6h-7h)	1,00	Ruhe	61,9	1,00	1,00000	-12,04	
	Werktag (7h-20h)	13,00	Tag	61,9	1,00	13,00000	-0,90	

	Werktag,RZ(20h-22h)	2,00	Ruhe	61,9	1,00	2,00000	-9,03	
	Sonntag (6h-22h)	16,00						-
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)	5,00	Ruhe	61,9	0,00	5,00000	-99,00	
	So (9h-13h/15h-20h)	9,00	Tag	61,9	0,00	9,00000	-99,00	
	So, RZ(13h-15h)	2,00	Ruhe	61,9	0,00	2,00000	-99,00	
	Nacht (22h-6h)	1,00	Nacht	-	0,00	1,00000	-99,00	-
PRKL006	**Bezeichnung**	P6 PKW E-Lader			**Wirkradius /m**			99999,00
	Gruppe	Quellen Anlage			**Lw (Tag) /dB(A)**			76,45
	Knotenzahl	5			**Lw (Nacht) /dB(A)**			76,45
	Länge /m	26,48			**Lw (Ruhe) /dB(A)**			76,45
	Länge /m (2D)	26,48			**Lw" (Tag) /dB(A)**			60,32
	Fläche /m²	41,07			**Lw" (Nacht) /dB(A)**			60,32
					Lw" (Ruhe) /dB(A)			60,32
					Konstante Höhe /m			0,00
					Berechnung			Parkplatz (PLS 2007 | ISO 9613-2)
					Parkplatz			Parkplatz an Einkaufszentren
					Modus			Sonderfall (getrennt)
					Kpa /dB			3,00
					Ki* /dB			4,00
					Oberfläche			Betonsteinpflaster mit Fugen <= 3 mm
					B			26,00
					f			0,11
					N (Tag)			0,17
					N (Nacht)			0,17
					N (Ruhe)			0,17
	Beurteilungsvorschrift	**Spitzenpegel**		**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**	**Info.-Zuschlag**		**Extra-Zuschlag**
	TA Lärm (2017)	96,0		0,0	0,0	0,0	-	0,0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	**Dauer /h**	**Emi.-Ver.**	**Lw" /dB(A)**	**n-mal**	**Einwirkzeit /h**	**dLi /dB**	**Lw"r /dB(A)**
	ohne Ruhezeitzuschlag:							
	Werktag (6h-22h)	16,00						60,3
	Werktag, RZ (6h-7h)	1,00	Ruhe	60,3	1,00	1,00000	-12,04	
	Werktag (7h-20h)	13,00	Tag	60,3	1,00	13,00000	-0,90	
	Werktag,RZ(20h-22h)	2,00	Ruhe	60,3	1,00	2,00000	-9,03	
	Sonntag (6h-22h)	16,00						60,3
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)	5,00	Ruhe	60,3	1,00	5,00000	-5,05	
	So (9h-13h/15h-20h)	9,00	Tag	60,3	1,00	9,00000	-2,50	
	So, RZ(13h-15h)	2,00	Ruhe	60,3	1,00	2,00000	-9,03	
	Nacht (22h-6h)	1,00	Nacht	60,3	1,00	1,00000	0,00	60,3
PRKL007	**Bezeichnung**	P7 PKW			**Wirkradius /m**			99999,00
	Gruppe	Quellen Anlage			**Lw (Tag) /dB(A)**			82,91
	Knotenzahl	5			**Lw (Nacht) /dB(A)**			-
	Länge /m	60,82			**Lw (Ruhe) /dB(A)**			82,91
	Länge /m (2D)	60,82			**Lw" (Tag) /dB(A)**			61,88
	Fläche /m²	126,73			**Lw" (Nacht) /dB(A)**			-
					Lw" (Ruhe) /dB(A)			61,88
					Konstante Höhe /m			0,00
					Berechnung			Parkplatz (PLS 2007 | ISO 9613-2)
					Parkplatz			Parkplatz an Einkaufszentren
					Modus			Sonderfall (getrennt)
					Kpa /dB			3,00
					Ki* /dB			4,00
					Oberfläche			Betonsteinpflaster mit Fugen <= 3 mm
					B			115,00
					f			0,11
					N (Tag)			0,17
					N (Nacht)			0,00
					N (Ruhe)			0,17
	Beurteilungsvorschrift	**Spitzenpegel**		**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**	**Info.-Zuschlag**		**Extra-Zuschlag**
	TA Lärm (2017)	96,0		0,0	0,0	0,0	-	0,0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	**Dauer /h**	**Emi.-Ver.**	**Lw" /dB(A)**	**n-mal**	**Einwirkzeit /h**	**dLi /dB**	**Lw"r /dB(A)**
	ohne Ruhezeitzuschlag:							

	Werktag (6h-22h)	16,00						61,9
	Werktag, RZ (6h-7h)	1,00	Ruhe	61,9	1,00	1,00000	-12,04	
	Werktag (7h-20h)	13,00	Tag	61,9	1,00	13,00000	-0,90	
	Werktag,RZ(20h-22h)	2,00	Ruhe	61,9	1,00	2,00000	-9,03	
	Sonntag (6h-22h)	16,00						-
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)	5,00	Ruhe	61,9	0,00	5,00000	-99,00	
	So (9h-13h/15h-20h)	9,00	Tag	61,9	0,00	9,00000	-99,00	
	So, RZ(13h-15h)	2,00	Ruhe	61,9	0,00	2,00000	-99,00	
	Nacht (22h-6h)	1,00	Nacht	-	0,00	1,00000	-99,00	-
PRKL008	**Bezeichnung**	P8 PKW			**Wirkradius /m**			99999,00
	Gruppe	Quellen Anlage			**Lw (Tag) /dB(A)**			81,85
	Knotenzahl	5			**Lw (Nacht) /dB(A)**			-
	Länge /m	58,13			**Lw (Ruhe) /dB(A)**			81,85
	Länge /m (2D)	58,13			**Lw" (Tag) /dB(A)**			61,05
	Fläche /m²	120,05			**Lw" (Nacht) /dB(A)**			-
					Lw" (Ruhe) /dB(A)			61,05
					Konstante Höhe /m			0,00
					Berechnung			Parkplatz (PLS 2007 | ISO 9613-2)
					Parkplatz			Parkplatz an Einkaufszentren
					Modus			Sonderfall (getrennt)
					Kpa /dB			3,00
					Ki* /dB			4,00
					Oberfläche			Betonsteinpflaster mit Fugen <= 3 mm
					B			90,00
					f			0,11
					N (Tag)			0,17
					N (Nacht)			0,00
					N (Ruhe)			0,17
	Beurteilungsvorschrift	**Spitzenpegel**		**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**	**Info.-Zuschlag**		**Extra-Zuschlag**
	TA Lärm (2017)	96,0		0,0	0,0	0,0	-	0,0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	**Dauer /h**	**Emi.-Ver.**	**Lw" /dB(A)**	**n-mal**	**Einwirkzeit /h**	**dLi /dB**	**Lw"r /dB(A)**
	ohne Ruhezeitzuschlag:							
	Werktag (6h-22h)	16,00						61,1
	Werktag, RZ (6h-7h)	1,00	Ruhe	61,1	1,00	1,00000	-12,04	
	Werktag (7h-20h)	13,00	Tag	61,1	1,00	13,00000	-0,90	
	Werktag,RZ(20h-22h)	2,00	Ruhe	61,1	1,00	2,00000	-9,03	
	Sonntag (6h-22h)	16,00						-
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)	5,00	Ruhe	61,1	0,00	5,00000	-99,00	
	So (9h-13h/15h-20h)	9,00	Tag	61,1	0,00	9,00000	-99,00	
	So, RZ(13h-15h)	2,00	Ruhe	61,1	0,00	2,00000	-99,00	
	Nacht (22h-6h)	1,00	Nacht	-	0,00	1,00000	-99,00	-
PRKL009	**Bezeichnung**	P9 PKW Mitarbeiter			**Wirkradius /m**			99999,00
	Gruppe	Quellen Anlage			**Lw (Tag) /dB(A)**			65,75
	Knotenzahl	5			**Lw (Nacht) /dB(A)**			-
	Länge /m	27,10			**Lw (Ruhe) /dB(A)**			65,75
	Länge /m (2D)	27,10			**Lw" (Tag) /dB(A)**			49,44
	Fläche /m²	42,78			**Lw" (Nacht) /dB(A)**			-
					Lw" (Ruhe) /dB(A)			49,44
					Konstante Höhe /m			0,00
					Berechnung			Parkplatz (PLS 2007 | ISO 9613-2)
					Parkplatz			P+R - Parkplatz
					Modus			Sonderfall (getrennt)
					Kpa /dB			0,00
					Ki* /dB			4,00
					Oberfläche			Betonsteinpflaster mit Fugen <= 3 mm
					B			3,00
					f			1,00
					N (Tag)			0,25
					N (Nacht)			0,00
					N (Ruhe)			0,25
	Beurteilungsvorschrift	**Spitzenpegel**		**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**	**Info.-Zuschlag**		**Extra-Zuschlag**
	TA Lärm (2017)	96,0		0,0	0,0	0,0	-	0,0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	**Dauer /h**	**Emi.-Ver.**	**Lw" /dB(A)**	**n-mal**	**Einwirkzeit /h**	**dLi /dB**	**Lw"r /dB(A)**

	ohne Ruhezeitzuschlag:							
	Werktag (6h-22h)	16,00						49,4
	Werktag, RZ (6h-7h)	1,00	Ruhe	49,4	1,00	1,00000	-12,04	
	Werktag (7h-20h)	13,00	Tag	49,4	1,00	13,00000	-0,90	
	Werktag,RZ(20h-22h)	2,00	Ruhe	49,4	1,00	2,00000	-9,03	
	Sonntag (6h-22h)	16,00						-
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)	5,00	Ruhe	49,4	0,00	5,00000	-99,00	
	So (9h-13h/15h-20h)	9,00	Tag	49,4	0,00	9,00000	-99,00	
	So, RZ(13h-15h)	2,00	Ruhe	49,4	0,00	2,00000	-99,00	
	Nacht (22h-6h)	1,00	Nacht	-	0,00	1,00000	-99,00	-
PRKL010	**Bezeichnung**	P10 LKW			**Wirkradius /m**			99999,00
	Gruppe	Quellen Anlage			**Lw (Tag) /dB(A)**			83,01
	Knotenzahl	5			**Lw (Nacht) /dB(A)**			-
	Länge /m	35,40			**Lw (Ruhe) /dB(A)**			83,01
	Länge /m (2D)	35,40			**Lw" (Tag) /dB(A)**			67,16
	Fläche /m²	38,43			**Lw" (Nacht) /dB(A)**			-
					Lw" (Ruhe) /dB(A)			67,16
					Konstante Höhe /m			0,00
					Berechnung			Parkplatz (PLS 2007 | ISO 9613-2)
					Parkplatz			Autohof für Lkw
					Modus			Sonderfall (getrennt)
					Kpa /dB			14,00
					Ki* /dB			3,00
					Oberfläche			Betonsteinpflaster mit Fugen <= 3 mm
					B			1,00
					f			1,00
					N (Tag)			2,00
					N (Nacht)			0,00
					N (Ruhe)			2,00
	Beurteilungsvorschrift	**Spitzenpegel**		**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**	**Info.-Zuschlag**		**Extra-Zuschlag**
	TA Lärm (2017)	108,0		0,0	0,0	0,0	-	0,0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	**Dauer /h**	**Emi.-Var.**	**Lw" /dB(A)**	**n-mal**	**Einwirkzeit /h**	**dLi /dB**	**Lw"r /dB(A)**
	ohne Ruhezeitzuschlag:							
	Werktag (6h-22h)	16,00						59,9
	Werktag, RZ (6h-7h)	1,00	Ruhe	67,2	1,00	1,00000	-12,04	
	Werktag (7h-20h)	13,00	Tag	67,2	1,00	2,00000	-9,03	
	Werktag,RZ(20h-22h)	2,00	Ruhe	67,2	0,00	2,00000	-99,00	
	Sonntag (6h-22h)	16,00						-
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)	5,00	Ruhe	67,2	0,00	5,00000	-99,00	
	So (9h-13h/15h-20h)	9,00	Tag	67,2	0,00	9,00000	-99,00	
	So, RZ(13h-15h)	2,00	Ruhe	67,2	0,00	2,00000	-99,00	
	Nacht (22h-6h)	1,00	Nacht	-	0,00	1,00000	-99,00	-

Punkt-SQ /ISO 9613 (6)										Betrieb Anlage
EZQi001	**Bezeichnung**	EKW-Stapelbox			**Wirkradius /m**					99999,00
	Gruppe	Quellen Anlage			**D0**					0,00
	Knotenzahl	1			**Hohe Quelle**					Nein
	Länge /m	---			**Emission ist**					Schallleistungspegel (Lw)
	Länge /m (2D)	---			**Emi.Variant**	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	
	Fläche /m²	---				dB(A)	dB	dB	dB(A)	
					Tag	94,50	-	-	94,50	
					Nacht	-99,00	-	-	-99,00	
					Ruhe	94,50	-	-	94,50	
	Beurteilungsvorschrift	**Spitzenpegel**		**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**	**Info.-Zuschlag**			**Extra-Zuschlag**	
	TA Lärm (2017)	106,0		0,0	0,0	0,0		-	0,0	
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	**Dauer /h**	**Emi.-Var.**	**Lw /dB(A)**	**n-mal**	**Einwirkzeit /h**		**dLi /dB**	**Lwr /dB(A)**	
	ohne Ruhezeitzuschlag:									
	Werktag (6h-22h)	16,00							94,5	
	Werktag, RZ (6h-7h)	1,00	Ruhe	94,5	1,00	1,00000		-12,04		

	Werktag (7h-20h)	13,00	Tag	94,5	1,00	13,00000	-0,90		
	Werktag,RZ(20h-22h)	2,00	Ruhe	94,5	1,00	2,00000	-9,03		
	Sonntag (6h-22h)	16,00							-
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)	5,00	Ruhe	94,5	0,00	5,00000	-99,00		
	So (9h-13h/15h-20h)	9,00	Tag	94,5	0,00	9,00000	-99,00		
	So, RZ(13h-15h)	2,00	Ruhe	94,5	0,00	2,00000	-99,00		
	Nacht (22h-6h)	1,00	Nacht	-	0,00	1,00000	-99,00		-
EZQi002	**Bezeichnung**	Entladen LKW			**Wirkradius /m**				99999,00
	Gruppe	Quellen Anlage			**D0**				0,00
	Knotenzahl	1			**Hohe Quelle**				Nein
	Länge /m	---			**Emission ist**				Schallleistungspegel (Lw)
	Länge /m (2D)	---			**Emi.Variant**	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw
	Fläche /m²	---				dB(A)	dB	dB	dB(A)
					Tag	101,00	-	-	101,00
					Nacht	-99,00	-	-	-99,00
					Ruhe	101,00	-	-	101,00
	Beurteilungsvorschrift	**Spitzenpegel**		**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**	**Info.-Zuschlag**			**Extra-Zuschlag**
	TA Lärm (2017)		120,0	0,0	0,0	0,0	-		0,0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	**Dauer /h**	**Emi.-Var**	**Lw /dB(A)**	**n-mal**	**Einwirkzeit /h**	**dLi /dB**		**Lwr /dB(A)**
	ohne Ruhezeitzuschlag:								
	Werktag (6h-22h)	16,00							93,7
	Werktag, RZ (6h-7h)	1,00	Ruhe	101,0	1,00	1,00000	-12,04		
	Werktag (7h-20h)	13,00	Tag	101,0	1,00	2,00000	-9,03		
	Werktag,RZ(20h-22h)	2,00	Ruhe	101,0	0,00	2,00000	-99,00		
	Sonntag (6h-22h)	16,00							-
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)	5,00	Ruhe	101,0	0,00	5,00000	-99,00		
	So (9h-13h/15h-20h)	9,00	Tag	101,0	0,00	9,00000	-99,00		
	So, RZ(13h-15h)	2,00	Ruhe	101,0	0,00	2,00000	-99,00		
	Nacht (22h-6h)	1,00	Nacht	-	0,00	1,00000	-99,00		-
EZQi003	**Bezeichnung**	Kühlaggregat LKW			**Wirkradius /m**				99999,00
	Gruppe	Quellen Anlage			**D0**				0,00
	Knotenzahl	1			**Hohe Quelle**				Nein
	Länge /m	---			**Emission ist**				Schallleistungspegel (Lw)
	Länge /m (2D)	---			**Emi.Variant**	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw
	Fläche /m²	---				dB(A)	dB	dB	dB(A)
					Tag	-99,00	-	-	-99,00
					Nacht	-99,00	-	-	-99,00
					Ruhe	97,00	-	-	97,00
	Beurteilungsvorschrift	**Spitzenpegel**		**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**	**Info.-Zuschlag**			**Extra-Zuschlag**
	TA Lärm (2017)		97,0	0,0	0,0	0,0	-		0,0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	**Dauer /h**	**Emi.-Var**	**Lw /dB(A)**	**n-mal**	**Einwirkzeit /h**	**dLi /dB**		**Lwr /dB(A)**
	ohne Ruhezeitzuschlag:								
	Werktag (6h-22h)	16,00							78,9
	Werktag, RZ (6h-7h)	1,00	Ruhe	97,0	1,00	0,25000	-18,06		
	Werktag (7h-20h)	13,00	Tag	-	0,00	13,00000	-99,00		
	Werktag,RZ(20h-22h)	2,00	Ruhe	97,0	0,00	2,00000	-99,00		
	Sonntag (6h-22h)	16,00							-
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)	5,00	Ruhe	97,0	0,00	5,00000	-99,00		
	So (9h-13h/15h-20h)	9,00	Tag	-	0,00	9,00000	-99,00		
	So, RZ(13h-15h)	2,00	Ruhe	97,0	0,00	2,00000	-99,00		
	Nacht (22h-6h)	1,00	Nacht	-	0,00	1,00000	-99,00		-
EZQi004	**Bezeichnung**	Kältetechnik			**Wirkradius /m**				99999,00
	Gruppe	Quellen Anlage			**D0**				0,00
	Knotenzahl	1			**Hohe Quelle**				Nein
	Länge /m	---			**Emission ist**				Schallleistungspegel (Lw)
	Länge /m (2D)	---			**Emi.Variant**	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw
	Fläche /m²	---				dB(A)	dB	dB	dB(A)
					Tag	83,00	-	-	83,00
					Nacht	80,00	-	-	80,00
					Ruhe	83,00	-	-	83,00
	Beurteilungsvorschrift	**Spitzenpegel**		**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**	**Info.-Zuschlag**			**Extra-Zuschlag**

	TA Lärm (2017)		86,0	0,0	0,0	0,0	-		0,0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	**Dauer /h**	**Emi.-Var.**	**Lw /dB(A)**	**n-mal**	**Einwirkzeit /h**	**dLi /dB**	**Lwr /dB(A)**	
	ohne Ruhezeitzuschlag:								
	Werktag (6h-22h)	16,00							83,0
	Werktag, RZ (6h-7h)	1,00	Ruhe	83,0	1,00	1,00000	-12,04		
	Werktag (7h-20h)	13,00	Tag	83,0	1,00	13,00000	-0,90		
	Werktag,RZ(20h-22h)	2,00	Ruhe	83,0	1,00	2,00000	-9,03		
	Sonntag (6h-22h)	16,00							83,0
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)	5,00	Ruhe	83,0	1,00	5,00000	-5,05		
	So (9h-13h/15h-20h)	9,00	Tag	83,0	1,00	9,00000	-2,50		
	So, RZ(13h-15h)	2,00	Ruhe	83,0	1,00	2,00000	-9,03		
	Nacht (22h-6h)	1,00	Nacht	80,0	1,00	1,00000	0,00		80,0
EZQi005	**Bezeichnung**	Lüftungstechnik			**Wirkradius /m**				99999,00
	Gruppe	Quellen Anlage			**D0**				0,00
	Knotenzahl	1			**Hohe Quelle**				Nein
	Länge /m	---			**Emission ist**				Schallleistungspegel (Lw)
	Länge /m (2D)	---			**Emi.Variant**	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw
	Fläche /m²	---				dB(A)	dB	dB	dB(A)
					Tag	83,00	-	-	83,00
					Nacht	-99,00	-	-	-99,00
					Ruhe	83,00	-	-	83,00
	Beurteilungsvorschrift	**Spitzenpegel**		**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**	**Info.-Zuschlag**			**Extra-Zuschlag**
	TA Lärm (2017)		86,0	0,0	0,0	0,0	-		0,0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	**Dauer /h**	**Emi.-Var.**	**Lw /dB(A)**	**n-mal**	**Einwirkzeit /h**	**dLi /dB**	**Lwr /dB(A)**	
	ohne Ruhezeitzuschlag:								
	Werktag (6h-22h)	16,00							83,0
	Werktag, RZ (6h-7h)	1,00	Ruhe	83,0	1,00	1,00000	-12,04		
	Werktag (7h-20h)	13,00	Tag	83,0	1,00	13,00000	-0,90		
	Werktag,RZ(20h-22h)	2,00	Ruhe	83,0	1,00	2,00000	-9,03		
	Sonntag (6h-22h)	16,00							-
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)	5,00	Ruhe	83,0	0,00	5,00000	-99,00		
	So (9h-13h/15h-20h)	9,00	Tag	83,0	0,00	9,00000	-99,00		
	So, RZ(13h-15h)	2,00	Ruhe	83,0	0,00	2,00000	-99,00		
	Nacht (22h-6h)	1,00	Nacht	-	0,00	1,00000	-99,00		-
EZQi006	**Bezeichnung**	E-Ladesäule			**Wirkradius /m**				99999,00
	Gruppe	Quellen Anlage			**D0**				0,00
	Knotenzahl	1			**Hohe Quelle**				Nein
	Länge /m	---			**Emission ist**				Schallleistungspegel (Lw)
	Länge /m (2D)	---			**Emi.Variant**	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw
	Fläche /m²	---				dB(A)	dB	dB	dB(A)
					Tag	72,00	-	-	72,00
					Nacht	72,00	-	-	72,00
					Ruhe	72,00	-	-	72,00
	Beurteilungsvorschrift	**Spitzenpegel**		**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**	**Info.-Zuschlag**			**Extra-Zuschlag**
	TA Lärm (2017)		77,0	0,0	0,0	0,0	-		0,0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	**Dauer /h**	**Emi.-Var.**	**Lw /dB(A)**	**n-mal**	**Einwirkzeit /h**	**dLi /dB**	**Lwr /dB(A)**	
	ohne Ruhezeitzuschlag:								
	Werktag (6h-22h)	16,00							72,0
	Werktag, RZ (6h-7h)	1,00	Ruhe	72,0	1,00	1,00000	-12,04		
	Werktag (7h-20h)	13,00	Tag	72,0	1,00	13,00000	-0,90		
	Werktag,RZ(20h-22h)	2,00	Ruhe	72,0	1,00	2,00000	-9,03		
	Sonntag (6h-22h)	16,00							72,0
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)	5,00	Ruhe	72,0	1,00	5,00000	-5,05		
	So (9h-13h/15h-20h)	9,00	Tag	72,0	1,00	9,00000	-2,50		
	So, RZ(13h-15h)	2,00	Ruhe	72,0	1,00	2,00000	-9,03		
	Nacht (22h-6h)	1,00	Nacht	72,0	1,00	1,00000	0,00		72,0

Linien-SQ /ISO 9613 (1)										Betrieb Anlage
LIQi001	**Bezeichnung**	Fahrweg LKW			**Wirkradius /m**					99999,00
	Gruppe	Quellen Anlage			**D0**					0,00
	Knotenzahl	22			**Hohe Quelle**					Nein
	Länge /m	144,89			**Emission ist**					längenbez. SL-Pegel (Lw/m)
	Länge /m (2D)	144,89			**Emi.Variant**	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw'
	Fläche /m²	---				dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
					Tag	63,00	-	-	84,61	63,00
					Nacht	-99,00	-	-	-99,00	
					Ruhe	63,00	-	-	84,61	63,00
	Beurteilungsvorschrift	**Spitzenpegel**		**Impuls-Zuschlag**	**Ton-Zuschlag**		**Info.-Zuschlag**			**Extra-Zuschlag**
	TA Lärm (2017)		108,0	0,0	0,0		0,0	-		0,0
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	**Dauer /h**	**Emi.-**	**Lw' /dB(A)**	**n-mal**		**Einwirkzeit /h**	**dLi /dB**		**Lw'r /dB(A)**
	ohne Ruhezeitzuschlag:									
	Werktag (6h-22h)	16,00								55,7
	Werktag, RZ (6h-7h)	1,00	Ruhe	63,0	1,00		1,00000	-12,04		
	Werktag (7h-20h)	13,00	Tag	63,0	1,00		2,00000	-9,03		
	Werktag,RZ(20h-22h)	2,00	Ruhe	63,0	0,00		2,00000	-99,00		
	Sonntag (6h-22h)	16,00								-
	So, RZ(6h-9h/20h-22h)	5,00	Ruhe	63,0	0,00		5,00000	-99,00		
	So (9h-13h/15h-20h)	9,00	Tag	63,0	0,00		9,00000	-99,00		
	So, RZ(13h-15h)	2,00	Ruhe	63,0	0,00		2,00000	-99,00		
	Nacht (22h-6h)	1,00	Nacht	-	0,00		1,00000	-99,00		-

Anlage 3: Bilddokumentation

Abbildung: Immissionsbereiche IP1 und IP2 (Wohnhäuser Meißner Straße 34 und 34A)

Abbildung: Immissionsbereich IP3 (Wohnhaus Meißner Straße 31)

Abbildung: Immissionsbereich IP4 (Wohnhaus Meißner Straße 32)

Abbildung: Immissionsbereich IP5 (Kleingärten Am Bahndamm)

Abbildung: Fremdgewerbe südöstlich des geplanten Marktes im Bestand

Abbildung: Fremdgewerbe nordwestlich des geplanten Marktes im Bestand

Anlage 4: Ergebnisse Einzelpunktrechnungen

- Beurteilungs- und Spitzenpegel Gewerbelärm nach TA Lärm, **(Zusatzlast)**

Rechenergebnisse Einzelpunktrechnungen Gewerbelärm, Zusatzlast, Beurteilungspegel

Kurze Liste		**Punktberechnung**							
Immissionsberechnung		**Beurteilung nach TA Lärm (2017)**							
Betrieb Anlage		**Einstellung: Betrieb Anlage**							
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt001	IP1, 1.OG	60	42	60	25	45	25		
IPkt002	IP2, 1.OG	60	44	60	26	45	27		
IPkt003	IP3, 1.OG	60	54	60	40	45	38		
IPkt004	IP4, 1.OG	60	45	60	30	45	29		
IPkt005	IP5, EG	60	44	60	37	---	---		

…mit Immissionsanteilen der Schallquellen an den Immissionsorten, Wichtung werktags, tagsüber:

Mittlere Liste »		**Punktberechnung**					
Immissionsberechnung		**Beurteilung nach TA Lärm (2017)**					
IPkt001 »	**IP1, 1.OG**	**Betrieb Anlage**		**Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"**			
		x = 396868,81 m		y = 5657480,61 m		z = 5,00 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQi001 »	EKW-Stapelbox	38	38				
SR19001 »	Z1 PKW	37	40	20	20	20	20
EZQi002 »	Entladen LKW	29	41		20		20
PRKL002 »	P2 PKW	29	41		20		20
SR19002 »	Z2 PKW	27	41		20		20
PRKL007 »	P7 PKW	27	41		20		20
PRKL004 »	P4 PKW	27	41		20		20
PRKL003 »	P3 PKW	27	42		20		20
PRKL001 »	P1 PKW	26	42		20		20
PRKL005 »	P5 PKW	26	42		20		20
PRKL008 »	P8 PKW	25	42		20		20
EZQi005 »	Lüftungstechnik	24	42		20		20
PRKL006 »	P6 PKW E-Lader	21	42	21	24	22	24
EZQi003 »	Kühlaggregat LKW	20	42		24		24
LIQi001 »	Fahrweg LKW	17	42		24		24
EZQi006 »	E-Ladesäule	17	42	17	25	18	25
PRKL010 »	P10 LKW	16	42		25		25
SR19003 »	Z3 PKW	9	42		25		25
EZQi004 »	Kältetechnik	7	42	7	25	5	25
PRKL009 »	P9 PKW Mitarbeiter	-13	42		25		25
n=20	Summe		**42**		**25**		**25**
IPkt002 »	**IP2, 1.OG**	**Betrieb Anlage**		**Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"**			
		x = 396907,93 m		y = 5657468,41 m		z = 5,00 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQi001 »	EKW-Stapelbox	39	39				
SR19001 »	Z1 PKW	38	42	22	22	22	22
EZQi002 »	Entladen LKW	35	43		22		22
PRKL002 »	P2 PKW	30	43		22		22
SR19002 »	Z2 PKW	29	43		22		22

PRKL003 »	P3 PKW	29	43		22		22
PRKL004 »	P4 PKW	29	43		22		22
PRKL007 »	P7 PKW	28	44		22		22
PRKL001 »	P1 PKW	28	44		22		22
PRKL005 »	P5 PKW	28	44		22		22
PRKL008 »	P8 PKW	27	44		22		22
EZQi005 »	Lüftungstechnik	26	44		22		22
PRKL006 »	P6 PKW E-Lader	23	44	23	25	24	26
EZQi003 »	Kühlaggregat LKW	21	44		25		26
LIQi001 »	Fahrweg LKW	19	44		25		26
EZQi006 »	E-Ladesäule	19	44	19	26	19	27
PRKL010 »	P10 LKW	17	44		26		27
SR19003 »	Z3 PKW	10	44		26		27
EZQi004 »	Kältetechnik	9	44	9	26	7	27
PRKL009 »	P9 PKW Mitarbeiter	-11	44		26		27
n=20	Summe		**44**		**26**		**27**
IPkt003 »	**IP3, 1.OG**	**Betrieb Anlage**		**Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"**			
		x = 396981,10 m		y = 5657267,98 m		z = 5,00 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
SR19001 »	Z1 PKW	52	52	35	35	36	36
EZQi002 »	Entladen LKW	48	54		35		36
PRKL002 »	P2 PKW	38	54		35		36
EZQi004 »	Kältetechnik	37	54	37	39	34	38
EZQi005 »	Lüftungstechnik	37	54		39		38
EZQi003 »	Kühlaggregat LKW	36	54		39		38
LIQi001 »	Fahrweg LKW	36	54		39		38
PRKL001 »	P1 PKW	36	54		39		38
PRKL003 »	P3 PKW	34	54		39		38
PRKL010 »	P10 LKW	32	54		39		38
PRKL004 »	P4 PKW	31	54		39		38
SR19003 »	Z3 PKW	30	54		39		38
PRKL005 »	P5 PKW	27	54		39		38
SR19002 »	Z2 PKW	27	54		39		38
PRKL007 »	P7 PKW	24	54		39		38
EZQi001 »	EKW-Stapelbox	22	54		39		38
PRKL006 »	P6 PKW E-Lader	22	54	22	40	23	38
PRKL008 »	P8 PKW	21	54		40		38
PRKL009 »	P9 PKW Mitarbeiter	18	54		40		38
EZQi006 »	E-Ladesäule	18	54	18	40	18	38
n=20	Summe		**54**		**40**		**38**
IPkt004 »	**IP4, 1.OG**	**Betrieb Anlage**		**Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"**			
		x = 397049,08 m		y = 5657251,04 m		z = 5,00 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
SR19001 »	Z1 PKW	42	42	25	25	25	25
EZQi002 »	Entladen LKW	39	43		25		25
PRKL002 »	P2 PKW	32	44		25		25
EZQi005 »	Lüftungstechnik	30	44		25		25
PRKL001 »	P1 PKW	30	44		25		25
PRKL003 »	P3 PKW	29	44		25		25
PRKL004 »	P4 PKW	28	44		25		25
LIQi001 »	Fahrweg LKW	27	44		25		25
EZQi004 »	Kältetechnik	27	45	27	29	25	28
EZQi003 »	Kühlaggregat LKW	26	45		29		28

SR19002 »	Z2 PKW	25	45		29		28
PRKL005 »	P5 PKW	24	45		29		28
PRKL007 »	P7 PKW	23	45		29		28
PRKL010 »	P10 LKW	22	45		29		28
EZQi001 »	EKW-Stapelbox	20	45		29		28
PRKL008 »	P8 PKW	20	45		29		28
PRKL006 »	P6 PKW E-Lader	19	45	19	30	20	29
SR19003 »	Z3 PKW	17	45		30		29
EZQi006 »	E-Ladesäule	15	45	15	30	16	29
PRKL009 »	P9 PKW Mitarbeiter	6	45		30		29
n=20	Summe		**45**		**30**		**29**
IPkt005 »	**IP5, EG**	**Betrieb Anlage**		**Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"**			
		x = 396930,00 m		y = 5657232,08 m		z = 1,50 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
SR19001 »	Z1 PKW	40	40	24	24	24	24
EZQi004 »	Kältetechnik	36	42	36	37	34	34
EZQi005 »	Lüftungstechnik	35	42		37		34
EZQi003 »	Kühlaggregat LKW	30	43		37		34
EZQi002 »	Entladen LKW	30	43		37		34
PRKL002 »	P2 PKW	30	43		37		34
PRKL003 »	P3 PKW	28	43		37		34
PRKL010 »	P10 LKW	25	43		37		34
LIQi001 »	Fahrweg LKW	25	43		37		34
EZQi001 »	EKW-Stapelbox	21	43		37		34
SR19003 »	Z3 PKW	20	43		37		34
PRKL001 »	P1 PKW	19	43		37		34
PRKL009 »	P9 PKW Mitarbeiter	19	43		37		34
PRKL004 »	P4 PKW	18	43		37		34
SR19002 »	Z2 PKW	16	43		37		34
PRKL005 »	P5 PKW	15	43		37		34
PRKL007 »	P7 PKW	14	43		37		34
PRKL008 »	P8 PKW	10	44		37		34
PRKL006 »	P6 PKW E-Lader	8	44	8	37	9	34
EZQi006 »	E-Ladesäule	4	44	4	37	6	34
n=20	Summe		**44**		**37**		**34**

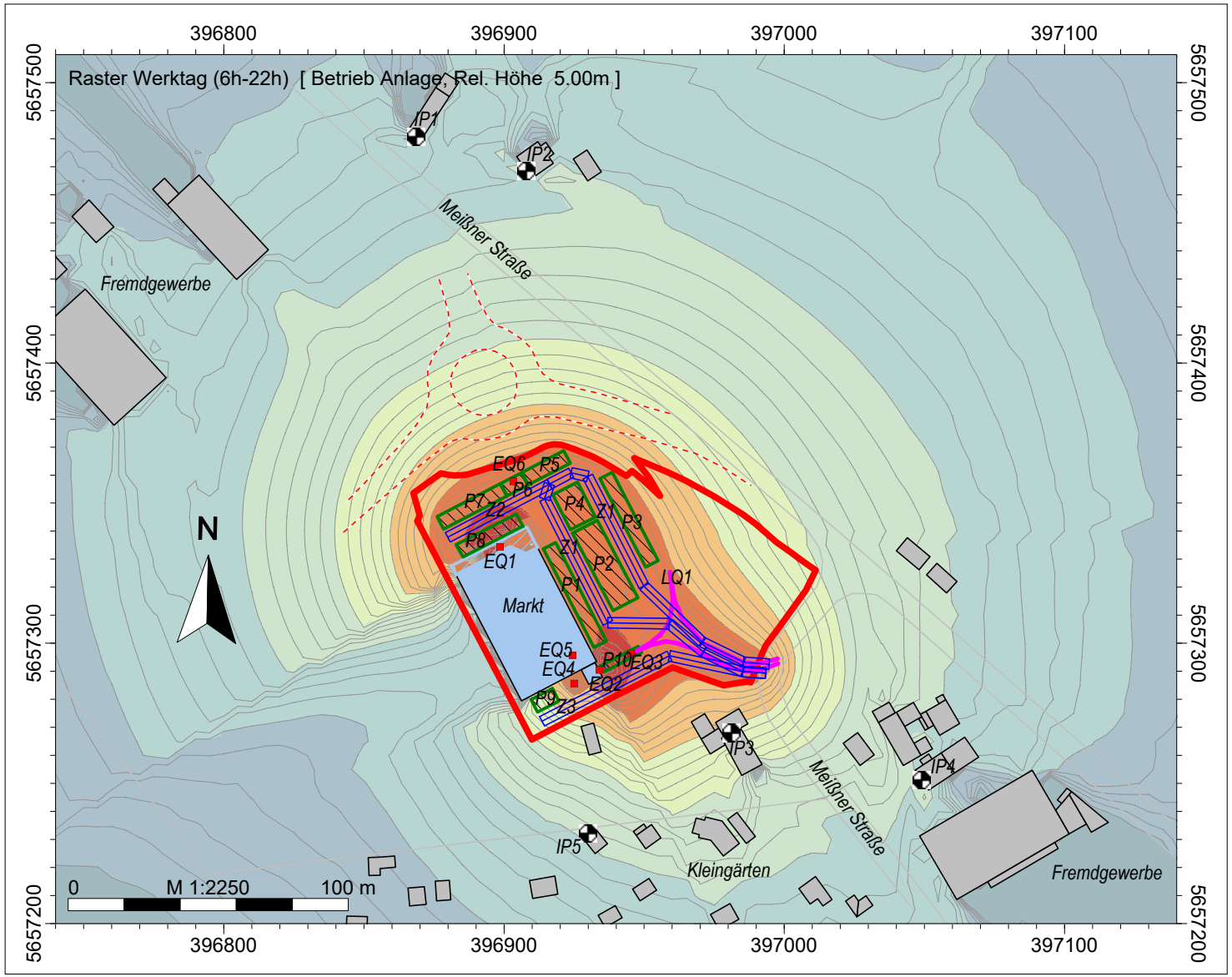
Rechenergebnisse Einzelpunktrechnungen Gewerbelärm, Zusatzlast, Spitzenpegel

Immissionspunkt		Beurteilungszeitraum	Quelle(Lmax)		Lw,Sp	D,ges	Lr,Sp	RW,Sp	
					/dB(A)	/dB	/dB(A)	/dB(A)	
IPkt001	IP1, 1.OG	Werktag (6h-22h)	EZQi002	Entladen LKW	120	-63	57	90,0	
		Sonntag (6h-22h)	PRKL006	P6 PKW E-Lader	96	-54	42	90,0	
		Nacht (22h-6h)	PRKL006	P6 PKW E-Lader	96	-54	42	65,0	
IPkt002	IP2, 1.OG	Werktag (6h-22h)	EZQi002	Entladen LKW	120	-57	63	90,0	
		Sonntag (6h-22h)	PRKL006	P6 PKW E-Lader	96	-53	43	90,0	
		Nacht (22h-6h)	PRKL006	P6 PKW E-Lader	96	-53	43	65,0	
IPkt003	IP3, 1.OG	Werktag (6h-22h)	EZQi002	Entladen LKW	120	-45	75	90,0	
		Sonntag (6h-22h)	PRKL006	P6 PKW E-Lader	96	-53	43	90,0	
		Nacht (22h-6h)	PRKL006	P6 PKW E-Lader	96	-53	43	65,0	
IPkt004	IP4, 1.OG	Werktag (6h-22h)	EZQi002	Entladen LKW	120	-54	66	90,0	
		Sonntag (6h-22h)	PRKL006	P6 PKW E-Lader	96	-56	40	90,0	
		Nacht (22h-6h)	PRKL006	P6 PKW E-Lader	96	-56	40	65,0	
IPkt005	IP5, EG	Werktag (6h-22h)	PRKL010	P10 LKW	108	-48	60	90,0	
		Sonntag (6h-22h)	EZQi004	Kältetechnik	86	-46	40	90,0	
		Nacht (22h-6h)	EZQi004	Kältetechnik	86	-46	40	---	

Anlage 5: Raster der Beurteilungspegel

- Gewerbelärm gemäß TA Lärm, Beurteilungszeiträume werktags und sonntags, tagsüber sowie nachts (ungünstigste Stunde), **(Zusatzlast)**

Neubau ALDI-Markt in 01723 Wilsdruff im Gebiet des VB-Plans Nr. 41 der Stadt Wilsdruff, *Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb*



Rasterlärmkarte der Beurteilungspegel gemäß TA Lärm

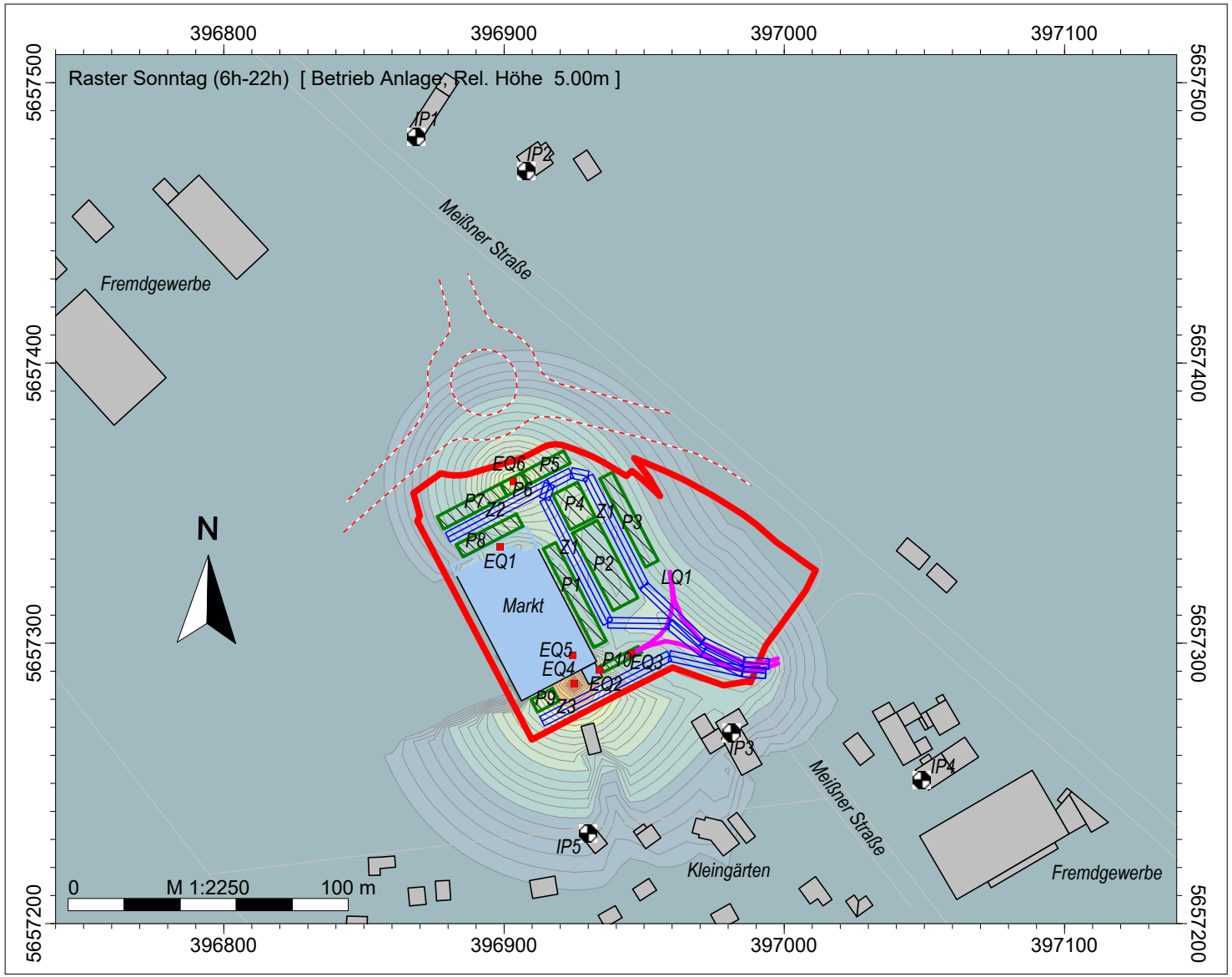
geplanter Anlagenbetrieb

- Grenze Anlage
- geplanter Kreisverkehr
- Immissionspunkt
- Gebäude
- Neubauten
- Reflexionselement
- Straße /RLS-19
- Parkplatzlärmstudie
- Punkt-SQ /ISO 9613
- Linien-SQ /ISO 9613

Werktag (6h-22h)
Pegel
dB(A)

- >..-35
- >35-40
- >40-45
- >45-50
- >50-55
- >55-60
- >60-65
- >65-70
- >70-75
- >75-80
- >80-..

Neubau ALDI-Markt in 01723 Wilsdruff im Gebiet des VB-Plans Nr. 41 der Stadt Wilsdruff, *Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb*



Rasterlärmkarte der Beurteilungspegel gemäß TA Lärm

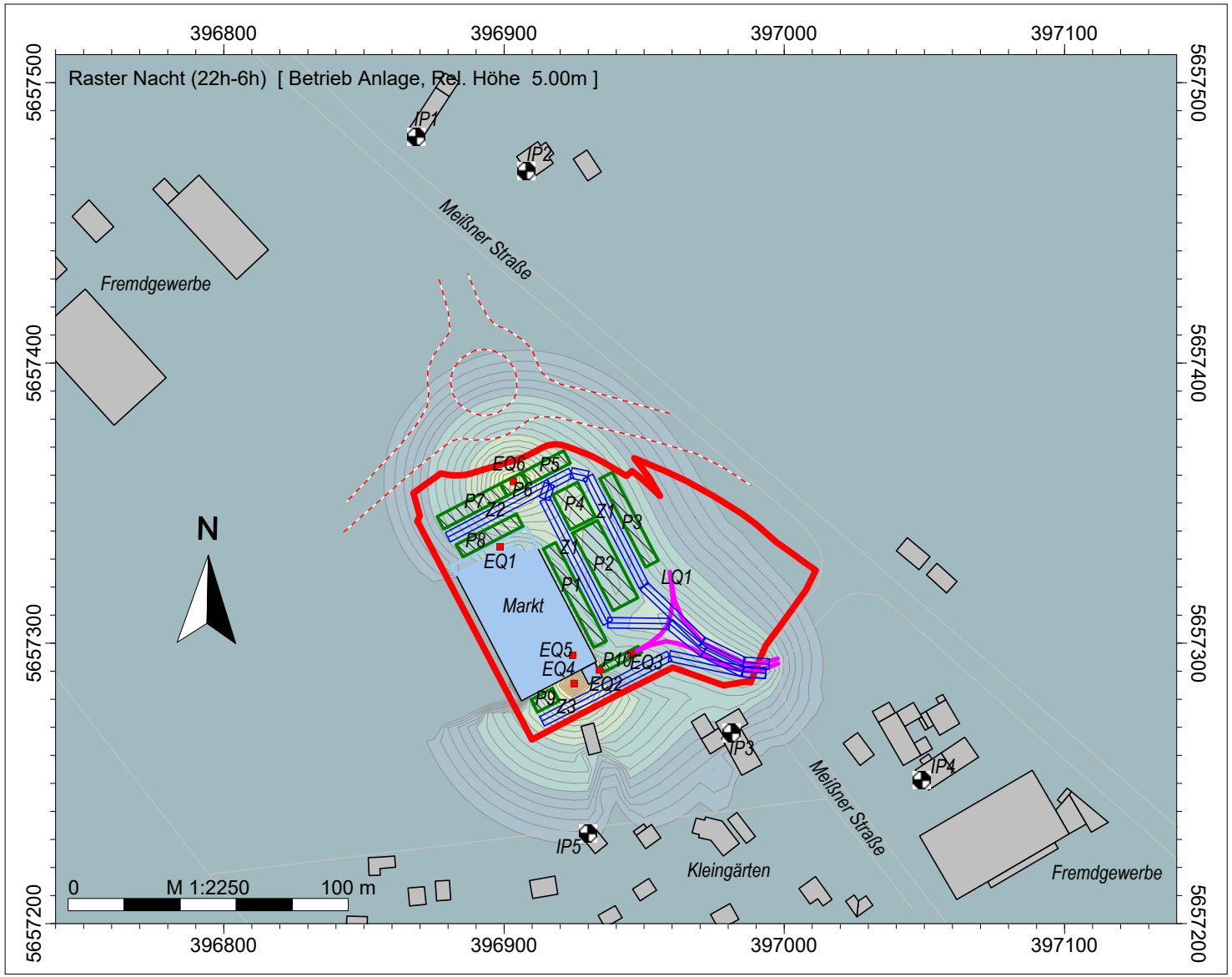
geplanter Anlagenbetrieb

- Grenze Anlage
- geplanter Kreisverkehr
- Immissionspunkt
- Gebäude
- Neubauten
- Reflexionselement
- Straße /RLS-19
- Parkplatzlärmstudie
- Punkt-SQ /ISO 9613
- Linien-SQ /ISO 9613

Sonntag (6h-22h)
Pegel
dB(A)

- >..-35
- >35-40
- >40-45
- >45-50
- >50-55
- >55-60
- >60-65
- >65-70
- >70-75
- >75-80
- >80-..

Neubau ALDI-Markt in 01723 Wilsdruff im Gebiet des VB-Plans Nr. 41 der Stadt Wilsdruff, *Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb*



Rasterlärmkarte der Beurteilungspegel gemäß TA Lärm

geplanter Anlagenbetrieb

- Grenze Anlage
- geplanter Kreisverkehr
- Immissionspunkt
- Gebäude
- Neubauten
- Reflexionselement
- Straße /RLS-19
- Parkplatzlärmstudie
- Punkt-SQ /ISO 9613
- Linien-SQ /ISO 9613

Nacht (22h-6h)
Pegel
dB(A)

- >..-35
- >35-40
- >40-45
- >45-50
- >50-55
- >55-60
- >60-65
- >65-70
- >70-75
- >75-80
- >80-..

Inhaltsverzeichnis Bemessung RW - ALDI Wilsdruff

Deckblatt 2

Inhaltsverzeichnis 1

Skizze Entwässerung ALDI Wilsdruff.pdf 4

Bemessung 5

- Systemübersicht / Größen 5
- Bemessung 6

DWA 17

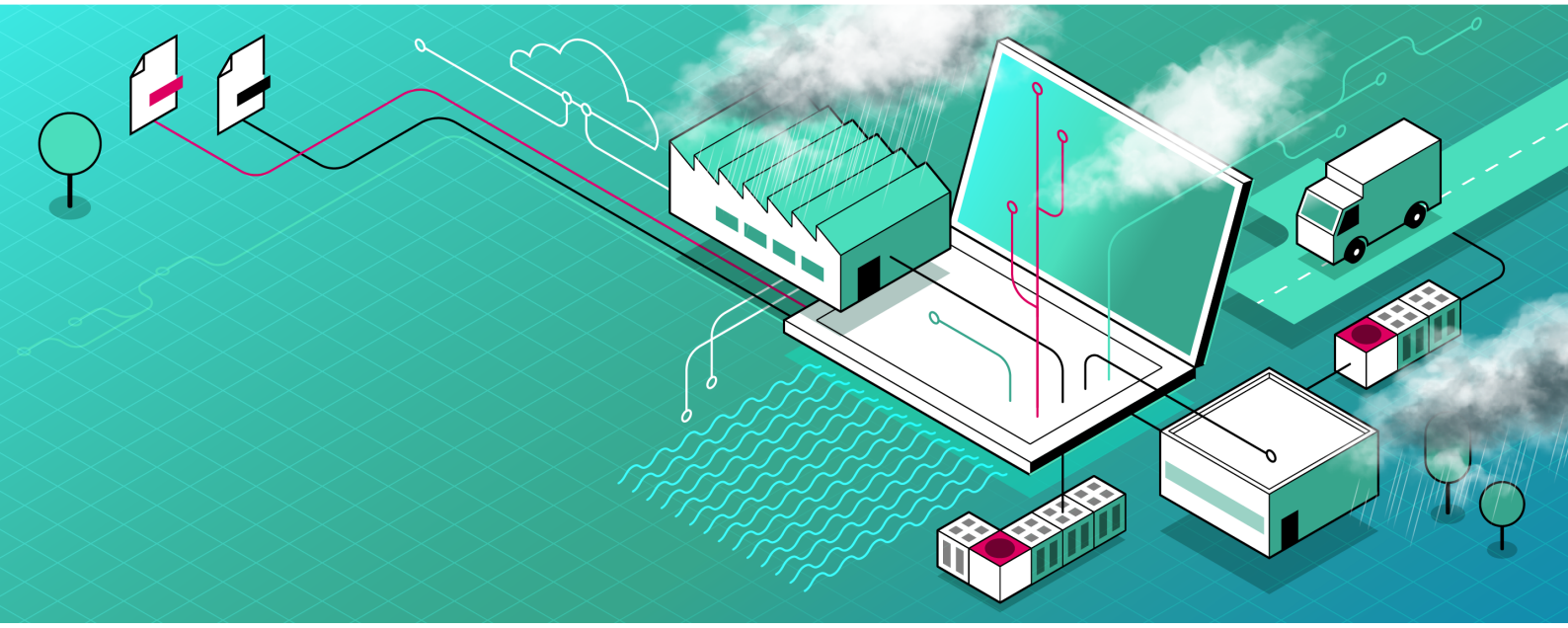
- RBB 17
- Mulde 19

Zirpel & Pautzsch

Zirpel & Pautzsch

Bemessung der Regenwasserableitung in die Grünflächen bzw. Bornwiesenbach

RAUSIKKO NEO Bemessungsbericht
Wilsdruff, Neubau ALDI Rigole+Becken

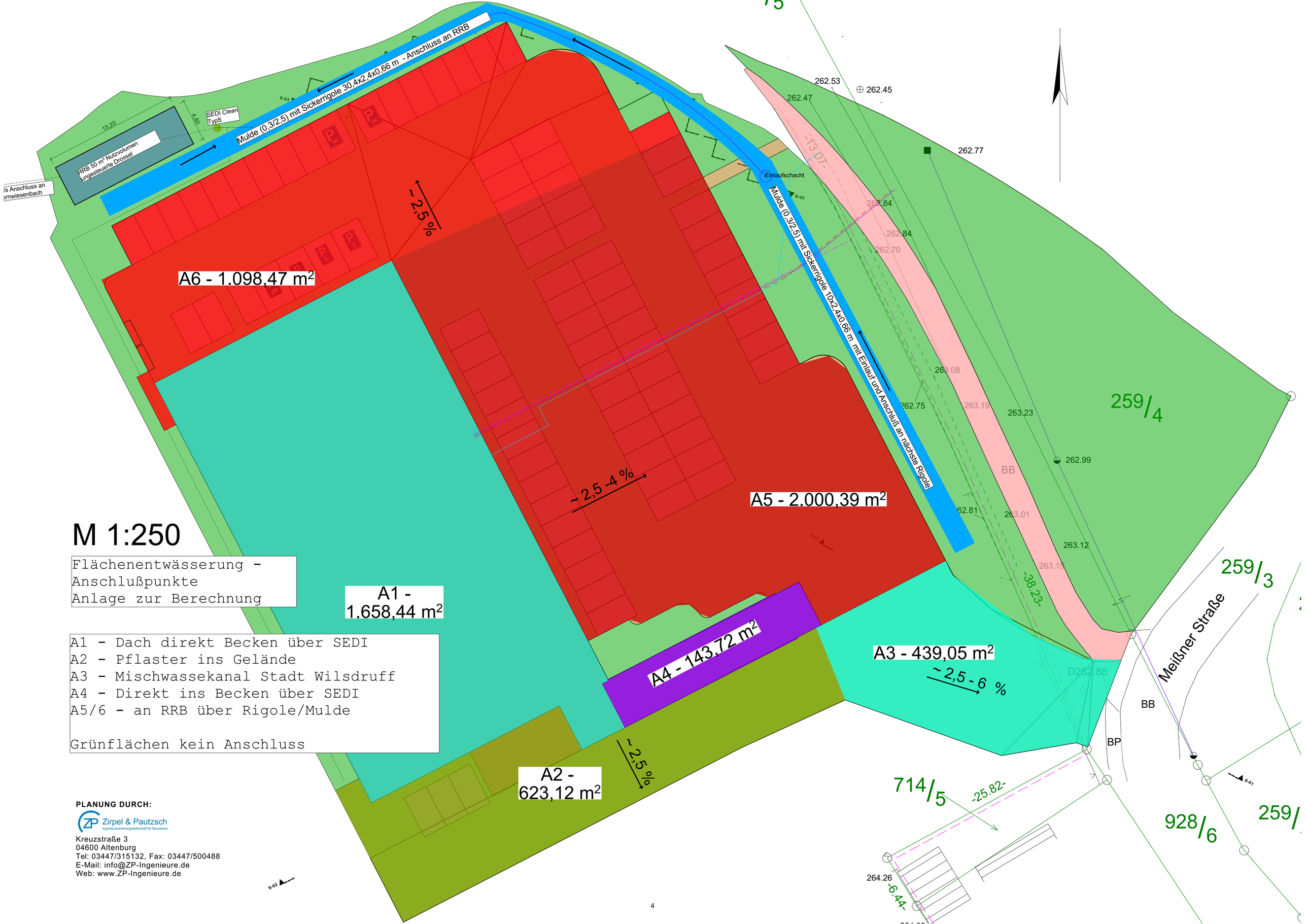


M 1:250

Flächenentwässerung -
Anschlußpunkte
Anlage zur Berechnung

A1 - Dach direkt Becken über SEDI
A2 - Pflaster ins Gelände
A3 - Mischwassekanal Stadt Wilsdruff
A4 - Direkt ins Becken über SEDI
A5/6 - an RRB über Rigole/Mulde

Grünflächen kein Anschluss



PLANUNG DURCH:

Zirpel & Pautzsch
Ingenieurpartnergesellschaft für Bauwesen

Kreuzstraße 3
04600 Altenburg
Tel: 03447/315132, Fax: 03447/500488
E-Mail: info@ZP-Ingenieure.de
Web: www.ZP-Ingenieure.de

Allgemeine Informationen		
Organisation	Firma	Z&P Ing.PartG
	Name	Zirpel
	Telefonnummer	03447315132
	E-Mail-Adresse	zirpel@ZP-ingenieure.de
Projektdaten	Bezeichnung	Wilsdruff, Neubau ALDI Rigole+Becken
	Kommentar	Bemessung Mulden-Bock Rigole und kombiniertes RRB mit Drosselablauf 8 l/s und Versickerung 1x10E-6 - Mulden Box Anlage und Rückhaltung mit Versickerung sind verbunden zu einem System - Gesamtablauf Drosselschacht am Ende Q max = 8 l/s

Anlagedaten

Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Höhe [m]	Brutto-Volumen [m³]	Netto-Volumen [m³]
Mulden-Box Rigole	30,40	2,40	0,66	48,15	---
	94,40	2,50	0,30	49,22	94,97
Rückhaltung mit Versicker...	15,20	4,80	0,66	48,15	45,75

Versiegelte Fläche A in m²

Dach A1	1.670,00
Rampe A4	160,00
Verkehrsfläche A5	2.000,00
Stellplätze A6	1.260,00
Rasen +A2 + A3	1.320,00

Fläche hinzufügen +

Flächen aus Datei hinzufügen

Behandlung	η/D
SEDI Clean	0,91
Mulde	0,48

Behandlung hinzufügen +

Maßnahmen	V in m³
Mulden-Box Rig…	94,97
Rückhaltung mit…	45,75

Maßnahme hinzufügen +

Abflüsse

Fließgewässer / Kanal

Grundwasser

Maximale Drosselleistung:

Seite 11+15: 2x 4 l/s = 8l/s

Bemessungsregen nach KOSTRA DWD 2020

Rasterfeld 137193 (Zeile: 137, Spalte: 193)

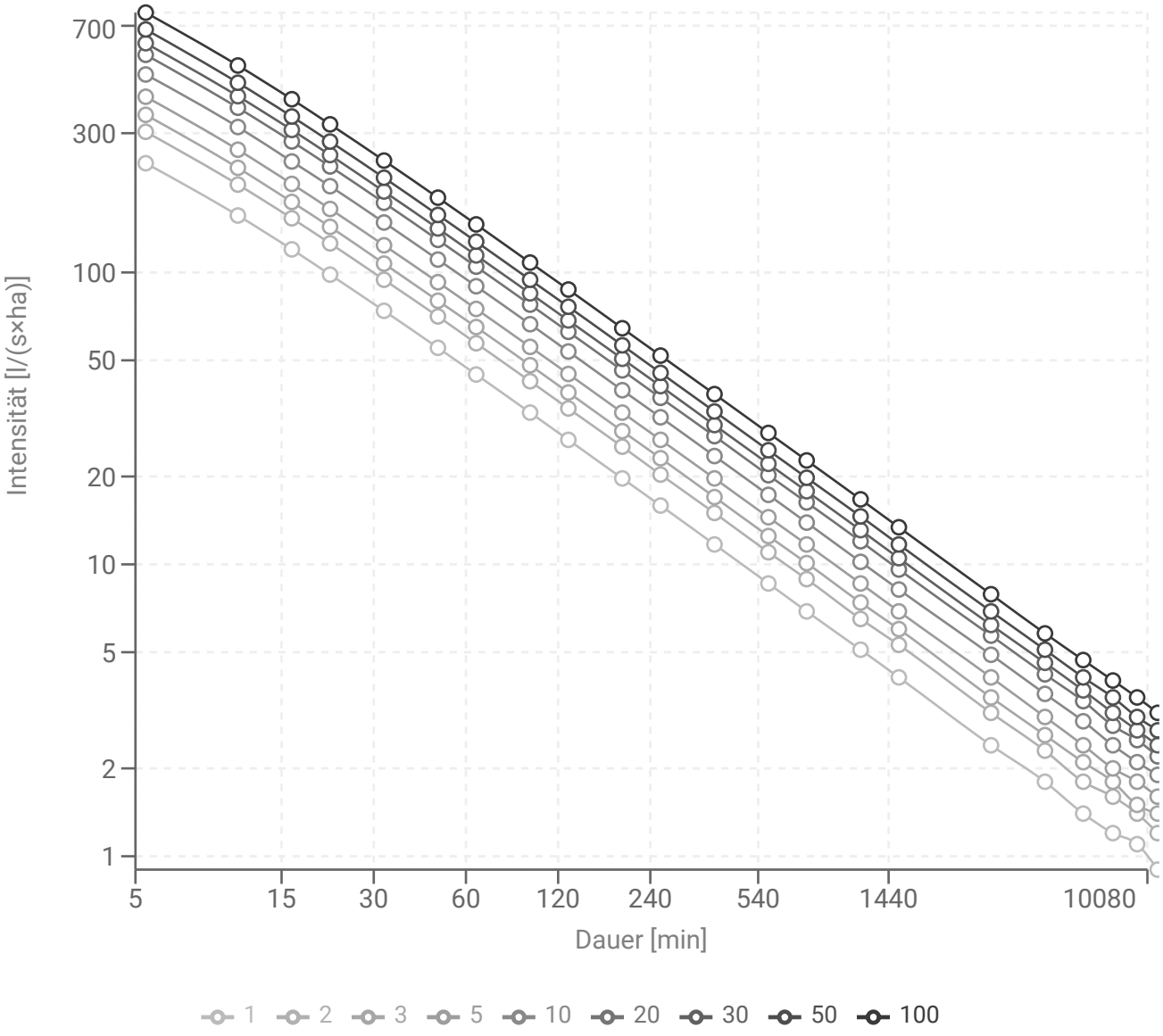
Ort Meißner Straße, Wilsdruff, Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Sachsen, 01723, Deutschland

Regenspende

Dauer [min] Niederschlagsintensität [l/(s×ha)] für jeweilige Jährlichkeiten [T]

	T1	T2	T3	T5	T10	T20	T30	T50	T100
5	236,7	303,3	346,7	400,0	476,7	556,7	610,0	680,0	776,7
10	156,7	200,0	228,3	263,3	315,0	366,7	401,7	446,7	511,7
15	120,0	153,3	174,4	201,1	240,0	281,1	307,8	342,2	392,2
20	98,3	125,8	143,3	165,0	197,5	230,8	252,5	280,8	321,7
30	73,9	94,4	107,2	123,9	148,3	173,3	189,4	211,1	241,7
45	55,2	70,7	80,0	92,6	110,7	129,3	141,5	157,4	180,4
60	44,7	57,2	65,0	75,0	89,7	104,7	114,4	127,5	146,1
90	33,1	42,4	48,1	55,6	66,5	77,6	84,8	94,4	108,1
120	26,7	34,2	38,8	44,9	53,6	62,6	68,5	76,3	87,4
180	19,7	25,3	28,6	33,1	39,5	46,2	50,6	56,3	64,4
240	15,9	20,3	23,1	26,7	31,9	37,2	40,8	45,3	51,9
360	11,7	15,0	17,0	19,7	23,5	27,5	30,0	33,4	38,3
540	8,6	11,0	12,5	14,5	17,3	20,2	22,1	24,6	28,2
720	6,9	8,9	10,1	11,7	13,9	16,3	17,8	19,8	22,7
1080	5,1	6,5	7,4	8,6	10,2	12,0	13,1	14,6	16,7
1440	4,1	5,3	6,0	6,9	8,2	9,6	10,5	11,7	13,4
2880	2,4	3,1	3,5	4,1	4,9	5,7	6,2	6,9	7,9
4320	1,8	2,3	2,6	3,0	3,6	4,2	4,6	5,1	5,8
5760	1,4	1,8	2,1	2,4	2,9	3,4	3,7	4,1	4,7
7200	1,2	1,6	1,8	2,0	2,4	2,8	3,1	3,5	4,0
8640	1,1	1,4	1,5	1,8	2,1	2,5	2,7	3,0	3,5
10080	0,9	1,2	1,4	1,6	1,9	2,2	2,4	2,7	3,1

Bemessungsregen nach KOSTRA DWD 2020



Abflussparameter (ABP)			
Versiegelte Fläche	**Typ**	**Cm**	**Cs**
Dach A1	Flachdach bis 3° oder ca. 5%	0,90	1,00
Rampe A4	Betonfläche	0,90	1,00
Verkehrsfläche A5	Schwarzdecke (Asphalt)	0,90	1,00
Stellplätze A6	Betonsteinpflaster, in Sand oder Schlacke verlegt, Fläche mit Platten	0,70	0,90
Rasen +A2 + A3	Grünfläche - flaches Gelände	0,10	0,20

Erläuterungen

cm: Mittlerer Abflussbeiwert für die Bemessung

cs: Spitzenabflussbeiwert für den Überflutungsnachweis

Befestigte Oberflächen - Abflussbildung

Bezeichnung	Ziel für Oberflächenabfluss	Abflussparameter (ABP)	Fläche [m²]	Eff. Fläche [m²]	Cm	Cs
Dach A1	Grundwasser	Flachdach bis 3° oder ca. 5%	1.670,00	1.503,00	0,90	1,00
	Flächenbelastungstyp	F2: Dach-/Terrassenflächen				
	Flächenbelastungspunkte	8 Punkte				
	Luftverschmutzungstyp	L2: Mittel - Siedlungsbereiche mit mittlerem Verkehrsaufkommen				
	Luftverschmutzungspunkte	2 Punkte				
Rampe A4	Grundwasser	Betonfläche	160,00	144,00	0,90	1,00
	Flächenbelastungstyp	F4: Straßen mit 300 bis 5.000 Kfz/24h				
	Flächenbelastungspunkte	19 Punkte				
	Luftverschmutzungstyp	L2: Mittel - Siedlungsbereiche mit mittlerem Verkehrsaufkommen				
	Luftverschmutzungspunkte	2 Punkte				
Verkehrsfläche A5	Grundwasser	Schwarzdecke (Asphalt)	2.000,00	1.800,00	0,90	1,00
	Flächenbelastungstyp	F4: Straßen mit 300 bis 5.000 Kfz/24h				
	Flächenbelastungspunkte	19 Punkte				
	Luftverschmutzungstyp	L2: Mittel - Siedlungsbereiche mit mittlerem Verkehrsaufkommen				
	Luftverschmutzungspunkte	2 Punkte				
Stellplätze A6	Grundwasser	Betonsteinpflaster, in Sand oder Schlacke verlegt, Fläche mit Platten	1.260,00	882,00	0,70	0,90
	Flächenbelastungstyp	F4: Straßen mit 300 bis 5.000 Kfz/24h				
	Flächenbelastungspunkte	19 Punkte				
	Luftverschmutzungstyp	L2: Mittel - Siedlungsbereiche mit mittlerem Verkehrsaufkommen				
	Luftverschmutzungspunkte	2 Punkte				
Rasen +A2 + A3	Grundwasser	Grünfläche - flaches Gelände	1.320,00	132,00	0,10	0,20
	Flächenbelastungstyp	F1: Grünflächen/-dächer				
	Flächenbelastungspunkte	5 Punkte				
	Luftverschmutzungstyp	L2: Mittel - Siedlungsbereiche mit mittlerem Verkehrsaufkommen				
	Luftverschmutzungspunkte	2 Punkte				

Erläuterungen

cm: Mittlerer Abflussbeiwert für die Bemessung

cs: Spitzenabflussbeiwert für den Überflutungsnachweis

Mulden-Rigole: Mulden-Box Rigole

Abmessungen: Mulde

Fläche	236,00	m²	Bodenfläche	92,90	m²
Länge	94,40	m	Neigung	2,50	1:x
Breite	2,50	m	Volumen	49,22	m³
Tiefe	0,30	m			

Abmessungen: Rigole

Fläche	72,96	m²	Volumen	48,15	m³
Länge	30,40	m	Speicherkoeffizient	95,00	%
Breite	2,40	m	Speichervolumen	45,75	m³
Höhe	0,66	m			

Flächen

A(Ges)	3.260,00	m²	AC	2.682,00	m²

Drosselung

Maximaler Drosselabfluss	4,00	l/s	
Berechneter Drosselabfluss	2,00	l/s	Berechnungsmethode: Mittlerer Abflusswert

Versickerung: Mulde

Bodendaten	Oberboden				
Ermittlung des k(i)-Wertes	Bodendaten				
k(i)	1,13 × 10^-5,00 m/s				
Versickerungsfläche	164,45	m²	Versickerungsrate	1,86	l/s

Versickerung: Rigole

Bodendaten	Schluff				
Ermittlung des k(i)-Wertes	Bodendaten				
k(i)	1,00 × 10^-6,00 m/s				
Für Versickerung berücksichtigen	Alle Flächen		Versickerungsrate	0,09	l/s

Bemessung nach DWA-A 138-1: Mulde

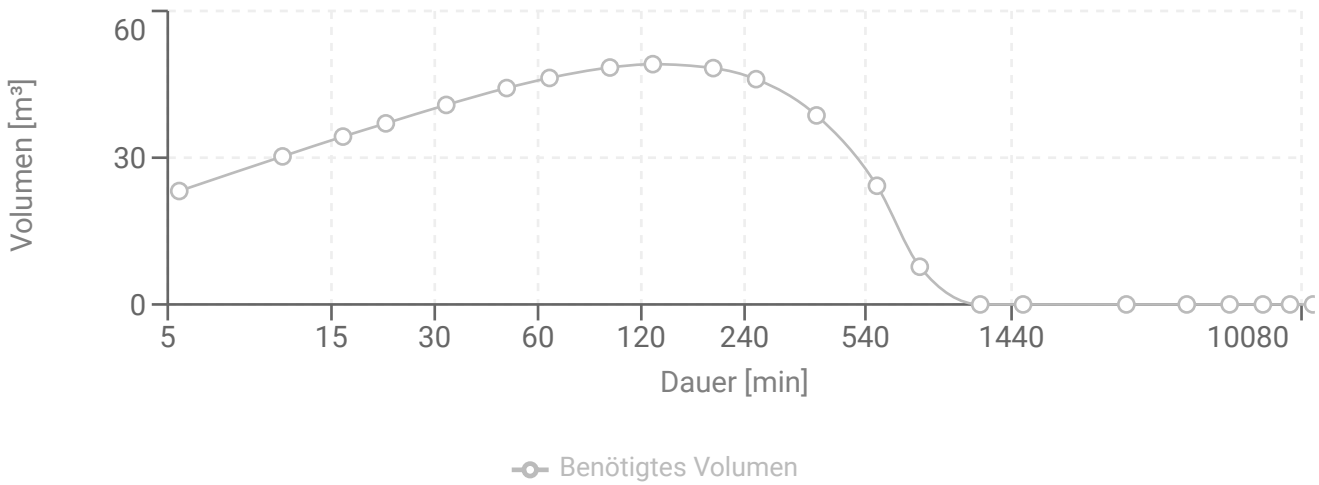
angesetzte Fläche	AC				
Benötigtes Volumen	49,12	m³	Vorhandenes Volumen	49,22	m³
Regendauer	120,00	min	Regenspende	26,70	l/(s×ha)
Wiederkehrzeit	1,00	a	Entleerungszeit	7,34	h
Zuschlagsfaktor	15,00	%	Überflutungsnachweis	Ja	

Bemessung nach DWA-A 138-1: Rigole					
angesetzte Fläche	AC				
Benötigtes Volumen	45,21	m³	Vorhandenes Volumen	45,75	m³
Regendauer	240,00	min	Regenspende	26,70	l/(s×ha)
Wiederkehrzeit	5,00	a	Entleerungszeit	132,74	h
Zuschlagsfaktor	15,00	%	Überflutungsnachweis	Ja	

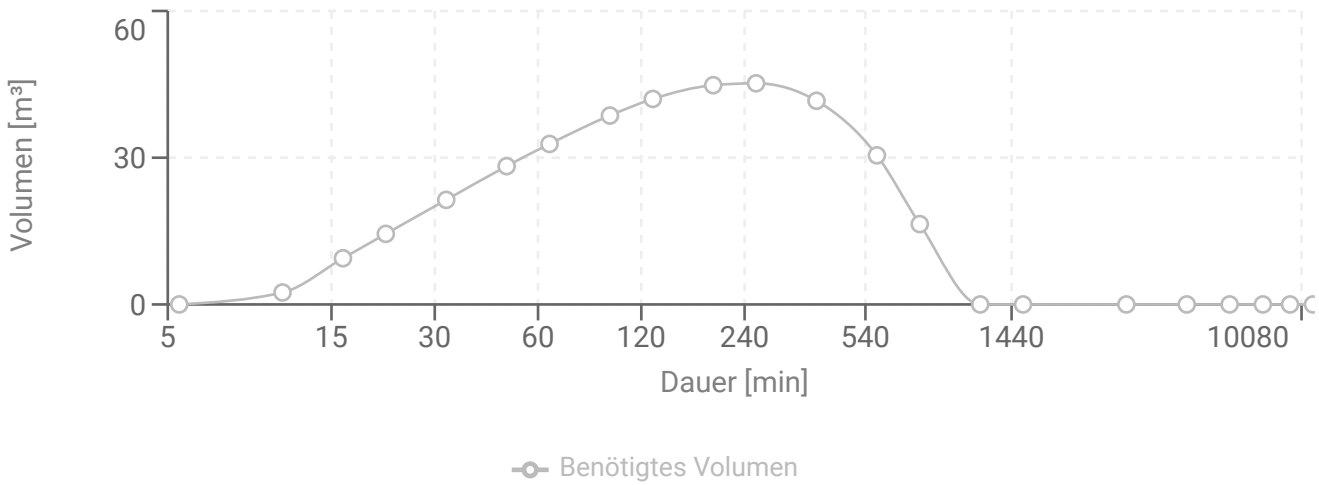
Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100					
Flächenberechnung	Berechnung mit Bruttofläche (cs = 1,0)		angesetzte Fläche	A(Ges)	
Überflutungsvolumen inkludieren	Nein			---	
Zus. Überflutungsvolumen	87,49	m³	Zuschlagsfaktor	15,00	%
Wiederkehrzeit	30,00	a	Entleerungszeit	391,20	h
Regendauer	540,00	min	Regenspende	22,10	l/(s×ha)

Das Rückhaltevolumen wurde auf Basis der DIN 1986-100 (2016) und des dazugehörigen Kommentars (2016) ausgewiesen. Dabei wird das zusätzlich benötigte Volumen bei einem 30- bzw. 100-jährlichen Ereignis und der dazugehörigen Dauerstufe ermittelt.

Bestimmung des Bemessungsvolumens: Mulde			
	Regendauer (D) [min]	Regenspende (r) [l/(s×ha)]	Benötigtes Volumen (V) [m³]
	5	236,70	23,19
	10	156,70	30,27
	15	120,00	34,32
	20	98,30	37,02
	30	73,90	40,79
	45	55,20	44,24
	60	44,70	46,31
	90	33,10	48,44
>	**120**	**26,70**	**49,12**
	180	19,70	48,32
	240	15,90	46,06
	360	11,70	38,65
	540	8,60	24,26
	720	6,90	7,71
	1.080	5,10	---
	1.440	4,10	---
	2.880	2,40	---
	4.320	1,80	---
	5.760	1,40	---
	7.200	1,20	---
	8.640	1,10	---
	10.080	0,90	---



Bestimmung des Bemessungsvolumens: Rigole			
	Regendauer (D) [min]	Regenspende (r) [l/(s×ha)]	Benötigtes Volumen (V) [m³]
	5	400,00	---
	10	263,30	2,44
	15	201,10	9,44
	20	165,00	14,43
	30	123,90	21,38
	45	92,60	28,27
	60	75,00	32,81
	90	55,60	38,62
	120	44,90	42,02
	180	33,10	44,82
>	**240**	**26,70**	**45,21**
	360	19,70	41,64
	540	14,50	30,48
	720	11,70	16,43
	1.080	8,60	---
	1.440	6,90	---
	2.880	4,10	---
	4.320	3,00	---
	5.760	2,40	---
	7.200	2,00	---
	8.640	1,80	---
	10.080	1,60	---



Rigole: Rückhaltung mit Versickerung

Abmessungen

Fläche	72,96	m²	Volumen	48,15	m³
Länge	15,20	m	Speicherkoeffizient	95,00	%
Breite	4,80	m	Speichervolumen	45,75	m³
Höhe	0,66	m			

Flächen

A(Ges)	1.830,00	m²	AC	1.647,00	m²

Drosselung

Maximaler Drosselabfluss	4,00	l/s	
Berechneter Drosselabfluss	2,00	l/s	Berechnungsmethode: Mittlerer Abflusswert

Versickerung

Bodendaten	Schluff				
Ermittlung des k(i)-Wertes	Bodendaten				
k(i)	1,00 × 10^-6,00 m/s				
Für Versickerung berücksichtigen	Alle Flächen		Versickerungsrate	0,09	l/s

Bemessung nach DWA-A 138-1

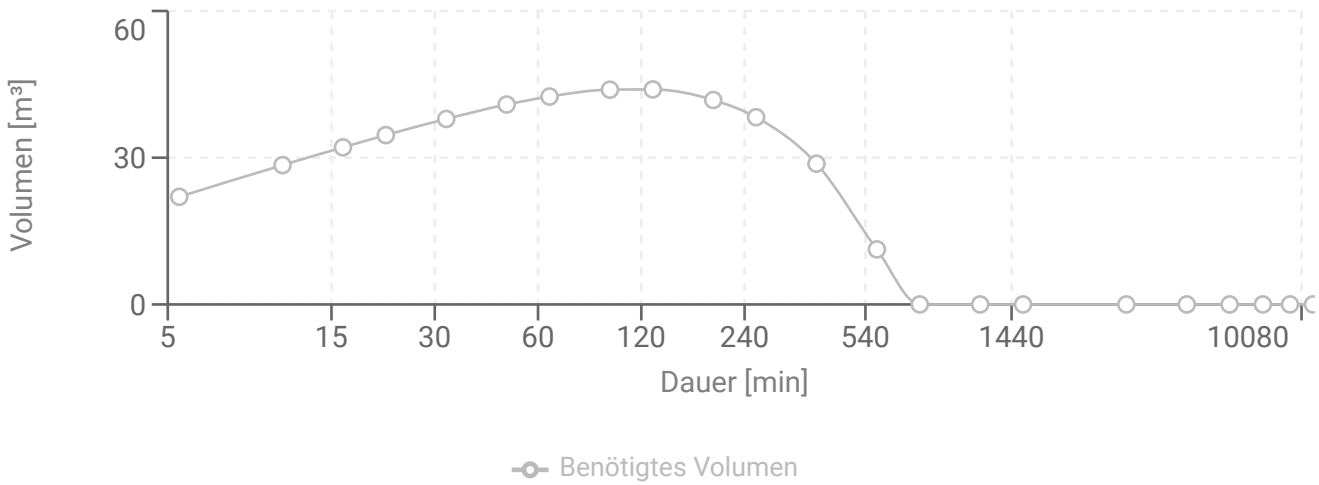
angesetzte Fläche	AC				
Benötigtes Volumen	43,96	m³	Vorhandenes Volumen	45,75	m³
Regendauer	120,00	min	Regenspende	44,90	l/(s×ha)
Wiederkehrzeit	5,00	a	Entleerungszeit	141,72	h
Zuschlagsfaktor	15,00	%	Überflutungsnachweis	Ja	

Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100

Flächenberechnung	Berechnung mit Bruttofläche (cs = 1,0)		angesetzte Fläche	A(Ges)	
Überflutungsvolumen inkludieren	Nein			---	
Zus. Überflutungsvolumen	31,73	m³	Zuschlagsfaktor	15,00	%
Wiederkehrzeit	30,00	a	Entleerungszeit	249,78	h
Regendauer	240,00	min	Regenspende	40,80	l/(s×ha)

Das Rückhaltevolumen wurde auf Basis der DIN 1986-100 (2016) und des dazugehörigen Kommentars (2016) ausgewiesen. Dabei wird das zusätzlich benötigte Volumen bei einem 30- bzw. 100-jährlichen Ereignis und der dazugehörigen Dauerstufe ermittelt.

Bestimmung des Bemessungsvolumens			
	Regendauer (D) [min]	Regenspende (r) [l/(s×ha)]	Benötigtes Volumen (V) [m³]
	5	400,00	22,01
	10	263,30	28,48
	15	201,10	32,12
	20	165,00	34,62
	30	123,90	37,92
	45	92,60	40,88
	60	75,00	42,50
	90	55,60	43,91
>	**120**	**44,90**	**43,96**
	180	33,10	41,80
	240	26,70	38,28
	360	19,70	28,78
	540	14,50	11,25
	720	11,70	---
	1.080	8,60	---
	1.440	6,90	---
	2.880	4,10	---
	4.320	3,00	---
	5.760	2,40	---
	7.200	2,00	---
	8.640	1,80	---
	10.080	1,60	---



Nachweis von RAUSIKKO Regenwasserbehandlungsanlagen
zur dezentralen und zentralen Entwässerung
gemäß DWA-A 102-2 / BWK-A 3-2 (Ausgabe 12/2020)

Projekt: Wilsdruff, Meißner Straße Neubau Aldi - Rückhaltung mit Versickerung
Bearbeiter: REHAU Industries / Herr Köhler
Auftraggeber:
Datum: 03.09.2026

Gewässerziel: Einleitung ins Fließgewässer/ Kanal

Flächenermittlung und Kategorisierung:

Soweit möglich, sollte bei der Erschließung neuer Baugebiete eine Vermischung von Niederschlagswasser unterschiedlicher Belastungskategorie vermieden werden

Angeschloss. Flächen	Beschreibung	$A_{E,b,a,i}$ m²	Flächen-gruppe	Kategorie	flächenspez. Stoffa kg/(ha•a)
1	Dach A1	1670	D	I	280
2	Rampe A4	160	V2	II	530
3					
4					
5					
6					
7					
8					
	∑Summe $A_{b,a,i}$	1830			

Bilanzierung des Stoffabtrags $B_{R,a,AFS63}$:

Kategorie	flächenspez. Stoffabtrag kg/(ha•a)	$\sum A_{b,a,i}$ m²	Gesamtstoffabtrag $B_{R,a,AFS63}$ in [kg/a]	Flächenanteil %
I	280	1670	46,8	91,3%
II	530	160	8,5	8,7%
III	760	0	0,0	0,0%

Summe des vorhandenen Gesamtstoffabtrag $B_{R,a,AFS63}$	$A_{b,a,i} \cdot b_{R,a,AFS63}$	55,2	kg/a
vorh. Flächenspez. Stoffabtrag $b_{R,a,AFS63}$	$B_{R,a,AFS63} / \sum A_{b,a,i}$	301,9	kg/(ha•a)
zulässiger flächenspez. Stoffaustrag AFS63 $b_{R,e,zul,AFS63}$	DWA-A 102 Vorgabe	280	kg/(ha•a)

Niederschlagswasserbehandlung erforderlich?	JA

Nachweisführung zur erforderlichen Reinigungsleistung:

Externer Bypass / Interner Bypass

zulässiger Austrag $B_{R,e,zul,AFS63}$	$\sum A_{b,a,i} \cdot b_{R,e,zul,AFS63}$	51,2	kg/a
erforderliche Rückhaltung $B_{R,r,AFS63}$	$B_{R,a,AFS63} - B_{R,e,zul,AFS63}$	4,0	kg/a
Stoffaustrag Bypass $B_{R,Bypass,AFS63}$	$0,1 \cdot B_{R,a,AFS63}$	5,5	kg/a
Stoffeintrag Behandlungsanlage $B_{R,Sedi,AFS63}$	$0,9 \cdot B_{R,a,AFS 63}$	49,7	kg/a

erforderlicher Wirkungsgrad der Behandlungsanlage mit Bypass η_{erf} $B_{R,r,AFS63}/B_{R,Sedi,AFS63}$	8,0	%

Maßnahmen zur Vorbehandlung von Niederschlagswasser:

Vorbehandlungsmaßnahmen für r_{krit} = 15 l/(s•ha)	Wirkungsgrad η_{Anlage}	Anzahl der Anlage(n)	Anschließbare Fläche $A_{i,Anlage(n)}$ [m²]
SediClean Typ S DN 1000	25,0%	1	2000

Niederschlagswasserbehandlung ausreichend?	JA

REHAU Industries SE & Co. KG - Business Team Regenwasserbewirtschaftung | Ytterbium 4, 91058 ERLANGEN-ELTERSDORF
Email: planungscenter@rehau.com | Tel.: 09131 - 925767

Dieses Tool wird Ihnen von REHAU kostenlos zur Verfügung gestellt. Das Ergebnis dieses Tools beruht auf den von Ihnen zur Verfügung gestellten Daten sowie den einschlägigen technischen Regelwerken

Regenwasserbehandlung: SEDI Clean

Bewertung nach DWA-M153

Abfluss	Grundwasser
Typ	G12: Außerhalb von Trinkwassereinzugsgebieten
Gewässerpunkte	10

Bewertung			
Abflussbelastung	10,96	Max. Durchgangswert	0,91
Gewässerpunkte	10,00		

Behandlung ist notwendig

Berechnungsdetails

Flächen	Fläche [A(u,i)]	Flächen-punkte [F(i)]	Luft-punkte [L]	Anteil aller angeschl. Flächen [f(i)]	Abfluss-belastung [B(i)]
Dach A1	1.503,00	8,00	2,00	0,91	9,13
Rampe A4	144,00	19,00	2,00	0,09	1,84
Gesamt	**1.647,00**	**---**	**---**	**1,00**	**10,96**

Behandlungsoptionen (Oberirdisch Typ D1–D3 bzw. Bodenpassage Typ D4)

Verhältnis angeschlossener Flächen zu versickerungsfähiger Fläche: max. 15:1

Vorbehandlungsmaßnahme	Klassifizierung	Durchgangswert
Versickerung durch 30 cm Oberboden (Bsp. Mulden-Rigole)	D1	0,20
Bodenpassage einberechnen	D4	0,45

Behandlungsoptionen (Unterirdisch)

Bezeichnung	max. Anschlussfläche	Erforderliche Menge	Klassifizierung	Durchgangswert
SediClean Typ S DN 1000	2.000,00	1,00	D26	0,80

Behandlung ist ausreichend

Nachweis von RAUSIKKO Regenwasserbehandlungsanlagen
zur dezentralen und zentralen Entwässerung
gemäß DWA-A 138-1

Projekt: Wilsdruff, Meißner Straße Neubau Aldi - Mulden Box Anlage
Bearbeiter: REHAU Industries / Herr Köhler
Auftraggeber:
Datum: 03.09.2026

Gewässerziel: Einleitung ins Grundwasser

Flächenermittlung und Kategorisierung:

Flächen mit unterschiedlichen Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlung können an eine gemeinsame Anlage angeschlossen werden. Dabei gilt für alle Flächen jeweils die strengste Behandlungsanforderung, welche sich aus den Flächengruppen ergibt.

Angeschloss. Flächen	Beschreibung	$A_{E,b,a,i}$ m²	C_m Wert	AC m²	Flächen-gruppe	Kategorie
1	Verkehrsfläche A5	2000	1	2000	V2	II
2	Stellplätze A6	1260	1	1260	V2	II
3				0		I
4				0		
5				0		
6				0		
7				0		
8				0		
			∑Summe AC	3260		

Behandlungsanforderung:

Kategorie	Summe der vorhandenen Fläche		strengste Anforderung für Flächengröße
I	0,0	m²	
II	3260,0	m²	X
III	0,0	m²	

Maßnahmen zur Vorbehandlung von Niederschlagswasser:

Bewachsene Bodenzone

Flächengruppen und Belastungskategorie nach Tabelle 5		Mindestmächtigkeit bewachsene Bodenzone ≥ 20 cm	≥ 30 cm
Kategorie II	VW2	AC / $A_{s,m}$ ≤ 30 bei Mulden-Rigolen: Überlauf in Rigole mit n_M max. 1/a	AC / $A_{s,m}$ ≤ 50 bei Mulden-Rigolen: Überlauf in Rigole mit n_M max. 1/a
	V2		
	BF		
	BG2		
	BL		
Kategorie III	V3	AC / $A_{s,m}$ ≤ 15 bei Mulden-Rigolen: Überlauf in Rigole mit n_M max. 1/a	AC / $A_{s,m}$ ≤ 30 bei Mulden-Rigolen: Überlauf in Rigole mit n_M max. 1/a
	BG3		

Nachweisführung zur erforderlichen Reinigungsleistung:

Mindestmächtigkeit der bewachsenen Bodenzone		Flächenverhältnis AC/ $A_{s,m}$
≥ 20	cm	≤ 15

Niederschlagswasserbehandlung ausreichend?	JA

REHAU Industries SE & Co. KG - Business Team Regenwasserbewirtschaftung | Ytterbium 4, 91058 ERLANGEN-ELTERSDORF
Email: planungscenter@rehau.com | Tel.: 09131 - 925767

Dieses Tool wird Ihnen von REHAU kostenlos zur Verfügung gestellt. Das Ergebnis dieses Tools beruht auf den von Ihnen zur Verfügung gestellten Daten sowie den einschlägigen technischen Regelwerken

Regenwasserbehandlung: Mulde

Bewertung nach DWA-M153

Abfluss	Grundwasser
Typ	G12: Außerhalb von Trinkwassereinzugsgebieten
Gewässerpunkte	10

Bewertung			
Abflussbelastung	21,00	Max. Durchgangswert	0,48
Gewässerpunkte	10,00		
		Behandlung ist notwendig	

Berechnungsdetails

Flächen	Fläche [A(u,i)]	Flächen-punkte [F(i)]	Luft-punkte [L]	Anteil aller angeschl. Flächen [f(i)]	Abfluss-belastung [B(i)]
Verkehrsfläche A5	1.800,00	19,00	2,00	0,67	14,09
Stellplätze A6	882,00	19,00	2,00	0,33	6,91
Gesamt	**2.682,00**	**---**	**---**	**1,00**	**21,00**

Behandlungsoptionen (Oberirdisch Typ D1–D3 bzw. Bodenpassage Typ D4)

Verhältnis angeschlossener Flächen zu versickerungsfähiger Fläche	max. 15:1

Vorbehandlungsmaßnahme	Klassifizierung	Durchgangswert
Versickerung durch 20 cm Oberboden	D2	0,35
Bodenpassage einberechnen	D4	0,45

Behandlungsoptionen (Unterirdisch)

Bezeichnung	max. Anschlussfläche	Erforderliche Menge	Klassifizierung	Durchgangswert
undefined	---	---		---
			Behandlung ist ausreichend	

Anlage 5

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Bebauungsplan Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt“
Gemarkung Wilsdruff, Flurstücke 928/5, 714/9

Stand: 26.08.2026

Auftraggeber:

Aldi Grundbesitz GmbH & Co.KG
Hohewardtstraße 345- 349
45699 Herten

Auftragnehmer,
fachlich verantwortlich:

Dipl. Biologe Steffen Streller
Sachverständigenbüro für Ingenieurbiologie und Artenschutz
Carl-Immermann-Str. 3
01157 Dresden

Bearbeitung:

Tom Hille, M. Sc. (FH)

INHALTSBERZEICHNIS

1. Einleitung ... 3

1.1 Anlass und Aufgabenstellung ... 3
1.2 Untersuchungsgebiet ... 3
1.3 Rechtliche Grundlagen ... 4
1.4 Methodik ... 6

2. Bestandsaufnahme Biotop -und Habitatstrukturen ... 7

2.1 Biotopausstattung und Vegetation ... 7

3. Bestandsaufnahme und Potenzialbewertung relevanter Artengruppen ... 9

3.1 Avifauna ... 9
3.2 Fledermäuse ... 9
3.3 Reptilien und Amphibien ... 10

4. Prüfung der Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 ... 11

4.1 Prüfung der Zugriffsverbote für die Avifauna ... 11
4.2 Prüfung der Zugriffsverbote für die Fledermäuse ... 12
4.3 Prüfung der Zugriffsverbote für die Reptilien ... 13
4.4 Prüfung der Zugriffsverbote für die Amphibien ... 15

5. Vermeidungsmaßnahmen ... 17

6. Zusammenfassung und Fazit ... 19

7. Quellenverzeichnis ... 20

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Wilsdruff plant mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt“ in Wilsdruff die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 12 BauGB für die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters zu schaffen. Die geplante Verkaufsfläche der Filiale beträgt maximal 1.100 m².
Mit Hilfe der vorliegenden artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung ist zu prüfen, ob bei einer Umsetzung der Planung rechtliche Hindernisse durch das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegenstehen könnten. Dazu erfolgte am 17.08.2026 eine Ortsbegehung zur Erfassung und Bewertung der bestehenden Habitatausstattung.

1.2 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Wilsdruff auf dem Flurstück 714/9 im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Weiter nördlich verläuft die Bundesautobahn A 4. Östlich befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet "Hühndorfer Höhe". Das nähere Umfeld des Untersuchungsstandortes wird durch die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. In südlicher Richtung grenzen Wohnbebauungen sowie gewerbliche genutzte Standorte an das Areal an. Östlich des Untersuchungsgebiets verläuft unmittelbar die Meißner Straße bzw. S 177. Nördlich grenzt direkt an das Baufeld des Bebauungsplans Nr. 41 ein weiteres Baufeld im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau der A 4-Anschlussstelle Wilsdruff an. Das Untersuchungsgebiet liegt auf einer Höhe von etwa 264 m ü. NHN.
Naturräumlich gehört das Gebiet zum Naturraum D19 „Erzgebirgsvorland und Sächsisches Hügelland“ (BfN-Viewer, 2026).

Abb. 1: Räumliche Lage des Untersuchungsgebiets, Maßstab 1: 5.000 (Quelle: WMS des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), 2026, eigene Darstellung)

Abb. 2: Geltungsbereich (rote Linie) des Bebauungspans, Maßstab 1: 500 (Quelle für Luftbild und Flurstücke: WFS des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaf und Geologie; Quelle für Geltungsbereich: Vorabzug Bebauungsplan Nr. 41 „Neubau ALDI-Markt“ in Wilsdruff, 2026, eigene Darstellung)

1.3 Rechtliche Grundlagen

Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG), Sächsisches Naturschutzgesetzt (SächsNatSchG), Baugesetzbuch (BauGB)

Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes finden sich in § 44 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen beinhaltet. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote):

(1) wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
(2) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
(3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines naturschutzrechtlich geschützten Gebiets noch innerhalb eines wasserschutzrechtlich festgesetzten Schutzbereichs. Im näheren Umfeld des Untersuchungsgebiets befinden sich jedoch folgende Schutzgebiete (vgl. Abb. 3):

- Landschaftsschutzgebiet „Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge“, ca. 270 m in nördlicher Richtung
- FFH-Gebiet „Linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“, ca. 2.600 m in nordöstlicher Richtung
- SPA-Gebiet „Linkselbische Bachtäler“, ca. 2.600 m in nordöstlicher Richtung

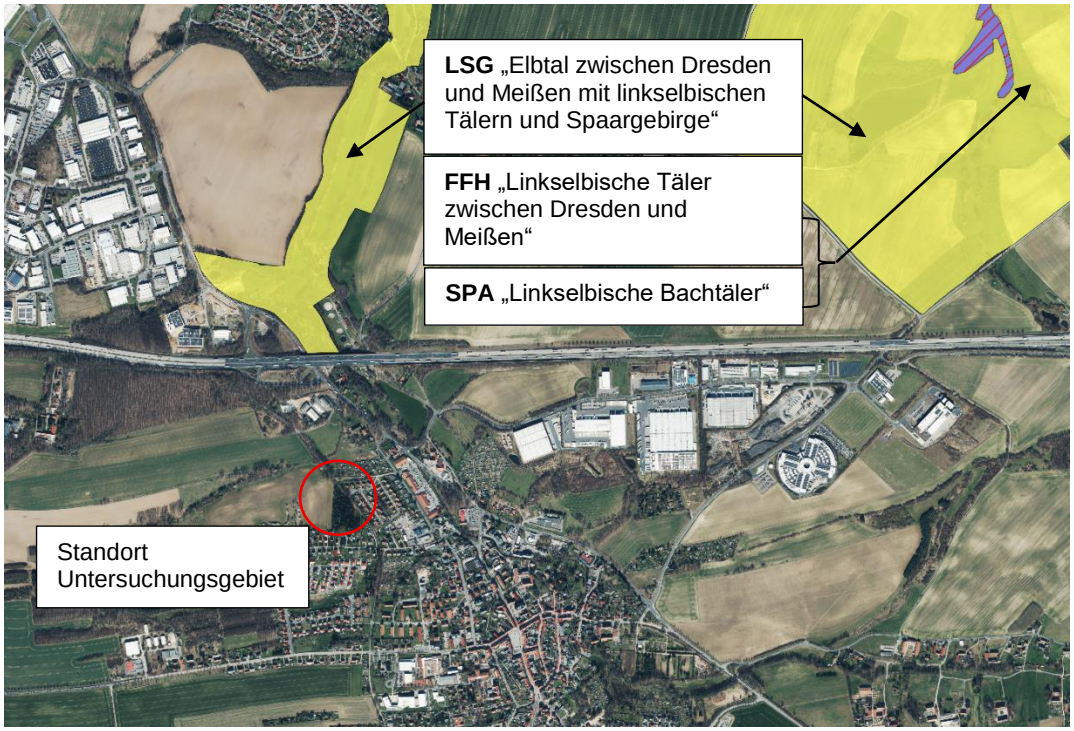


Abb. 3: Vorhandene Schutzgebiete im Umkreis des Untersuchungsgebiets, Maßstab 1: 10.000 (Quelle: WFS des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), 2026, eigene Darstellung

Des Weiteren befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Biotope im direkten Umfeld des Untersuchungsgebiets (vgl. Abb. 4):

- Sumpfwald (Biotop-ID: 4947U0490), direkt südwestlich angrenzend an das Baufeld
- Naturnahes ausdauerndes nährstoffreiches Kleingewässer (Biotop-ID: §038595), ca. 50 m in nordöstlicher Richtung

Abb. 4: Gesetzlich geschützte Biotope im näheren Umfeld des Untersuchungsgebiets (Quelle: WFS des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), 2026, eigene Darstellung

1.4 Methodik

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse erfolgte am 13.08.2026 eine Abfrage vorhandener Artdaten bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge für einen Umkreis von 500 m um den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die hierbei erhobenen Daten bilden eine wesentliche Grundlage für die nachfolgende Potenzialabschätzung des Untersuchungsgebiets. Ergänzend wurde am 17.08.2026 eine Geländebegehung durchgeführt.

Die Erfassung der vorhandenen Biotop- und Habitatstrukturen konzentrierte sich insbesondere auf die Randbereiche des Untersuchungsgebiets, da das Baufeld zum Zeitpunkt der Begehung bereits vollständig beräumt und als Baufläche hergerichtet war. Der Schwerpunkt der Geländeerfassung lag daher auf der Kartierung potenziell wertgebender Habitatstrukturen. Hierzu wurden insbesondere Gehölzbestände, trockenwarme Standorte, Gewässer und deren Begleitvegetation sowie angrenzende Grünlandflächen betrachtet.
Die im Rahmen der Geländebegehung erfassten Habitatstrukturen wurden hinsichtlich ihrer potenziellen Eignung als Lebens-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Arten bewertet. Unter Einbeziehung der abgefragten Artdaten erfolgte darauf aufbauend eine artengruppenbezogene Potenzialabschätzung für die im Untersuchungsgebiet und dessen näherem Umfeld potenziell vorkommenden Arten.

2. Bestandsaufnahme Biotop -und Habitatstrukturen

2.1 Biotopausstattung und Vegetation

Das Baufeld selbst wird flächig von einer jungen Ruderalflur eingenommen, die durch typische Pionierarten, charakterisiert ist. Zu den vorwiegend vorkommenden Arten zählen Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*), Grüne Borstenhirse (*Setaria viridis*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Echte Kamille (*Matricaria chamomilla*) und Acker- Kratzdistel (*Cirsium arvense*). Vereinzelt tritt zudem die Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*) auf. Der Vegetationsbestand entwickelte sich nach der Baufeldfreimachung und begleitenden Erdbewegungen zwischen Frühjahr und Sommer 2026 und weist derzeit noch eine recht lückige Ausprägung auf.
Das westlich angrenzende Grünland ist artenarm ausgeprägt und wird überwiegend von Gräsern dominiert. Als charakteristische und zugleich dominierende Arten sind insbesondere der Gewöhnliche Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und das Gewöhnliche Knäulgras *(Dactylis glomerata)* zu nennen.
Im Nordwesten grenzt unmittelbar an das Untersuchungsgebiet ein gesetzlich geschütztes Biotop (Biotop-ID: 4947U0490) an. Es handelt sich um einen gewässerbegleitenden Gehölzriegel, der überwiegend aus Eingriffeligem Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Weiden (*Salix* spec.) und Holunder (*Sambucus* spec.) aufgebaut ist. Der Gehölzbestand begleitet das dort verlaufende Fließgewässer mit der Gewässerkennzahl „5373163194“. Das Gewässer entspringt etwa 750 m westlich des Untersuchungsgebiets an einem Teich (Seenkennzahl: 80003537316319) und entwässert in östlicher Richtung in die Wilde Sau.
Im westlichen Randbereich des Gehölzriegels, im Übergang zum Baufeld, treten zudem Brombeerbestände (*Rubus* sect. *Rubus*) auf. In westlicher Richtung nimmt der Anteil an stärker entwickelten Gehölzen und größeren Bäumen kontinuierlich zu.
Zum Zeitpunkt der Geländebegehung führte der innerhalb des Biotops verlaufende Graben kein Wasser. Aufgrund der vorhandenen Ausprägung ist davon auszugehen, dass es sich um einen temporär wasserführenden Graben handelt.

Abb. 5: Auf der aufgeschütteten Fläche vorkommende Pioniervegetation links sowie gräserdominiertes Grünland rechts (Quelle: eigene Aufnahme, 17.07.2026)

Abb. 6: Gesetzlich geschützter Graben mit gewässerbegleitender Vegetation sowie angrenzendes gräserdominiertes Grünland in Richtung Westen (Quelle: eigene Aufnahme, 17.08.2026)

3. Bestandsaufnahme und Potenzialbewertung relevanter Artengruppen

3.1 Avifauna

Für die Avifauna wertgebende Strukturen stellen insbesondere die nordwestlich angrenzenden Gehölzriegel dar. Die Gehölzbestände können verschiedenen Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie als Nahrungs- und Rückzugsraum dienen und übernehmen zugleich eine Funktion als lineare Vernetzungsstruktur im lokalen Biotopverbund. Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen kann ein Vorkommen typischer Gehölz- und Freibrüter grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Besetzte Nester konnten im Rahmen der Geländebegehung nicht festgestellt werden. Für artenschutzrechtlich besonders relevante Arten wie bspw. den Neuntöter (*Lanius collurio*) liegen nach den vorliegenden Artdaten keine aktuellen Nachweise im Untersuchungsgebiet und dessen näherem Umfeld vor.

Das Baufeld selbst bietet aufgrund der lückigen Pioniervegetation und der bestehenden Störungen durch angrenzende Nutzungen keine günstigen Habitatbedingungen für bodenbrütende Vogelarten. Insbesondere fehlen ausreichend störungsarme und zusammenhängende Offenlandbereiche. Der rückwärtige, gräserdominierte Abschnitt befindet sich zwar in einer vergleichsweise ungestörteren Lage, ist aufgrund seiner geringen Flächenausdehnung sowie der angrenzenden Gehölzstrukturen und Bebauungen jedoch ebenfalls nur eingeschränkt als Bruthabitat geeignet.

Eine höhere Bedeutung besitzt die Fläche hingegen potenziell als Nahrungshabitat für Greifvögel und Falken. Die vorliegenden Artdaten belegen Nachweise mehrerer Greifvogel- und Falkenarten im näheren Umfeld, darunter Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und Wanderfalke (*Falco peregrinus*). Geeignete Horststrukturen sind innerhalb des Baufeldes aufgrund des Fehlens älterer bzw. höherer Baumbestände nicht vorhanden. Eine Brut von Greifvögeln und Falken im Untersuchungsgebiet ist daher nicht zu erwarten. Eine zeitweise Nutzung der offenen Fläche als Nahrungshabitat kann hingegen nicht ausgeschlossen werden.

Das Untersuchungsgebiet ist insgesamt durch eine vergleichsweise hohe anthropogene Störungsintensität infolge der angrenzenden Siedlungs-, Verkehrs- und Nutzungsstrukturen geprägt. Gleichzeitig bilden die vorhandenen Gehölzbestände, angrenzenden Gärten und Siedlungsbereiche einen kleinräumig gegliederten Biotopkomplex, der insbesondere für häufige und störungstolerante Vogelarten geeignete Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungshabitate bereitstellen kann. Aufgrund der bestehenden Störungen und der siedlungsgeprägten Umgebung ist überwiegend mit einem Vorkommen allgemein verbreiteter und störungstoleranter Arten wie beispielsweise Amsel (*Turdus merula*), Elster (*Pica pica*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und verschiedenen Meisenarten (Paridae), zu rechnen.

Zusammenfassend besitzt insbesondere der nordwestlich angrenzende Gehölzriegel eine höhere avifaunistische Bedeutung als das bereits beräumte Baufeld. Während das Baufeld nur eine eingeschränkte Eignung als Fortpflanzungshabitat aufweist, ist eine Nutzung als Nahrungshabitat durch verschiedene Vogelarten grundsätzlich möglich. Eine potenzielle artenschutzrechtliche Relevanz ergibt sich daher insbesondere aus der möglichen Funktion der angrenzenden Gehölzstrukturen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie aus möglichen Beeinträchtigungen dieser Strukturen im Zuge der Bauausführung.

3.2 Fledermäuse

Direkte Nachweise von Fledermausarten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen nicht vor. Der nächstgelegene dokumentierte Nachweis befindet sich in einer Entfernung von etwa 300 m südlich des Plangebiets. Dort wurde das Große Mausohr (*Myotis myotis*) wiederholt nachgewiesen. Geeignete Sommer- oder Winterquartiere wie bspw. Höhlungen, Spalten oder Risse an Bäumen oder Gebäuden sind weder innerhalb des Geltungsbereichs noch in dessen unmittelbarem Umfeld vorhanden. Eine Nutzung der Fläche als Quartierstandort ist daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ist jedoch eine Nutzung der Fläche als Jagdhabitat potenziell gegeben. Das Vorkommen weiterer Fledermausarten kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.

3.3 Reptilien und Amphibien

Aktuelle Nachweise von Reptilien oder Amphibien innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen nicht vor. Aufgrund des jungen Pioniercharakters der Fläche, der bereits ausgeprägten Vegetationsbedeckung sowie der angrenzenden Störungen durch den Baustellenbetrieb ist das Untersuchungsgebiet als Lebensraum für Reptilien als eher ungeeignet einzustufen. Insbesondere fehlen aktuell ausreichend ungestörte und wärmeexponierte Bereiche, die für Reptilien geeignete Habitatbedingungen bieten. Darüber hinaus sind relevante Habitatstrukturen wie Steinriegel, Totholzhaufen oder offene, grabfähige Sandbereiche nach der Baufeldfreimachung im März 2026 nicht mehr vorhanden. Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten ist daher aktuell als unwahrscheinlich einzustufen.

Für Amphibien ist ein potenzielles Vorkommen im Bereich des nordwestlich gelegenen Grabens nicht vollständig auszuschließen. Aufgrund der fehlenden dauerhaften Wasserführung und der zum Zeitpunkt der Geländebegehung festgestellten trockenen Ausprägung ist der Graben jedoch nicht als geeignetes Laichgewässer einzustufen. Eine Funktion als Wander- und Vernetzungselement im Biotopverbund ist hingegen anzunehmen. Der Graben stellt eine potenzielle Verbindungsstruktur zwischen den im Umfeld vorhandenen Stillgewässern dar. Hierbei sind insbesondere das westlich des Untersuchungsgebiets gelegene Stillgewässer sowie das östlich angrenzende Stillgewässer im Bereich der Wilden Sau zu berücksichtigen. Eine funktionale Wanderbeziehung zwischen diesen Gewässern kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Baufeldfreimachung für den Ausbau der neuen Autobahnauffahrt wurden der ursprüngliche Gewässerverlauf sowie der begleitende Gehölzsaum innerhalb des Baufeldes entfernt. Hierdurch sind bestehende Habitat- und Vernetzungsstrukturen verändert bzw. unterbrochen worden. Vor diesem Hintergrund kann eine Nutzung des nunmehr offenen Baufeldes als temporärer Wanderkorridor durch Amphibien nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aufgrund der derzeitigen Ausprägung des Baufeldes ist jedoch nicht von einer dauerhaften Habitatfunktion auszugehen. Eine potenzielle Bedeutung besteht vielmehr im Zusammenhang mit möglichen Wanderbewegungen zwischen den umliegenden Gewässerlebensräumen.
Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist insbesondere zu berücksichtigen, dass Amphibien das Baufeld während entsprechender Wanderperioden potenziell queren können. Sofern im Zuge der weiteren Bauausführung Eingriffe in den potenziellen Wanderkorridor erfolgen oder eine erhöhte Tötungs- bzw. Verletzungsgefahr durch den Baustellenbetrieb besteht, sollte die Notwendigkeit geeigneter Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Konfliktanalyse geprüft werden.

4. Prüfung der Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5

4.1 Prüfung der Zugriffsverbote für die Avifauna

Darlegung der Betroffenheit für Vögel

Prognose und Bewertung des **Tötungstatbestands** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Sind Tötungen oder Verletzungen von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen anzunehmen?

sämtliche Vogelarten: ☐ **ja /** ☒ **nein**

Begründung:
In die nordwestlich an das Baufeld angrenzenden Gehölzbestände wird im Rahmen des Vorhabens nicht eingegriffen. Rodungen oder sonstige Eingriffe in potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölzbrütern sind nicht vorgesehen. Eine direkte Zerstörung von Nestern, Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln in den angrenzenden Gehölzbeständen ist daher nicht zu erwarten.
Das Baufeld selbst weist aufgrund seiner lückigen Vegetationsausprägung, der bestehenden anthropogenen Störungen und der angrenzenden Nutzungen keine günstigen Habitatbedingungen für bodenbrütende Vogelarten auf. Ein relevantes Vorkommen von Bodenbrütern und damit ein erhöhtes Tötungs- oder Verletzungsrisiko im Zuge der Baufeldfreimachung ist daher nicht zu erwarten.
Unter Berücksichtigung der vorhandenen Habitatstrukturen und der vorgesehenen Eingriffsbereiche ist insgesamt nicht von einem signifikant erhöhten Tötungs- oder Verletzungsrisiko für Vögel auszugehen.

Prognose und Bewertung des **Störungstatbestands** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Führen die erwartbaren Störungen zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population?

sämtliche Vogelarten: ☐ **ja /** ☒ **nein**

Begründung:
Bei den im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Vogelarten handelt es sich überwiegend um häufige und weit verbreitete, an anthropogene Störungen angepasste Arten mit vergleichsweise hoher Störungstoleranz. Baubedingte Störungen sind insbesondere durch Lärm, Erschütterungen und die Anwesenheit von Baufahrzeugen und Personen während der Bauphase zu erwarten. Aufgrund der bereits bestehenden anthropogenen Vorbelastung des Gebiets ist jedoch nicht von einer erheblichen zusätzlichen Störungswirkung auszugehen.
Für die potenziell vorkommenden Vogelarten stehen im Umfeld des Untersuchungsgebiets weiterhin ausreichend geeignete Ausweich-, Nahrungs- und Rückzugshabitate zur Verfügung. Die angrenzenden Gehölzbestände, Gärten und Siedlungsbereiche bieten insbesondere häufigen und störungstoleranten Arten weiterhin geeignete Habitatstrukturen. Eine vorhabenbedingte erhebliche Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen führt, ist daher nicht zu erwarten.

Prognose und Bewertung der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (**Schädigungstatbestand**) gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Sind Zerstörungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erwarten?

sämtliche Vogelarten: ☐ **ja /** ☒ **nein**

Begründung:
In die nordwestlich an das Baufeld angrenzenden Gehölzbestände wird im Rahmen des Vorhabens nicht eingegriffen. Eine Rodung von Gehölzen und damit eine direkte Zerstörung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Freibrütern findet nicht statt.
Das Baufeld selbst weist aufgrund seiner lückigen Pioniervegetation, der geringen Flächenausdehnung der geeigneteren Grünlandbereiche sowie der bestehenden anthropogenen Störungen nur eine geringe Eignung als Fortpflanzungsstätte für bodenbrütende Vogelarten auf. Eine relevante Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ist daher nicht zu erwarten.
Für die im Umfeld potenziell vorkommenden häufigen und störungstoleranten Vogelarten bestehen zudem weiterhin geeignete Habitatstrukturen in den angrenzenden Gehölz-, Garten- und Siedlungsbereichen. Eine vorhabenbedingte Zerstörung oder wesentliche Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist somit nicht zu erwarten.

4.2 Prüfung der Zugriffsverbote für die Fledermäuse

Darlegung der Betroffenheit für Fledermäuse

Prognose und Bewertung des **Tötungstatbestands** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Sind Tötungen oder Verletzungen von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen anzunehmen?

sämtliche Fledermausarten: ☐ **ja /** ☒ **nein**

Begründung:
Innerhalb des Baufeldes sowie in dessen unmittelbarem Umfeld wurden keine geeigneten Strukturen festgestellt, die als Sommer-, Winter-, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse geeignet sind. Insbesondere fehlen geeignete Baumhöhlen, Spaltenquartiere oder vergleichbare Quartierstrukturen. Ein im Bereich des ehemaligen Gebäudebestands vorhandenes Quartierpotenzial wurde im Zuge des genehmigten Gebäudeabrisses bereits beseitigt. Im Rahmen der hierfür durchgeführten Untersuchungen bzw. der vorliegenden Erkenntnisse wurden keine Nachweise einer Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse erbracht.
Eine direkte Tötung oder Verletzung von Fledermäusen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens ist daher nicht zu erwarten

Prognose und Bewertung des **Störungstatbestands** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Führen die erwartbaren Störungen zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population?

sämtliche Fledermausarten: ☐ **ja /** ☒ **nein**

Begründung:

Während der Bauphase kann es durch Lärm und Erschütterungen sowie gegebenenfalls durch den Einsatz künstlicher Beleuchtung zu temporären Störungen potenziell vorkommender Fledermäuse kommen. Die Störungen sind auf die Bauphase begrenzt und betreffen überwiegend das bereits anthropogen vorbelastete Umfeld des Baufeldes.
Eine Nutzung des Baufeldes als Jagdhabitat durch Fledermäuse kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.
Aufgrund der geringen Größe des Baufeldes und der im näheren Umfeld weiterhin vorhandenen geeigneten Nahrungs- und Jagdhabitate ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Fläche eine essenzielle Funktion für die lokale Fledermausfauna besitzt. Denn potenziell vorkommenden Fledermausarten stehen im Umfeld weiterhin ausreichend geeignete Ausweich- und Nahrungshabitate zur Verfügung. Eine vorhabenbedingte erhebliche Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Fledermauspopulationen führt, ist daher nicht zu erwarten.

Prognose und Bewertung der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (**Schädigungstatbestand**) gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Sind Zerstörungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erwarten?

sämtliche Fledermausarten: ☐ **ja /** ☒ **nein**

Begründung:
Innerhalb des Baufeldes und in dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine geeigneten Quartierstrukturen für Fledermäuse. In bestehende bzw. potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen. Eine Nutzung des Baufeldes als Jagdhabitat ist grundsätzlich möglich, eine essenzielle Funktion als Nahrungs- oder Jagdhabitat ist aufgrund der geringen Flächengröße und der im Umfeld vorhandenen Ausweichhabitate jedoch nicht anzunehmen. Eine Zerstörung oder wesentliche Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist somit nicht zu erwarten.

4.3 Prüfung der Zugriffsverbote für die Reptilien

Darlegung der Betroffenheit für Reptilien

Prognose und Bewertung des **Tötungstatbestands** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Sind Tötungen oder Verletzungen von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen anzunehmen?

sämtliche Reptilienarten: ☐ **ja /** ☒ **nein**

Begründung:
Im Rahmen der Geländebegehung am 17.08.2026 wurden innerhalb des Baufeldes keine für Reptilien typischen und dauerhaft geeigneten Habitatstrukturen festgestellt. Insbesondere fehlen ausreichend wärmeexponierte und störungsarme Bereiche sowie geeignete Versteck-, Fortpflanzungs- und Überwinterungsstrukturen. Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten ist daher insgesamt als unwahrscheinlich einzustufen. Aufgrund der lückigen Vegetation und einzelner vorhandener Erdhaufen kann eine zumindest temporäre Nutzung der Fläche durch einzelne Individuen, insbesondere im Zuge von Wanderbewegungen, jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.
Im Zusammenhang mit der weiteren Baufeldfreimachung und den nachfolgenden Bauarbeiten besteht daher ein potenzielles, wenn auch geringes Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Reptilien.

Zur Vermeidung eines möglichen Eintretens des Tötungstatbestands ist das Baufeld daher vor Beginn der weiteren Bauarbeiten auf ein mögliches Vorkommen von Reptilien zu kontrollieren. Werden entsprechende Individuen festgestellt, sind diese aus dem Eingriffsbereich zu verbringen bzw. geeignete weitere Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Prognose und Bewertung des **Störungstatbestands** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Führen die erwartbaren Störungen zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population?

sämtliche Reptilienarten: ☐ **ja /** ☒ **nein**

Begründung:
Das Untersuchungsgebiet weist aktuell aufgrund seiner jungen, anthropogen überprägten Ausprägung, der geringen Habitatstrukturierung sowie der bestehenden Störungen durch den Straßenverkehr und den angrenzenden Baubetrieb insgesamt eine geringe Eignung als Lebensraum für Reptilien auf. Eine größere lokale Reptilienpopulation ist daher nicht zu erwarten.
Die während der Bauphase auftretenden Störungen durch Lärm, Erschütterungen und den Einsatz von Baumaschinen sind räumlich und zeitlich begrenzt. Aufgrund der geringen Habitatqualität des Baufeldes sowie der vorhandenen Vorbelastungen ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben eine erhebliche Störung einer lokalen Reptilienpopulation verursacht wird.
Eine vorhabenbedingte erhebliche Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands einer lokalen Reptilienpopulation führt, ist daher nicht zu erwarten.

Prognose und Bewertung der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (**Schädigungstatbestand**) gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Sind Zerstörungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erwarten?

sämtliche Reptilienarten: ☐ **ja /** ☒ **nein**

Begründung:
Im Baufeld wurden keine geeigneten und dauerhaft nutzbaren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Reptilien festgestellt. Insbesondere fehlen geeignete Kombinationen aus wärmeexponierten Bereichen, Versteckmöglichkeiten, grabfähigen Substraten und Überwinterungsstrukturen. Die vorhandenen Erdhaufen und lückigen Vegetationsbestände weisen lediglich eine potenzielle Eignung als kurzfristig nutzbare Struktur auf, stellen jedoch keine Hinweise auf etablierte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dar.
Eine vorhabenbedingte Zerstörung oder wesentliche Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist seit der Beräumung im Februar/März 2026 nicht mehr zu erwarten.

4.4 Prüfung der Zugriffsverbote für die Amphibien

Darlegung der Betroffenheit für Amphibien

Prognose und Bewertung des **Tötungstatbestands** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Sind Tötungen oder Verletzungen von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen anzunehmen?

sämtliche Amphibienarten: ☐ **ja /** ☒ **nein**

Begründung:
Der südwestlich des Baufeldes verlaufende Graben kann aufgrund seiner Lage und der Verbindung zu den umliegenden Stillgewässern eine Funktion als Wander- und Vernetzungskorridor für Amphibien aufweisen.
Der Graben steht dabei potenziell mit einem westlich gelegenen Stillgewässer sowie dem nordöstlich im Bereich der Wilden Sau gelegenen Stillgewässer in funktionaler Verbindung. Zwar stellen die S 177 und die bereits anthropogen überprägte Fläche des Baufeldes Barrieren für die Wanderbewegungen dar, eine Nutzung des Baufeldes durch einzelne Amphibien im Zuge von Wanderbewegungen kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.
Im Zusammenhang mit der weiteren Baufeldfreimachung und den nachfolgenden Bauarbeiten besteht daher ein potenzielles Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Amphibien. Zur Vermeidung des möglichen Eintretens des Tötungstatbestands ist das Baufeld vor Beginn der weiteren Bauarbeiten auf ein mögliches Vorkommen von Amphibien zu kontrollieren. Ergänzend sollte das Baufeld während des Aktivitätszeitraumes durch einen geeigneten Amphibienschutzzaun gegenüber dem angrenzenden Wanderkorridor abgesichert werden. Werden innerhalb des abgesicherten Bereichs Amphibien festgestellt, sind diese fachgerecht aus dem Eingriffsbereich zu verbringen. Die konkrete Ausgestaltung und der Zeitraum der Schutzmaßnahme sind gegebenenfalls mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Prognose und Bewertung des **Störungstatbestands** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Führen die erwartbaren Störungen zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population?

sämtliche Amphibienarten: ☐ **ja /** ☒ **nein**

Begründung:
Durch die Bauarbeiten kann es zu temporären Störungen potenziell wandernder Amphibien durch Lärm, Erschütterungen sowie die Anwesenheit von Baufahrzeugen und Personen kommen. Darüber hinaus kann das geplante Vorhaben zu einer weiteren Einschränkung bzw. Zerschneidung potenzieller Wanderbeziehungen zwischen den umliegenden Gewässer- und Landlebensräumen führen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden erheblichen Zerschneidungswirkungen im Umfeld des Untersuchungsgebiets zu berücksichtigen.
Der potenzielle Wanderkorridor ist bereits durch mehrere anthropogene Barrieren beeinträchtigt. Hierzu zählen insbesondere die S 177 sowie der westlich des Untersuchungsgebiets verlaufende Bahndamm, welcher als Radweg fungiert. Eine weitere Einschränkung bestehender Wanderbeziehungen kann vor diesem Hintergrund grundsätzlich zu einer zusätzlichen Verschlechterung der Habitatvernetzung und damit zu einer Beeinträchtigung des Erhaltungszustands einer lokalen Amphibienpopulation beitragen.
Da der südwestlich verlaufende Graben und die angrenzenden Gehölzstrukturen durch das Vorhaben nicht unmittelbar in Anspruch genommen werden und die Funktion des Grabens als potenzielles

Vernetzungselement erhalten bleibt, ist eine vollständige Unterbrechung der bestehenden Wanderbeziehung nicht zu erwarten. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass das Baufeld während relevanter Wanderungszeiträume gegenüber dem potenziellen Wanderkorridor abgesichert wird (002_VA) und keine dauerhafte zusätzliche Barrierewirkung entsteht.
Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme ist nicht von einer erheblichen Störung auszugehen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Amphibienpopulation führt. Ohne entsprechende Sicherungsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung der potenziellen Wanderbeziehungen aufgrund der bereits bestehenden hohen Vorbelastung jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Prognose und Bewertung der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (**Schädigungstatbestand**) gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Sind Zerstörungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erwarten?

sämtliche Amphibienarten: ☐ **ja /** ☒ **nein**

Begründung:
Innerhalb des Baufeldes befinden sich keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer für Amphibien. Der südwestlich verlaufende Graben weist aufgrund seiner fehlenden dauerhaften Wasserführung und der zum Zeitpunkt der Geländebegehung festgestellten trockenen Ausprägung keine geeignete Funktion als dauerhaftes Laichgewässer auf. Ein Eingriff in den Graben oder die angrenzenden Gehölzstrukturen ist im Rahmen des Vorhabens nicht vorgesehen.
Eine potenzielle Funktion des Grabens als Wander- und Vernetzungsstruktur bleibt hiervon unberührt. Die mögliche Nutzung einzelner Bereiche des Baufeldes als temporärer Wanderkorridor stellt jedoch keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar. Eine vorhabenbedingte Zerstörung oder wesentliche Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist daher nicht zu erwarten.

5. Vermeidungsmaßnahmen

Die aufgeführten Maßnahmen dienen der Vermeidung bzw. Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

001_VA - Einsatz einer ökologischen Bauüberwachung

Zur fachgerechten Umsetzung und Kontrolle der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist eine ökologische bzw. umweltfachliche Bauüberwachung einzusetzen. Die ökologische Bauüberwachung hat die Umsetzung der festgelegten Maßnahmen zu begleiten, deren ordnungsgemäße Durchführung zu kontrollieren und entsprechend zu dokumentieren.

Bei Abweichungen von den vorgesehenen Maßnahmen oder bei unvorhergesehenen artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalten sind geeignete Anpassungen bzw. ergänzende Maßnahmen zu veranlassen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vor Beginn der Bauarbeiten und insbesondere vor der weiteren Baufeldfreimachung ist durch eine fachkundige, im Bereich des Artenschutzes qualifizierte Person eine Kontrolle des Baufeldes durchzuführen. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob sich Amphibien oder Reptilien innerhalb des Eingriffsbereichs befinden. Bei Nachweis entsprechender Individuen sind diese fachgerecht zu bergen und in geeignete, außerhalb des Eingriffsbereichs gelegene Lebensräume umzusetzen. Das weitere Vorgehen ist bei einem Nachweis artenschutzrechtlich relevanter Individuen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sofern Bauarbeiten während der Dämmerungs- oder Nachtstunden durchgeführt werden, ist die Baustellenbeleuchtung auf das für die Arbeitssicherheit erforderliche Maß zu beschränken. Lichtstreuungen in die Umgebung sind zu vermeiden. Die Beleuchtung ist räumlich auf die unmittelbar erforderlichen Arbeitsbereiche auszurichten und so abzuschirmen, dass insbesondere die nordwestlich angrenzenden Gehölz- und Gewässerstrukturen nicht direkt angestrahlt werden. Unnötige Dauerbeleuchtungen sind zu vermeiden. Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist die Beleuchtung der Baustelle ganzjährig auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren

Die ökologische Bauüberwachung kontrolliert darüber hinaus die fachgerechte Errichtung und dauerhafte Funktionsfähigkeit des vorgesehenen Amphibienschutzzauns (Maßnahme 002_VA). Insbesondere sind die Lage, die Dichtigkeit sowie die ordnungsgemäße Ausführung des Zauns vor Beginn der relevanten Bauarbeiten zu überprüfen und während der Bauphase regelmäßig zu kontrollieren.

Die durchgeführten Kontrollen und gegebenenfalls festgestellten Vorkommen, Abweichungen oder erforderlichen Anpassungen der Maßnahmen sind nachvollziehbar zu dokumentieren.

002_VA - Errichtung eines Amphibienschutzzauns

Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen potenziell wandernder Amphibien ist das Baufeld vor Beginn der weiteren Baufeldfreimachung durch einen geeigneten Amphibienschutzzaun gegenüber dem südwestlich angrenzenden Graben abzugrenzen (Abb. 7). Der Schutzzaun ist so zu errichten, dass ein Einwandern von Amphibien in das Baufeld verhindert wird, während die bestehende Wander- und Vernetzungsfunktion des Grabens erhalten bleibt.

Die Errichtung des Schutzzauns hat vor Beginn der Baufeldfreimachung bzw. spätestens vor Beginn der für Amphibien relevanten Wanderungszeiträume (Anfang März) zu erfolgen. Während der Bauphase ist die Funktionsfähigkeit des Zauns regelmäßig zu kontrollieren und dauerhaft sicherzustellen. Innerhalb des abgesperrten Baufeldes festgestellte Amphibien sind fachgerecht aus dem Eingriffsbereich zu verbringen. Die konkrete Ausgestaltung, der Zeitraum der Aufstellung sowie das weitere Vorgehen bei festgestellten Individuen sind gegebenenfalls mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abb. 7: Empfohlener Verlauf des Amphibienschutzzaunes (Quelle: Google Maps, ergänzt)

6. Zusammenfassung und Fazit

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse wurden die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Habitatstrukturen sowie die potenzielle Betroffenheit der relevanten Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien betrachtet. Ergänzend wurden die vorliegenden Artdaten aus dem näheren Umfeld des Untersuchungsgebiets ausgewertet.

Für die Avifauna besitzen insbesondere die nordwestlich angrenzenden Gehölzbestände eine potenzielle Bedeutung als Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungshabitat. In diese Strukturen wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen. Das Baufeld selbst weist aufgrund seiner bestehenden anthropogenen Störungen und der vorhandenen Vegetationsausprägung nur eine geringe Eignung als Bruthabitat auf. Eine Nutzung als Nahrungshabitat, insbesondere durch Greifvögel, ist hingegen möglich. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Vogelpopulationen ist nicht zu erwarten.

Für Fledermäuse wurden nach Abriss der Gebäude innerhalb des Baufeldes und in dessen unmittelbarem Umfeld keine geeigneten Quartierstrukturen festgestellt. Eine Nutzung der Fläche als Jagdhabitat kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Flächengröße und der im Umfeld vorhandenen geeigneten Ausweich- und Nahrungshabitate ist jedoch keine essenzielle Bedeutung des Baufeldes für die lokale Fledermausfauna anzunehmen. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Für Reptilien weist das Untersuchungsgebiet im aktuellen Zustand eine geringe Habitatqualität auf. Geeignete Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und dauerhaft nutzbare Ruhestätten wurden nicht festgestellt. Ein Vorkommen einzelner, durchwandernder Individuen kann aufgrund vorhandener lückiger Vegetationsbestände und kleinräumiger Strukturen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine höhere potenzielle artenschutzrechtliche Relevanz besteht bei den Amphibien. Der nordwestlich angrenzende Graben kann trotz seiner fehlenden Eignung als Laichgewässer eine Funktion als Wander- und Vernetzungselement zwischen den umliegenden Stillgewässern übernehmen. Aufgrund der bereits bestehenden Zerschneidungswirkungen durch die S 177 und den westlich gelegenen Bahndamm kann eine weitere Einschränkung dieser potenziellen Wanderbeziehungen zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der lokalen Amphibienpopulation führen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens können somit insbesondere im Hinblick auf potenzielle Wanderbewegungen von Amphibien sowie ein mögliches Vorkommen einzelner Reptilien Beeinträchtigungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden daher eine ökologische Bauüberwachung (001_VA) sowie die Errichtung und Unterhaltung eines Amphibienschutzzauns (002_VA) vorgesehen.
Bei fachgerechter Umsetzung, Kontrolle und dauerhafter Einhaltung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

7. Quellenverzeichnis

BAUGB: Baugesetzbuch vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026.

BNATSCHG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009, in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026.

SACHSEN CONSULT ZWICKAU INGENIEUR- UND ARCHITEKTENBÜRO (2026): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 "Neubau ALDI-Markt" in Wilsdruff - Vorentwurf

SACHSEN CONSULT ZWICKAU INGENIEUR- UND ARCHITEKTENBÜRO (2026): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 "Neubau ALDI-Markt" in Wilsdruff - Begründung mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht, Vorentwurf. S. 70

SÄCHSNATSCHG: Sächsisches Naturschutzgesetzt vom 6. Juni 2013, zuletzt geändert am 22. Juli 2024.

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/35756

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-163-B

Beschlussgegenstand

Abwägungsbeschluss Ergänzungssatzung Birkenhain

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat beschließt entsprechend der als Anlage beigefügten Beschlussvorlage zur Abwägung über die eingegangenen Hinweise der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, deren Stellungnahmen beschlussmäßig behandelt worden sind, unter Angabe der Gründe für den gefassten Beschluss in Kenntnis zu setzen.

Begründung

Das Planungsbüro hat gemeinsam mit der Verwaltung die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen. Mit dem Beschluss über die Abwägung wird die Voraussetzung für den anschließenden Satzungsbeschluss geschaffen.

Die Einwender sind nach erfolgter Abwägung über das Ergebnis zu unterrichten.

Der Technische Ausschuss hat den Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 08.09.2026 vorberaten.

Wilsdruff, 9. September 2026

Carsten Hahn
Bürgermeister

Ergänzungssatzung „Ortsteil Birkenhain“

- Beschlussvorlage zur Abwägung am 17.09.2026 -

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auf der Grundlage des Satzungsentwurfes in der Fassung vom März 2026.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 13.04.2026 bis einschließlich 15.05.2026 statt.

Während dieser Auslegungsfrist wurde seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zu den vorliegenden Planunterlagen abgegeben.

I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die keine Anregungen vorgebracht bzw. sich zu Belangen geäußert haben, die nicht vom jeweiligen Träger öffentlicher Belange zu vertreten und nicht aus anderen Gründen notwendigerweise in die Abwägung einzustellen sind.

KEIN ABWÄGUNGSERFORDERNIS

- Landesdirektion Sachsen
  (Stellungnahme vom 07.05.2026)

  - es stehen keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen

- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge,
  (Stellungnahme vom 22.05.2026)

  - Regionalentwicklung
    - keine Bedenken; mit Hinweis auf die Stellungnahme der Landesdirektion
  - Abfall, Boden und Altlasten
    - keine Bedenken
  - Bodenschutz
    - keine grundsätzlichen Bedenken
  - Verkehrsrecht
    - keine Einwände
  - Schülerbeförderung und ÖPNV
    - keine Einwände
  - Menschen mit Behinderung
    - keine Einwände

- Siedlungshygiene
  - keine Bedenken

- Vermessungswesen und Katasterinformation
  - keine Einwände

- Immissionsschutz
  - keine Bedenken; mit allgemeinen Hinweisen zum Vollzug

- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
  (Stellungnahme vom 15.04.2026)

  - keine Einwände

- Landesamt für Archäologie Sachsen
  (Stellungnahme vom 20.04.2026)

  - keine Einwände

- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge
  (Stellungnahme vom 04.05.2026)

  - keine entgegenstehenden regionalplanerischen Festlegungen

- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
  (Stellungnahme vom 12.05.2026)

  - keine grundsätzlichen Bedenken; mit allgemeinen Hinweisen zum Radonschutz, zur Geologie und zum Baugrund

- Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Meißen
  (Stellungnahme vom 17.04.2026)

  - keine Einwände

- Sächsisches Oberbergamt Freiberg
  (Stellungnahme vom 13.04.2026)

  - keine Bedenken

- Deutsche Telekom Technik GmbH
  (Stellungnahme vom 21.04.2026)

  - mit Angaben und Hinweisen zum Leitungsbestand

- SachsenNetze HS.HD GmbH, Regionalbereich Heidenau
  (Stellungnahme vom 23.04.2026)

  - keine Einwände; mit Angaben zum Leitungsbestand

- GDMcom mbH
  (Stellungnahme vom 17.04.2026)

  - nicht betroffen

- Wasserversorgung Weißeritzgruppe
  (Stellungnahme vom 17.04.2026)

  - keine Einwände oder Vorbehalte; mit Angaben zum Leitungsbestand

- Abwasserzweckverband „Wilde Sau“
  (Stellungnahme vom 12.05.2026)

  - keine Eiwendungen

ausgebliebene Stellungnahme:

- Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal

II. Abwägungsrelevante Belange von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge
(Stellungnahme vom 22.05.2026)

Bauleitplanung

Planzeichnung
Es wird angeraten, eine Prüfung der Festsetzung eines Baufensters auch für den südlichen Geltungsbereich auf dem Flurstück 26/5 Gemarkung Birkenhain vorzunehmen.
Begründet liegt dies zu einem in den Anforderungen baulicher Anlagen innerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Hinsichtlich der Sicherheit der Verkehrsführung sollten die Abstände baulicher Anlagen zu den Verkehrsträgern entsprechend eingehalten werden. Mit der Festsetzung eines Baufensters kann dem sicher nachgekommen werden. Dahingehend wird auf die Teilstellungnahme des Straßenbauamtes verwiesen.
Zum anderen kann mit der Festsetzung eines Baufeldes auf benanntem Flurstück ein klarer städtebaulicher Rahmen gesetzt werden. Gerade hinsichtlich der Lage des Flurstücks an der Ortseinfahrt kann dies eine entsprechende städtebauliche geordnete Wirkung erzielen und dem in der Begründung beschriebenen Ziel der „straßenbegleitenden Bebauung“ nachgekommen werden.

Begründung
Auf Seite 8 der Begründung wird die externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 25/8 beschrieben. Damit befindet sich die Fläche für den Ausgleich nicht im Geltungsbereich der Satzung. Dahingehend ist sicherzustellen, dass eine rechtliche und tatsächliche Sicherung der Maßnahme auf der Fläche vor Satzungsbeschluss vorliegt.

Gesicherte Erschließung des südlichen Geltungsbereichs, Flurstück 26/5 Gemarkung Birkenhain
Eine Anwendungsvorrausetzung der Ergänzungssatzung ist deren Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung, die u. a. durch eine gesicherte Erschließung gewährleistet wird.[1] Im vorliegenden Plan wird für den südlichen Geltungsbereich der Satzung die gesicherte Erschließung angezweifelt, wodurch die Voraussetzung für die Anwendung der Ergänzungssatzung gegenwertig nicht eindeutig erfüllt wird. Demnach ist auch die Ausführung hinsichtlich der zweifelsfreien Vereinbarkeit der Satzung mit der städtebaulichen Entwicklung in der Begrünung auf Seite 1 falsch.

Begründung
Als „Gesichert“ kann die Erschließung betrachtet werden, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage, das heißt mit ihrer Benutzbarkeit im Zeitpunkt der Gebrauchsabnahme oder der Fertigstellung des Bauwerks gerechnet werden kann.[2] „Benutzbar“ bedeutet, dass das Grundstück mit seinen baulichen Anlagen an den hier in Betracht kommenden Erschließungsanlagen technisch angeschlossen werden kann. Es muss somit eine realistische Wahrscheinlichkeit für die technische Machbarkeit der Erschließung des Satzungsgebiets spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.
Die Ausführungen in der Begrünung hinsichtlich der Erschließung lassen jedoch derzeit keine Hinweise auf eine zweifelhafte Umsetzung der Erschließung erkennen.

Für die verkehrliche Erschließung ist im Zuge der weiteren Planung für die Beantragung einer Zufahrt die straßenrechtlichen Zustimmungen des Landkreises als Straßenbaulastträger vor Satzungsbeschluss einzuholen.

[1] Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 157. EL November 2024, BauGB § 30, Rn 38 beck-online
[2] Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 157. EL November 2024, BauGB § 30, Rn. 50 beck-online

Auch die technische Machbarkeit der Medienerschließung für das Flurstück scheint derzeit nicht abschließend geklärt zu sein. Entsprechend kann die gesicherte Medienerschließung angezweifelt werden. Ein Überlauf des Abwassers in den Vorläufer, wie es in der Begründung auf Seite 6 beschrieben wird, bedarf noch ausstehende Abstimmungen und Prüfungen mit den Fachämtern. Gleicher Sachverhalt gilt im Übrigen für die Niederschlagsversickerung.

Auch die Aufführung in der Begründung, dass davon ausgegangen wird, dass die Anschlussmöglichkeiten für Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikation geschaffen werden können, ist zurzeit nicht ausreichend, um davon auszugehen, dass die Erschließung gesichert vorliegt und mit ihrer Benutzbarkeit spätestens bei Fertigstellung der Wohnbebauung gerechnet werden kann. Dieser Sachverhalt ist ebenso bis zum Satzungsbeschluss zu klären.

Hinsichtlich der verkehrlichen und wasserseitigen Erschließung wird auf die Teilstellungnahmen der unteren Bauaufsichtsbehörde, der unteren Gewässerbehörde sowie des Straßenbauamtes verwiesen. Die darin enthaltenen Anmerkungen sind für die zweifelsfreie Erfüllung der Anwendungsvoraussetzung der Ergänzungssatzung vordringlich zu beachten.

Abwägungsvorschlag: Den Hinweisen kann nicht gefolgt werden.

zur Planzeichnung
Auch bei einer Ergänzungssatzung müssen die zu treffenden Festsetzungen städtebaulich erforderlich sein. Aus der Eigenart der näheren Umgebung – vorhandene straßenbegleitende Bebauung – ergibt sich für das Flurstück 26/5 zweifelsfrei die „zulässige“ überbaubare Grundstücksfläche, so dass die Festsetzung eines Baufensters nicht erforderlich ist, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurde nicht in den im Zusammenhang bebauten Ortsteils einbezogen, da sie gerade von jeglicher Bebauung freigehalten werden soll. Nach dem entsprechend anzuwendenden § 1a Absatz 3 BauGB kann der Ausgleich außerhalb der mittels Ergänzungssatzung einbezogenen Außenbereichsfläche erfolgen.
Die öffentlich-rechtliche Sicherung ergibt sich aus der Festsetzung unter § 2 der Satzung. Die Flurstücke 25/4, 26/5 und 25/8 befinden sich im Eigentum der gleichen Person, damit ist die tatsächliche Flächenverfügbarkeit gewährleistet.
Zwischen der Stadt Wilsdruff und dem Grundstückseigentümer wurde zusätzlich eine entsprechende Vereinbarung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme abgeschlossen.

zur gesicherten Erschließung
Zur Begründung seiner Zweifel hinsichtlich der gesicherten Erschließung für den südlichen Geltungsbereich der Satzung verweist der Fachbereich Bauleitplanung auf die Kommentierung EZBK zu § 30 BauGB. Dort heißt es
„Die gesicherte Erschließung ist eine eigenständige Zulässigkeitsvoraussetzung, die zu den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen im engeren Sinne (in Gebieten mit qualifizierten Bebauungsplänen: kein Widerspruch zu seinen Festsetzungen) kumulativ hinzutritt.“
Die gesicherte Erschließung betrifft demnach ausschließlich den Vollzug der vorliegenden Ergänzungssatzung bei der Frage der Zulässigkeit von Vorhaben (hier im Übrigen nach § 34 BauGB und nicht nach § 30 BauGB) und ist gerade keine Anwendungsvoraussetzung einer Ergänzungssatzung.

Jedoch muss die Ergänzungssatzung selbst mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (§ 34 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 BauGB). In der Kommentierung EZBK[3] dazu heißt es u. a.
„Dies bedeutet insbesondere: Es obliegt der grundsätzlichen Entscheidung der Gemeinde, ob und inwieweit sie einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen will.“
Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Punkt 1 der Begründung zur vorliegenden Ergänzungssatzung verwiesen.

Hinsichtlich der Einzelheiten der gesicherten Erschließung für die geplanten Vorhaben auf der Ebene des Vollzuges wird auf die Abwägung der Stadt Wilsdruff zu den Hinweisen, Bedenken und Forderungen der Fachbereiche Bauaufsicht und Bauordnungsrecht, Gewässerschutz sowie Straßenverwaltung verwiesen.

[3] Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Hellriegel, 161. EL November 2025, BauGB § 34 Rn. 120-120c

Bauaufsicht und Bauordnungsrecht

Städtebauliches Konzept/Veranlassung
Unter Punkt 1 der Begründung zur Ergänzungssatzung wird ausgeführt, dass eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist.
Gemäß der Planzeichnung sind keine Festsetzungen diesbezüglich getroffen wurden. Dies ist bitte, eindeutig und hinreichend bestimmt, zu ergänzen.

Aufgrund der Größe und Tiefe des Geltungsbereiches auf dem Flurstückes Nr. 26/5 der Gemarkung Birkenhain ist prinzipiell auch eine Bebauung im hinteren (östlichen) Bereich möglich. Die untere Bauaufsichtsbehörde hinterfragt, inwiefern eine Bebauung, welche z.B. ca. 30,00m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist, noch als straßenbegleitend einzustufen ist.

Für das Flurstück Nr. 25/4 der Gemarkung Birkenhain wurde eine Baugrenze festgesetzt, damit der überbaubaren Grundstücksfläche ein städtebaulicher Rahmen gesetzt wird.
Aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde erschließt sich die nordöstliche Baugrenze nicht. Laut dem aktuellen Entwurf ist eine Bebauung, mit einem Abstand von 2,00m, bis an die nordöstliche Baugrenze möglich – dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass die bauordnungsrechtlichen Belange nicht vollständig eingehalten werden können. Die entstehenden Abstandsflächen und Brandabstände würden nur teilweise auf dem eigenen Grundstück liegen. Somit wären rechtliche Sicherungen nach § 2 Abs. 12 Sächsische Bauordnung (SächsBO) erforderlich. Aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde bestehen jedoch keine Gründe, die eine solche rechtliche Sicherung rechtfertigen, da ausreichend Platz auf dem Flurstück vorhanden ist und ein geplanter Neubau, ohne Abweichungen, problemlos realisiert werden kann.

Weiterhin erstreckt sich sowohl der Geltungsbereich der Satzung, als auch die Baugrenze und somit die mögliche Bebauung, nicht nur auf das Flurstück Nr. 25/4, sondern auch auf das angrenzende Flurstück Nr. 25/8 der Gemarkung Birkenhain. Die Überbauung von mehreren Flurstücken hätte zur Folge, dass auch hier eine rechtliche Sicherung notwendig wäre (§ 4 Abs. 2 SächsBO). Es ist zu prüfen, ob sich die Baugrenze lediglich auf das Flurstück Nr. 25/4 begrenzen lässt.

Erschließung
Entgegen der Darlegung des Entwurfsverfassers ist die untere Bauaufsichtsbehörde der Auffassung, dass die Erschließung als nicht gesichert beurteilt wird.
Es ist zu prüfen, ob die Flurstücke Nr. 26/6 und 26/7 der Gemarkung Birkenhain durch die Stadt Wilsdruff als Verkehrsfläche öffentlich gewidmet sind. Für den Fall, dass dies nicht gegeben ist, würde es sich um ein sogenanntes gefangenes Grundstück handelt, welches aktuell verkehrstechnisch nicht erschlossen ist.

Weiterhin hinterfragt die untere Bauaufsichtsbehörde die medienseitige Erschließung.
Gemäß der Begründung ist es angedacht, dass gereinigte Abwasser sowie wahrscheinlich das Niederschlagswasser in den Vorfluter einzuleiten. Dies hätte zur Folge, dass eine Straßenquerung erforderlich ist und mind. ein fremdes Privatgrundstück in Anspruch genommen wird. Fanden diesbezüglich bereits Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden und Eigentümern statt?
Liegt ein Bodengrundgutachten vor? Aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde erscheint die Planung bezüglich der Medienerschließung sehr vage und nicht abschließend geklärt. Für die medienseitige Erschließung über fremde Grundstücke sind ebenfalls rechtliche Sicherungen nach § 2 Abs. 12 SächsBO erforderlich und ein grundlegendes Voraussetzungskriterium zur Genehmigungsfähigkeit im Baugenehmigungsverfahren.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Gemäß dem Entwurf soll bei der angedachten Fläche eine Streuobstwiese angelegt werden.
Es ist bitte eindeutig festzusetzen, wer für das Anlegen und dauerhafte Pflegen/Erhalten zuständig ist (Eigentümer, Bauherr, Stadt, etc.?) und bis wann die Maßnahmen umzusetzen sind (1 Jahr nach Fertigstellung?).

Sonstiges
Unter dem Punkt „Orts- und Landschaftsbild“ wird erläutert, dass von einer Angleichung der geplanten Wohnbebauung an die vorhandenen Strukturen ausgegangen wird
Es ist zu prüfen, ob bauplanungsrechtliche Festsetzungen (z. B. zur Höhe, Geschossigkeit, etc.) sinnvoll sind. Weiterhin empfiehlt die untere Bauaufsichtsbehörde dringend die unter Punkt 4 (Arten und Biotope) festgelegten Maßnahmen zum Schutz der Amphibien während der Bauphase als Festsetzungen in der Planzeichnung zu ergänzen, da Erläuterungen in der Begründung nicht bindend und somit nicht zu berücksichtigen sind.

Abwägungsvorschlag: Den Hinweisen kann nicht gefolgt werden.

zum städtebaulichen Konzept/Veranlassung
Aus der Eigenart der näheren Umgebung – vorhandene straßenbegleitende Bebauung der sogen. „Hauptanlagen“ – ergibt sich für das Flurstück 26/5 zweifelsfrei die „zulässige“ überbaubare Grundstücksfläche für die geplanten Einfamilienhäuser, ebenfalls straßenbegleitend.
Der Geltungsbereich der Satzung berücksichtigt darüber hinaus die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen im hinteren Bereich, deren Zulässigkeit auf dem Grundstück voraussetzt, dass die möglichen Standorte Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) sind und die sich im Übrigen nach Bauordnungsrecht richtet.

Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches und bei der Festsetzung der Baugrenze wurde berücksichtigt, dass sich die Flurstücke 25/4 und 25/8 im Eigentum der gleichen Person befinden.
Abstandsflächen sowie Brandabstände dürfen sich im Übrigen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken. Dazu bedarf es keiner rechtfertigenden Gründe; es muss (lediglich) rechtlich gesichert sein, dass sie nicht überbaut werden.
Des Weiteren sind auch außerhalb des festgesetzten Baufeldes jedoch im Geltungsbereich der vorliegenden Satzung bauliche Anlagen, soweit sie nach § 6 Absatz 8 SächsBO in den Abstandsflächen zulässig sind, ohne eigene Abstandsflächen sowie (weitere) Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig.

zur Erschließung
Der Fachbereich Straßenverwaltung hat im Rahmen der Beteilung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass sich die Straßenflurstücke Flurstück 26/7, 73/3 und 73/4 im Eigentum des Landkreises sowie das angrenzende Flurstück 26/6 im Eigentum der Stadt Wilsdruff befinden. Unabhängig von der Lage der Flurstücke und der Flurstückgrenzen bestehe die gewidmete öffentliche Verkehrsfläche aus der Asphaltfahrbahn, den Banketten/Seitenstreifen beidseits, der Entwässerungsanlage (Mulde), dem Geh-/Radweg sowie den beidseits daran anschließenden unbefestigten Trenn- bzw. Seitenstreifen.

Sowohl in der Straße Zum Weidetrieb als auch in der Schmiedewalder Straße sind bereits Entwässerungskanäle zum Vorfluter (Kleine Triebisch) vorhanden.
Der Kanal in der Straße Zum Weidetrieb befindet sich im Eigentum der Stadt Wilsdruff, so dass der Anschluss der geplanten Bebauung auf dem Flurstück 25/4 ohne weiteres möglich ist.
Der Kanal in der Schmiedewalder Straße befindet ebenfalls im Eigentum der Stadt Wilsdruff. Eine Verlängerung bis zum Flurstück 26/6 durch den Eigentümer des Flurstückes

26/5 über Flächen der Stadt Wilsdruff und die Nutzung des Anschlusses des Flurstückes 26/8 an den Kanal als Voraussetzung für den Anschluss des Flurstückes 26/5 ist ebenfalls Gegenstand einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der Stadt Wilsdruff und dem Grundstückseigentümer.
Die Stadt Wilsdruff kann somit davon ausgehen, dass der Nachweis der gesicherten (Abwasser-) Erschließung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch die künftigen Bauherren ohne weiteres erbracht werden kann.

Im Ergebnis der Beteilung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann die Stadt Wilsdruff des Weiteren davon ausgehen, dass auch die (übrige) medienseitige Erschließung beim Vollzug der vorliegenden Ergänzungssatzung durch die Herstellung entsprechender (privater) Anschlüsse gesichert ist.
So hat bspw. die Wasserversorgung Weißeritzgruppe mit Stellungnahme vom 17.04.2026 mitgeteilt, dass die Anschlüsse für die drei geplanten Einfamilienhäuser an das öffentliche Trinkwassernetz auf den genannten Grundstücken prinzipiell möglich sind.

<u>zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>
Die Maßnahme selbst – Pflanzung von Obstbäumen – ist durch eine entsprechende Festsetzung unter § 2 der Satzung öffentlich-rechtlich gesichert.
Die Flurstücke 25/4, 26/5 und 25/8 befinden sich im Eigentum der gleichen Person, damit ist die tatsächliche Flächenverfügbarkeit gewährleistet.
Zwischen der Stadt Wilsdruff und dem Grundstückseigentümer wurde zusätzlich eine entsprechende Vereinbarung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme abgeschlossen.

Die Maßnahme ist umzusetzen, sobald Baurecht besteht, d. h. die geplanten Vorhaben nach § 34 BauGB einschließlich der gesicherten Erschließung für das jeweilige Vorhaben zulässig sind.
Eine entsprechende Festsetzung ist weder städtebaulich erforderlich noch gibt es für eine derartige Festsetzung eine Rechtsgrundlage im abschließenden Katalog des § 9 Absatz 1 BauGB.

<u>zu Sonstiges</u>
Die zulässige Höhe der künftigen Bebauung ergibt sich ebenfalls zweifelsfrei aus der Eigenart der näheren Umgebung. Den Rahmen bilden dabei die Höhen aller vorhandenen Gebäude, jeweils über dem angrenzenden vorhandenen Gelände.

Bei einer Ergänzungssatzung können nur einzelne Festsetzungen aus dem abschließenden Katalog des § 9 BauGB getroffen werden (vgl. dazu § 34 Absatz 3 Satz 2 BauGB); sie gelten „auf Dauer“. Für Festsetzungen, die nur die Bauphase betreffen, gibt es keine Rechtsgrundlage.
Der Schutzstatus der Amphibien ergibt sich im Übrigen aus dem BNatSchG und gilt unmittelbar. Erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Amphibien sind durch die für den Artenschutz zuständige Behörde im Zuge des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens – wie bei allen anderen Bauvorhaben nach § 34 BauGB auch – zu veranlassen.

Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge nimmt als Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 3 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) zu o. g. Satzung wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches. Die archäologische Relevanz belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld. Der Geltungsbereich betrifft insoweit ein durch § 2 SächsDSchG geschütztes Bodendenkmal.

Für die Angaben zur konkreten Lage und Ausdehnung wird darum gebeten sich direkt mit dem Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden in Verbindung zu setzen.

In die Satzung ist die Fläche des archäologischen Relevanzbereiches nachrichtlich zu übernehmen.

Nachfolgender Hinweis ist der Satzung beizufügen:

Bauherren haben für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich der Satzung rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie enthält keine Angaben hinsichtlich des Vorliegens eines archäologischen Relevanzbereiches.

Der Hinweis wird unter Punkt 1 der Begründung zur vorliegenden Satzung – wie vorstehend vorgegeben – redaktionell ergänzt.

Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Ergänzungssatzung „Ortsteil Birkenhain“ in Wilsdruff OT Birkenhain in der vorgelegten Fassung (Planfassung März 2026) keine grundsätzlichen Bedenken. Eine Überarbeitung und Erhöhung der Kompensation ist erforderlich und für den Satzungstext wird eine Anpassung empfohlen.

Begründung
Für das Satzungsgebiet ist die Bebauung von zwei Flurstücken vorgesehen. Das Flurstück 25/4 der Gemarkung Birkenhain mit einem Einfamilienhaus (EFH) und das Flurstück 26/5 der Gemarkung Birkenhain mit zwei EFH. Laut Unterlagen umfasst das Plangebiet eine Fläche von 2.180 m².

Als Kompensation wird die Anlage einer Streuobstwiese mit einer Größe von 874 m² auf dem Flurstück 25/8 der Gemarkung Birkenhain angegeben.

Das Flurstück 26/5 sowie das Flurstück 25/4 unterliegen beide der Förderung GL 5b. Das heißt für beide Ausgangsflächen ist der gleiche Ausgangswert Mesophiles Grünland mit einem Planwert von 20 Punkten anzusetzen. Das Flurstück 25/4 ist als Gartenland mit einem Ausgangswert von 10 Punkten anzusetzen.

Mit Anlage einer Streuobstwiese (Planwert 22) erhält das Flurstück 25/8 eine Aufwertung von 2 Punkten, was somit nicht als ausreichend für den Ausgleich der Ergänzungssatzung anzusehen ist. Um die Wertigkeiten und Transparenz dazustellen, sollte eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung anhand der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen erfolgen und als Unterlage ergänzt werden.

Der Satzungstext unter § 2 sollte näher definiert werden. Es wird empfohlen, dass die Bäume mit einem Dreibock gesichert werden, die Bäume mit einem Wühlmausschutz versehen werden und eine Baumscheibe herzustellen ist. Grundsätzlich sollte eine 5-jährige Entwicklungspflege erfolgen.

Abwägungsvorschlag: Der Forderung kann nicht gefolgt werden; der Empfehlung wird gefolgt.

Die Auseinandersetzung mit den Fragen von Eingriff und Ausgleich hat nach den geltenden rechtlichen Vorschriften in erster Linie verbal argumentativ zu erfolgen. Aus dieser fachlich qualifizierten Bewertung sind entsprechende Festsetzungen für einen angemessenen Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes zu treffen.
Genau dies ist im vorliegenden Fall in ausreichender Weise geschehen. Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Punkt 4 der Begründung zur vorliegenden Ergänzungssatzung verwiesen.

Entgegen den Aussagen des Fachbereiches Naturschutz unterliegen weder das Flurstück 26/5 noch das Flurstück 25/4 der Förderung GL 5b. Das Flurstück 26/5 wird landwirtschaftlich ohne Beschränkungen genutzt; bei dem Flurstück 25/4 handelt es sich um Gartenland.

Die festgesetzte Herstellung einer Streuobstwiese durch die Pflanzung von Obstbäumen auf einer ca. 874 m² großen Fläche dient der Kompensation der Versiegelungen durch die vorgesehene Bebauung und ist nach Auffassung der Stadt Wilsdruff mehr als angemessen.

Die Festsetzung unter § 2 der vorliegenden Satzung wird dahingehend redaktionell geändert, dass an Stelle der 2-jährigen Entwicklungspflege eine 5-Jährige Entwicklungspflege festgesetzt wird.
Die Empfehlungen zur Art und Weise der Pflanzung der Obstbäume werden unter Punkt 4 der Begründung zur vorliegenden Ergänzungssatzung redaktionell ergänzt.

Gewässerschutz

Aus der Sicht des Gewässerschutzes kann der vorliegenden Ergänzungssatzung mit dem derzeitigen Planungsstand nicht zugestimmt werden, da Abwasser- und Niederschlagsentwässerung nicht ausreichend geklärt sind. Die Planung ist diesbezüglich zu überarbeiten.

In der Satzungsbegründung wird angegeben, dass für die Schmutzwasserentsorgung individuelle Lösungen über Kleinkläranlagen mit Überlauf in den Vorfluter zu errichten sind. Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers wird die Versickerung auf dem jeweils eigenen Grundstück planerisch als Vorzugslösung betrachtet. Sollte dies nicht möglich sein, wäre gemäß Begründung eine entsprechende Einleitung in den Vorfluter (Kleine Triebisch) zu planen.

Dazu kann aus Sicht des Gewässerschutzes festgestellt werden, dass eine Versickerung in Birkenhain erfahrungsgemäß im Regelfall nicht möglich ist. Sollte die Versickerung nicht ausnahmsweise möglich sein, müsste für das Flurstück 26/5 eine Ableitung zur Kleinen Triebisch über mehrere Nachbargrundstücke erfolgen. Für das Flurstück 25/4 käme vermutlich eher eine Ableitung in den Birkenhainer Dorfbach oder in dessen Zufluss in Frage.

Im Rahmen der weiteren Planung sollte die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes geprüft werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, sind bezüglich der Ableitungsmöglichkeit für gereinigtes häusliches Abwasser und Niederschlagswasser in Oberflächengewässer konkrete Planungen vorzunehmen, bei der die Zulässigkeit der Ableitung über fremde Grundstücke berücksichtigt wird.

Abwägungsvorschlag: Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.

Sowohl in der Straße Zum Weidetrieb als auch in der Schmiedewalder Straße sind bereits Entwässerungskanäle zum Vorfluter (Kleine Triebisch) vorhanden.
Der Kanal in der Straße Zum Weidetrieb befindet sich im Eigentum der Stadt Wilsdruff, so dass der Anschluss der geplanten Bebauung auf dem Flurstück 25/4 ohne weiteres möglich ist.
Der Kanal in der Schmiedewalder Straße befindet ebenfalls im Eigentum der Stadt Wilsdruff. Eine Verlängerung bis zum Flurstück 26/6 durch den Eigentümer des Flurstückes 26/5 über Flächen der Stadt Wilsdruff und die Nutzung des Anschlusses des Flurstückes 26/8 an den Kanal als Voraussetzung für den Anschluss des Flurstückes 26/5 ist ebenfalls Gegenstand einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der Stadt Wilsdruff und dem Grundstückseigentümer.

Im Ergebnis kann die Stadt Wilsdruff davon ausgehen, dass der Nachweis der gesicherten (Abwasser-)Erschließung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch die künftigen Bauherren ohne weiteres erbracht werden kann.

Die Ausführungen unter Punkt 3 der Begründung zur vorliegenden Ergänzungssatzung werden entsprechen redaktionell ergänzt.

Straßenverwaltung

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den in der Ergänzungssatzung angegebenen Teilbereich des Flurstückes 26/5.
Die Straßenflurstücke Flurstück 26/7, 73/3 und 73/4 (Eigentum des Landkreises) sowie das angrenzende Flurstück 26/6 (Eigentum Stadt Wilsdruff) weisen im betreffenden Abschnitt eine Gesamtbreite zwischen ca. 12,50 m und 14,10 m auf. Unabhängig von der Lage der Flurstücke und der Flurstückgrenzen besteht die gewidmete öffentliche Verkehrsfläche aus der Asphaltfahrbahn, den Banketten/ Seitenstreifen beidseits, der Entwässerungsanlage (Mulde), dem Geh-/ Radweg sowie den beidseits daran anschließenden unbefestigten Trenn- bzw. Seitenstreifen und darf für spätere Ausbauabsichten regelkonformer Verkehrsflächen keinesfalls eingeschränkt werden. Es ist auszuschließen, dass durch eine neue Bebauung sowie auch durch Einfriedungen diese gewidmeten Verkehrsflächen überbaut werden.

Bauliche Anlagen an Straßen (§ 24 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG))
In den vorliegenden Unterlagen sind keine Angaben zu geplanten Bebauungen vorhanden. Für den die Ergänzungssatzung betreffenden Teilbereich des Flurstückes 26/5 ist keine Baugrenze festgelegt. Es wird erwähnt, Baurecht für die Errichtung von insgesamt drei Einfamilienhäuser zu schaffen.

Bauliche Anlagen innerhalb einer straßenrechtlichen OD sind so zu errichten, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund dessen, sollte auch für den betreffenden Teilbereich des Flurstückes 26/5 ein Baufeld / Baulinie festgelegt werden. Empfohlen wird ein Abstand von 3 m zur befestigten Kante des Geh-/ Radweges, um die erforderliche Sicht auf diesen Weg zu gewährleisten.

Zufahrten (§ 22 i. V. m. § 18, Abs. 4 SächsStrG)
In den vorliegenden Unterlagen gibt es keine Angaben zu geplanten Zufahrten. Jedes Grundstück ist nur über eine Zufahrt zu erschließen, denn jede Zufahrt beeinträchtigt die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs. Auch Stellplätze, Carports und Garagen sind über diese Zufahrt anzubinden.
Im Zuge der weiteren Planung sind für die Beantragung einer Zufahrt die straßenrechtlichen Zustimmungen des Landkreises als Straßenbaulastträger einzuholen.

Entwässerung
Unter Punkt 3 der Begründung wird angegeben, dass Schmutzwasser durch Kleinkläranlagen mit Überlauf in den Vorfluter (Kleine Triebisch) und Regenwasser möglichst durch Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu entsorgen sind.
Für die Einleitung in das Gewässer Kleine Triebisch müssen die Straßenflurstücke gequert werden.
Für die erforderlichen Baumaßnahmen an der Straße und der Entwässerungsmulde sind die straßenrechtlichen Zustimmungen des Landkreises als Straßenbaulastträger einzuholen.

Die Entwässerung der K 9038 darf nicht beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass das Entwässern des Oberflächenwassers vom Privatgrundstück auf die Verkehrsflächen und in die Entwässerungsmulde ausgeschlossen wird.
Im weiteren Planungsverlauf ist deshalb der Nachweis für die vollständige Speicherung/Versickerung auf dem Grundstück zu erbringen. Zudem soll eine Aussage zur alternativen Herstellung einer kommunalen Entwässerungsanlage gemacht werden.

Abwägungsvorschlag: Den Forderungen wird in der Sache gefolgt.

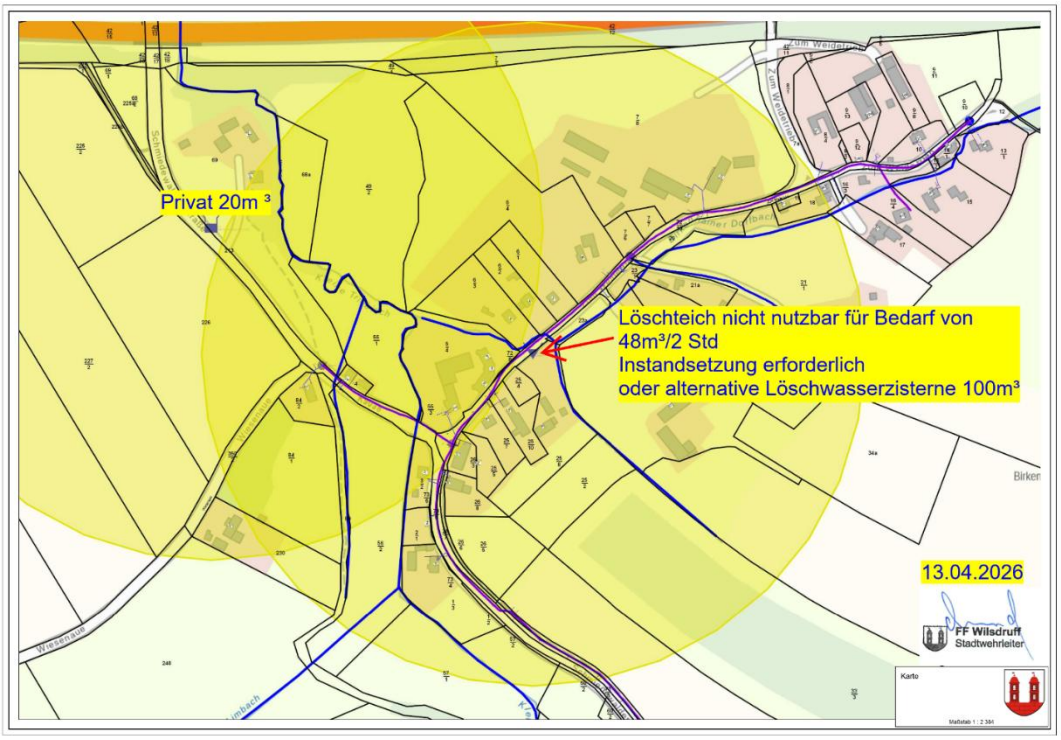
Auch bei einer Ergänzungssatzung müssen die zu treffenden Festsetzungen städtebaulich erforderlich sein. Aus der Eigenart der näheren Umgebung – vorhandene straßenbegleitende Bebauung – ergibt sich für das Flurstück 26/5 zweifelsfrei die „zulässige“ überbaubare Grundstücksfläche, so dass die Festsetzung eines Baufensters nicht erforderlich ist um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Alle übrigen Forderungen betreffen den Vollzug der vorliegenden Ergänzungssatzung. Erst wenn die Grundstücksteilung im Bereich des Flurstückes 26/5 erfolgt ist, können bspw. die Zufahrten festgelegt werden. Das dabei ebenso wie bei der geplanten Bebauung die Nichtbeeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs berücksichtigt werden muss, ergibt sich unmittelbar aus dem Fachrecht. Dies gilt auch hinsichtlich der Forderungen zur Entwässerung sowie hinsichtlich einzuholender Zustimmungen.

Auch wenn eine Versickerung des Niederschlagswasser auf den Grundstücken Vorrang hat, wird eine vollständige Versickerung allein aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein.
Da sowohl in der Straße Zum Weidetrieb als auch in der Schmiedewalder Straße bereits Entwässerungskanäle, die sich im Eigentum der Stadt Wilsdruff befinden, zum Vorfluter (Kleine Triebisch) vorhanden sind, an die angeschlossen werden kann, ist eine erneute Straßenquerung nicht erforderlich.

Freiwillige Feuerwehr Stadt Wilsdruff
(Stellungnahme vom 13.04.2026)

Die Löschwasserversorgung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht im erforderlichen Umfang gesichert



Abwägungsvorschlag: Die Bedenken werden in der Sache berücksichtigt.

Um den vorhandenen Löschteich für die Löschwasserversorgung (des Ortsteiles Birkenhain) nutzen zu können, bedarf es nach Rücksprache mit dem Stadtwehrleiter der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Wilsdruff der Installation eines Saugrohres.
Die Stadt Wilsdruff wird dies prüfen.

Sollte bis zur Bauantragstellung für die geplanten Einfamilienhäuser die Installation nicht erfolgt sein, liegt die Bereitschaft des Grundstückseigentümers zur Errichtung privater Löschwasserzisternen für die jeweiligen Bauvorhaben vor.
Damit kann das Problem der derzeit nicht gesicherten Löschwasserversorgung wie bei allen anderen Bauvorhaben nach § 34 BauGB im Ortsteil Birkenhain auf der Ebene des Vollzuges einer Lösung zugeführt werden.

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/35758

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-164-B

Beschlussgegenstand

Satzungsbeschluss Ergänzungssatzung "Ortsteil Birkenhain"

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 Baugesetzbuches in der aktuell gültigen Fassung die Ergänzungssatzung „Ortsteil Birkenhain", bestehend aus dem Satzungstext und der Karte zur Satzung in der Fassung vom März 2026, einschließlich der redaktionellen Korrekturen gemäß Abwägung vom 17.09.2026.

2. Die Begründung zur Satzung mit redaktionellen Korrekturen gemäß Abwägung vom 17.09.2026 wird gebilligt.

3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung auszufertigen und mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

Begründung

Nach erfolgter Abwägung kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Vor In-Kraft-Setzung der Satzung ist die Vereinbarung zu den Ausgleichsmaßnahmen vom Grundstückseigentümer zu unterzeichnen.

Der Technische Ausschuss hat den Beschlussvorschlag am 08.09.2026 vorberaten.

Wilsdruff, 9. September 2026

Carsten Hahn

Carsten Hahn
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Ergänzungssatzung „Ortsteil Birkenhain“

Fassung: März 2026

Satzungsbeschluss: 17.09.2026
mit redaktioneller Korrektur gemäß Abwägung vom 17.09.2026

Satzung der Stadt Wilsdruff über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ort (Ortslage Birkenhain) - Ergänzungssatzung -

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der aktuell gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 17.09.2026 folgende Satzung für die Stadt Wilsdruff erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

1. Die einzubeziehenden Flächen sind auf der im Maßstab 1 : 1 500 beigefügten Karte als Geltungsbereich der Ergänzungssatzung dargestellt.

2. Die beigefügte Karte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Textliche Festsetzungen

In der Satzung werden folgende Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 BauGB getroffen:

Für den aus naturschutzfachlicher Sicht notwendigen Ausgleich wird folgende Festsetzung getroffen:

Pflanzung von Obstbäumen

In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Pflanzungen von Obstbäumen vorzunehmen. Die Ausgleichsflächen umfassen eine Fläche von insgesamt ~874 m². Dabei ist auf ca. 100 m² Ausgleichsfläche je ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind entsprechend durch Gehölze gemäß den Vorgaben und mit der entsprechenden Pflanzqualität zu ersetzen. Es sind Obstbäume regionaltypischer Sorten der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung soll vorzugsweise im Herbst erfolgen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine 5-jährige Entwicklungspflege durchzuführen.

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv., mit Ballen, STU 10-12 cm.

Pflanzliste 1 Regionaltypische Sorten:

Malus 'Goldparmäne'	Apfel in Sorte
Malus 'Königsapfel'	Apfel in Sorte
Malus 'Boskoop'	Apfel in Sorte
Malus 'Klarapfel'	Apfel in Sorte
Malus 'Kaiser Wilhelm'	Apfel in Sorte
Prunus avium 'Große Schwarze Knorpel'	Süßkirsche in Sorte
Prunus avium 'Hedelfinger'	Süßkirsche in Sorte
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus domestica 'Graf Althans Reneklode'	Pflaume in Sorte
Prunus domestica 'Valjevka'	Pflaume in Sorte
Pyrus communis 'Herzogin Elsa'	Birne in Sorte
Pyrus communis 'Gellerts Butterbirne'	Birne in Sorte
Pyrus communis 'Conferenzbirne'	Birne in Sorte

§ 3

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Verfahrensvermerke:

1. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.04.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Der betroffenen Öffentlichkeit ist auf dem Wege der öffentlichen Auslegung vom 13.04.2026 bis 15.05.2026 einschließlich Gelegenheit gegeben worden, Anregungen vorzubringen.

   Wilsdruff, den

   Carsten Hahn
   Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2026 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Wilsdruff, den

   Carsten Hahn
   Bürgermeister

3. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

   Wilsdruff, den

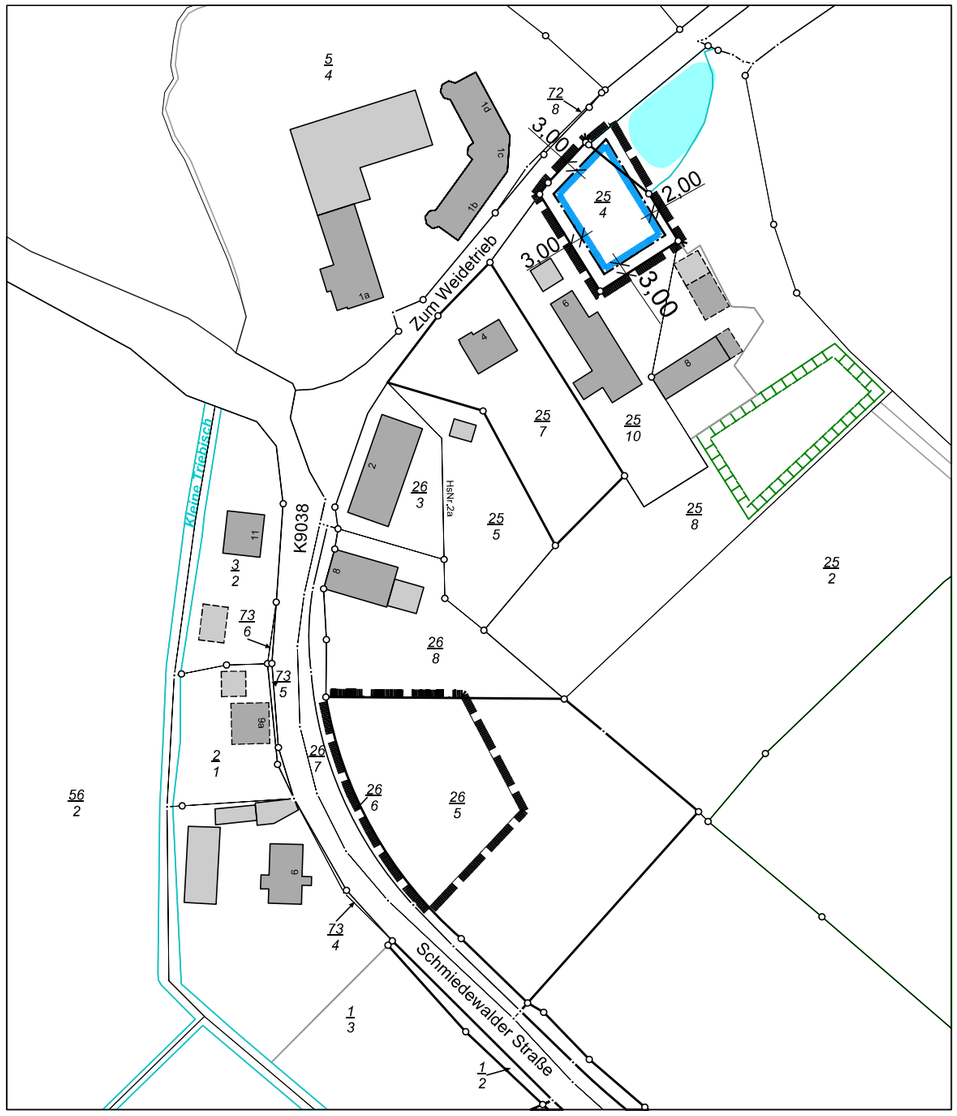
   Carsten Hahn
   Bürgermeister

Stadt Wilsdruff, Lks. Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Ergänzungssatzung "Ortsteil Birkenhain"

Karte zur Satzung M 1 : 1 500 Planfassung: März 2026

Satzungsbeschluss: 17.09.2026



Quellenvermerk Kartengrundlage: [GeoSN] "dl-de/by-2-0" www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Übersichtsplan zur Lage des Satzungsgebietes

Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

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

Baugrenze

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

26/5 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

ausgefertigt: Wilsdruff, den

Carsten Hahn
Bürgermeister

Ergänzungssatzung "Ortsteil Birkenhain" / März 2026

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
01219 Dresden, Wasastraße 8
www.buero-grohmann.de

Stadt Wilsdruff

Ergänzungssatzung „Ortsteil Birkenhain“

Begründung

Planfassung: März 2026

mit redaktionellen Korrekturen gemäß Abwägung vom 17.09.2026

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.buero-grohmann.de

1. Veranlassung/Städtebauliches Konzept

Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff hat am 11.12.2025 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für Bereiche der Flurstücke 25/4 und 26/5 der Gemarkung Birkenhain beschlossen.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers beider Flurstücke zur Herstellung des Baurechts für die Errichtung von drei neuen Einfamilienhäusern hat die Stadt Wilsdruff geprüft, ob dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Übereinstimmung zu bringen ist.
Im Ergebnis der Prüfung konnte festgestellt werden, dass mit der geplanten Bebauung eine maßvolle Ergänzung des Ortsteiles Birkenhain vorgenommen werden kann und die beabsichtigte bauliche Entwicklung damit städtebaulich verträglich ist.

Die Stadt Wilsdruff hat im Anschluss daran geprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung vorliegen.
Im Ergebnis dieser Prüfung konnte festgestellt werden, dass mit Hilfe der Aufstellung einer Ergänzungssatzung das vom Grundstückseigentümer gewünschte Baurecht hergestellt werden kann. Die privaten Interessen des Grundstückseigentümers sind als hinreichend gewichtig anzusehen und stimmen bei der vorliegenden Satzung mit den zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen und Zielsetzungen überein.

Das Satzungsgebiet, welches mit Hilfe der Ergänzungssatzung in den Innenbereich einbezogen werden soll, besitzt durch die umgebende Bebauung eine ausreichende Prägung und besteht aus zwei Teilgebieten innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Mit Hilfe dieser Satzung soll das Baurecht für eine ergänzende straßenbegleitende Bebauung im Bereich der Straße Zum Weidetrieb und am Ortseingang im Bereich der Schmiedewalder Straße hergestellt werden.

Die betreffenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Wilsdruff als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass aus planungsrechtlicher Sicht keine Hindernisse für die Anwendung des § 34 Absatz 4 Nummer 3 gegeben sind und die geplante bauliche Entwicklung zweifelsfrei mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren ist.

Die bestehende Ortslage Birkenhain wird durch die Schaffung des Baurechts für maximal drei neue Einfamilienhäuser nur geringfügig vergrößert.

Das potenzielle Bauland befindet sich aus planungsrechtlicher Sicht zweifelsfrei im sogenannten Außenbereich, bei dem Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.
Um das gewünschte Baurecht herzustellen, ist es somit erforderlich, mit Hilfe der Aufstellung einer Ergänzungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung zu schaffen.

Der Siedlungskörper wird mit der vorliegenden Ergänzungssatzung abgerundet bzw. deren Abgrenzung in angemessener Weise erweitert.
Für beide Teilflächen ist eine ausreichende Prägung durch die vorhandene umgebende Bebauung feststellbar.
Auf dem Flurstück 25/4 ist ein Baufeld festgesetzt worden. Damit soll für die künftige Bebauung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche ganz bewußt ein städtebaulicher Rahmen gesetzt werden. Für das Flurstück 26/5 ist dies nicht erforderlich.

Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches im südlichen Bereich wurde aus städtebaulicher Sicht die Grenze des neuen Innenbereiches annähernd an die Höhe der gegenüberliegenden vorhandenen strassenbegleitenden Bebauung gelegt und die mögliche Bebauungstiefe in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der maßgebenden näheren Umgebung gewählt.

Für zusätzliche gestalterische Festsetzungen gibt es im vorliegenden Fall kein Erfordernis.
Der planungsrechtlichen Prüfung des „Einfügens“ in die vorhandene Bebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird damit nicht vorgegriffen.

<u>Hinweis Untere Denkmalschutzbehörde</u>

Bauherren haben für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich der Satzung rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.

2. Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 25/4 und Teile der Flurstücke 25/8 und 26/5 der Gemarkung Birkenhain mit einer Gesamtfläche von
ca. 2.180 m².

Standortfotos

Ergänzungsfläche Flurstück 25/4 zum Weidetrieb

benachbarter Teich zur Ergänzungsfläche Flurstück 25/4

Ergänzungsfläche Flurstück 26/5 Schmiedewalder Straße

Schmiedewalder Straße am Ortseingang

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung beider Satzungsflächen erfolgt über die jeweils vorhandene Hauptstraße K9038 (Schmiedewalder Straße) und die kommunale Straße Zum Weidetrieb.

Bei der Erschließung des Flurstückes 26/5 ist der parallel zur Kreisstraße verlaufende Fuß- und Radweg und zwischen Straße und Radweg befindliche Straßengraben (Entwässerungsgraben) zu beachten. Die Befahrbarkeit und der Ausbauzustand der Straßen sind für die geplante bauliche Ergänzung ausreichend.

Die technische Ver- und Entsorgung ist für alle Medien über das vor Ort vorhandene Erschließungssystem grundsätzlich gesichert. Entsprechende Anschlüsse sind vom jeweiligen Bauherrn auf eigene Kosten herzustellen.

Da der gesamte Ort über keinen Schmutzwasserkanal verfügt, sind für die Schmutzwasserbeseitigung jeweils individuelle Lösungen über Kleinkläranlagen mit Überlauf in den Vorfluter zu errichten.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist die Versickerung auf dem jeweils eigenen Grundstück planerisch als Vorzugslösung zu betrachten. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine entsprechende Einleitung in den Vorfluter (Kleine Triebisch) zu planen.
Sowohl in der Straße Zum Weidetrieb als auch in der Schmiedewalder Straße sind bereits Entwässerungskanäle zum Vorfluter (Kleine Triebisch) vorhanden.
Der Kanal in der Straße Zum Weidetrieb befindet sich im Eigentum der Stadt Wilsdruff, so dass der Anschluss der geplanten Bebauung auf dem Flurstück 25/4 ohne weiteres möglich ist.
Der Kanal in der Schmiedewalder Straße befindet ebenfalls im Eigentum der Stadt Wilsdruff. Eine Verlängerung bis zum Flurstück 26/6 durch den Eigentümer des Flurstückes 26/5 über Flächen der Stadt Wilsdruff und die Nutzung des Anschlusses des Flurstückes 26/8 an den Kanal als Voraussetzung für den Anschluss des Flurstückes 26/5 muss ebenfalls Gegenstand einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der Stadt Wilsdruff und dem Grundstückseigentümer sein.

Im Ergebnis kann die Stadt Wilsdruff davon ausgehen, dass der Nachweis der gesicherten (Abwasser-)Erschließung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch die künftigen Bauherrn ohne weiteres erbracht werden kann.

Für die Medien Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikation kann gemäß den jeweiligen Stellungnahmen der zuständigen Träger öffentlicher Belange davon auszugehen werden, dass entsprechende Anschlussmöglichkeiten geschaffen werden können.

4. Erläuterungen zum Umweltschutz

Lage und naturräumliche Einordnung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ort, befindet sich auf dem Flurstück 25/4 und 26/5 der Gemarkung Birkenhain im gleichnamigen Ortsteil der Stadt Wilsdruff im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

Das Satzungsgebiet liegt in der Großlandschaft des Nordostdeutsches Tieflands. Innerhalb dieser Großlandschaft ist es dem Naturraum Erzgebirgsvorland und Sächsisches Hügelland zuzuordnen. Im Jahr 2025 lag die Jahresdurchschnittstemperatur in Birkenhain bei 10,2 Grad Celsius bei einem Jahresgesamtniederschlag von 564mm.

Geologie und Boden:

Innerhalb des Satzungsgebietes liegt ein lehmiger Grünlandboden der Klasse L II b 2 mit Grünlandgrundzahl 54 vor. Es handelt sich folglich um einen Standort mit mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit. Die Kombination aus der Bodenart Lehm, mittlerer, natürlicher Ertragsfähigkeit, und guten Wasserverhältnissen beschreibt eine Grünfläche mit fast ausschließlich Süßgräsern und in der Regel ohne Austrocknungsneigung. Die nutzbare Feldkapazität (nFK) beträgt 185 mm, die Feldkapazität (FK) 291 mm (jeweils bis 1 m Bodentiefe), was eine solide Wasserspeicherung ermöglicht. Auf dem im Plangebiet vorherrschenden Bodentyp Lockersyrosem-Regosol ist die Empfindlichkeit bei Bewässerung nach der Bodenempfindlichkeitskarte als sehr hoch eingestuft. Die Einstufung kennzeichnet Standorte, die auf zusätzliche Wasserzufuhr (etwa Bewässerung, Anstau oder Grundwasseranstieg) empfindlich reagieren, weil Vernässung die Luft- und Wasserhaushaltsfunktionen und damit die Wurzelbelüftung beeinträchtigen kann. Die Böden zeichnen sich durch eine hohe Erodierbarkeit durch Wasser und andererseits eine sehr geringe Erodierbarkeit durch Wind aus. Nach der Synthesekarte zur Verdichtungsempfindlichkeit ist der Boden im Plangebiet als hoch eingestuft. Das erhöhte Risiko relevanter Verdichtungsschäden ist bei Befahrung im Rahmen von Bauaktivitäten zu beachten.

Oberflächengewässer und Grundwasser:

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich des Flurstücks 25/4 verläuft der Birkenhainer Dorfbach als ständig wasserführendes Fließgewässer 2. Ordnung. Direkt an das Flurstück grenzt ein Teich, der hydrologisch Teil dieses Baches ist.

Etwa 100 m nordwestlich mündet der Birkenhainer Dorfbach in die Kleine Triebisch, die ebenfalls als ständig wasserführendes Fließgewässer 2. Ordnung eingestuft ist. Insgesamt liegt das Flurstück damit im unmittelbaren Einflussbereich eines kleinräumigen Bach- und Teichsystems mit dauerhafter Wasserführung. Die zwei Teilbereiche des Satzungsgebietes liegen nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Schutzgut Mensch:
Orts- und Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild von Birkenhain ist durch die charakteristischen Merkmale des Sächsischen Hügellands geprägt. Das Ortsbild von Birkenhain ist geprägt durch eine lockere Einzelhausbebauung und mehrere landwirtschaftliche Betriebshöfe, die sich mit einem hohen Grünflächenanteil in die Landschaft einfügt. Einige dieser landwirtschaftlichen Betriebstätten im Ort sind denkmalgeschützte Höfe, die als charakteristische Bauform der Region das historische Erscheinungsbild maßgeblich mitprägen. Durch die Angleichung der geplanten Wohnbebauung an die vorhandenen Strukturen, insbesondere hinsichtlich Gebäudehöhe, Dachform und -neigung, Material- und Farbwahl sowie Bau- und Fluchtlinien – ist nicht von einem erheblichen Eingriff in das Ortsbild auszugehen.

Erholung:
Wilsdruff ist kein eingetragener Kur- und Erholungsort. Für die Naherholung, insbesondere durch die Nähe zur Landeshauptstadt spielt der Ort jedoch eine tragende Rolle und verfügt über zwei offizielle Rad- und Wanderwege, die allerdings nicht von der Planung betroffen sind.

Luft / Klima:

Die von der Planung betroffenen Offenlandbereiche besitzen eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiete. Aufgrund der ländlichen Lage Birkenhains sowie der zahlreichen, großflächigen Freiflächen im direkten Umfeld ist nicht mit einer relevanten Verschlechterung des Siedlungsklimas zu rechnen; die Bildung und Abfuhr von Kaltluft bleibt im Landschaftsraum überwiegend erhalten.

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

Im Ortsteil befinden sich, wie bereits erwähnt, mehrere eingetragene Kulturdenkmäler. Innerhalb des Geltungsbereichs sind allerdings keine eingetragenen Denkmäler verzeichnet. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet kann eine Betroffenheit dieser Objekte ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete und geschützte Biotope:

Entlang der Kleinen Triebisch erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Triebischtäler“.

Damit liegt dieses Schutzgebiet im direkten Umfeld des südlichen Teilbereichs des Plangebiets, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Damit kann ein Eingriff in das LSG ausgeschlossen werden.

Arten und Biotope:

Die Kleine Triebisch sowie der Birkenhainer Dorfbach im Umfeld des Plangebiets sind als geschützte Biotope ausgewiesen. Sie umfassen natürliche bzw. naturnahe Abschnitte fließender Binnengewässer, einschließlich ihrer Uferbereiche und der begleitenden Vegetation. Dazu zählen sowohl natürliche als auch naturnahe Pflanzenbestände entlang der Gewässer sowie regelmäßig überschwemmte Flächen, die für die ökologische Funktion dieser Biotope von besonderer Bedeutung sind.
Aufgrund der zahlreichen Gewässerbiotope (Birkenhainer Dorfbach mit Teich und Kleine Triebisch) im direkten Umfeld des Satzungsgebietes ist mit dem Vorkommen von Amphibien und deren saisonalen Wanderbewegungen zu rechnen. Um Beeinträchtigungen während der Bauphase zu vermeiden, sind Schutzmaßnahmen vorzusehen. Dazu zählen eine artenschutzfachliche Vorbegehung, die Einrichtung temporärer Amphibienschutzzäune bzw. Leiteinrichtungen an relevanten Korridoren, das Arbeiten außerhalb der Hauptwanderzeiten (insb. Spätwinter/Frühjahr), das Sichern bzw. Abdecken offener Gruben und Schächte (keine Fallenwirkung) sowie die Reduktion nächtlicher Baustellenbeleuchtung und die Schonung der Uferbereiche). Diese Vorkehrungen sollen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG verhindern.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß BNatSchG, Kompensation:

Da im Satzungsgebiet durch die vorgesehene Bebauung eine Versiegelung erfolgt und damit die bodenökologischen Funktionen der ökologisch wertvollen Böden vollständig verloren gehen, ist eine externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Auf der als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche wird eine Streuobstwiese angelegt. Diese Maßnahme dient dem Ausgleich der Biotopwertminderung im Plangebiet, erhöht die Strukturvielfalt, schafft Habitate für bestäubende Insekten und Vogelarten und trägt langfristig zur ökologischen Aufwertung des Umfelds bei.
Es wird empfohlen, dass die Bäume mit einem Dreibock gesichert werden, die Bäume mit einem Wühlmausschutz versehen werden und eine Baumscheibe herzustellen ist. Grundsätzlich sollte eine 5-jährige Entwicklungspflege erfolgen.

Zur Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme wurde eine zusätzliche Vereinbarung zwischen der Stadt Wilsdruff und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.

Vereinbarung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme für die Ergänzungssatzung „Ortsteil Birkenhain“

Zwischen	der Stadt Wilsdruff Stadtverwaltung Nossener Straße 20 01723 Wilsdruff
vertreten durch	den Bürgermeister, Herrn Carsten Hahn
und	Herrn Sylvio Fiedler Zum Weidetrieb 4 01723 Wilsdruff *(nachfolgend Eigentümer Flurstück 25/8 genannt)*

wird folgende Vereinbarung abgeschlossen:

Der Eigentümer des Flurstückes 25/8 der Gemarkung Birkenhain verpflichtet sich, nach Eintritt der Rechtskraft der Ergänzungssatzung „Ortsteil Birkenhain“, zur Umsetzung der in dieser Satzung festgelegten Ausgleichsmaßnahme auf seinem Grundstück (Pflanzung von Obstbäumen).

Stadt Wilsdruff Stadtverwaltung	Eigentümer Flurstück 25/8
..... Carsten Hahn Bürgermeister	..... Sylvio Fiedler

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/35531

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-153-B

Beschlussgegenstand

Jahresabschluss 2025 EB KITA

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt:

1. den vorliegenden Jahresabschluss 2025 auf der Grundlage der Berichte über die Jahresabschlussprüfung festzustellen.
2. das Jahresergebnis in Höhe von 0,00 € 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.

In der Eigenbetriebssatzung des Eigenbetriebes wurde entschieden, dass der Verwaltungsausschuss Stadt Wilsdruff der Betriebsausschuss des Eigenbetriebes ist. Die Prüfungen des Wirtschaftsprüfers und des örtlichen Prüfers haben zu keinen Einwendungen geführt.
Der uneingeschränkte Prüfungsvermerk wurde erteilt.

Der Verwaltungsausschuss hat dazu vorberaten und empfiehlt dem Stadtrat die Beschlussfassung.

Der Prüfbericht des Wirtschaftsprüfers und des örtlichen Prüfers sind im Stadtratsportal unter **Informationen/2026** eingestellt.

Wilsdruff, 04.09.2026

Carsten Hahn
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/35566

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-155-B

Beschlussgegenstand

Jahresabschluss 2025 Stadt Wilsdruff

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt:

1. den vorliegenden Jahresabschluss 2025 mit seinen Anlagen auf der Grundlage des Berichts über die Jahresabschlussprüfung festzustellen.
2. Das Jahresergebnis auf neue Rechnung vorzutragen.
3. Den Bürgermeister für das Haushaltsjahr 2025 zu entlasten.

Begründung

In der Sächsischen Gemeindeordnung ist in den §§ 88 ff. die Erstellung des Jahresabschlusses einer Kommune sowie dessen Bestandteile geregelt. Der Jahresabschluss hat unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gemeinde zu vermitteln. Er besteht aus:

- Ergebnisrechnung
- Finanzrechnung
- Vermögensrechnung
- Anhang
- Rechenschaftsbericht

Der Bericht der örtlichen Prüfung der LISKA Treuhand GmbH enthält sämtliche Anlagen. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüft die Jahresabschlüsse seit dem Jahr 2021.

Das Haushaltsjahr 2025 wurde in der Ergebnisrechnung wie folgt abgeschlossen:

ordentliche Erträge:	40.195.908,16 Euro
außerordentliche Erträge:	210.165,95 Euro
ordentliche Aufwendungen:	38.656.274,71 Euro
außerordentliche Aufwendungen:	680.735,78 Euro
Gesamtergebnis:	1.069.063,62 Euro

Das positive Gesamtergebnis fällt im Vergleich zum Plan höher aus.

Insgesamt haben sich die ordentlichen Erträge gegenüber dem Planansatz und dem fortgeschriebenen Ansatz um 3% erhöht. Der Grund hierfür liegt in der positiven Entwicklung des Steueraufkommens der Einkommensteuer, der allgemeinen Schlüsselzuweisung, dem Ausgleichsbetrag und in der Steigerung der Kostenerstattungen/-umlagen sowie der sonstigen ordentlichen Erträge. Das Steueraufkommen fiel trotz der schwierigen konjunkturellen Lage auf Bundesebene für die Stadt Wilsdruff gut aus. Hier spiegelt sich das breit gefächerte Spektrum des städtischen Gewerbes wider. Dennoch muss vermerkt werden, dass im Vergleich zum Jahr 2024 die Gewerbesteuereinnahmen um 1.077 T€ geringer ausfielen und zum Planansatz um 670 T€. Die Einnahmen aus den Positionen Ausgleichsbetrag, Kostenerstattungen sowie sonstige ordentliche Erträge stellen im Vergleich zum fortgeschriebenen Plan einen Anstieg von über 43 % dar, dies konnte u.a. durch die Mehreinnahmen von Feuerwehrkostenersätzen, Betriebskostenanteile für Betreuung in Fremdgemeinden, Erträge aus der Auflösung von Sonderposten und Ausgleichsbetrag gem. öffentlich-rechtlicher Vereinbarung über einen Kommunalen Lastenausgleich zum Ausgleich von Gewerbesteuermindereinahmen anlässlich der Fusion von ENSO und DREWAG erzielt werden. Den nicht ausgewiesenen Ersatz Betriebskosten auf der Habenseite stehen geringe Aufwendungen in den Betriebskosten auf der Sollseite entgegen, die Buchungen wurden direkt in den Aufwandskonten durchgeführt, so dass hier keine Auswirkungen auf das Gesamtergebnis entstehen.
Die ordentlichen Aufwendungen fielen gegenüber dem fortgeschriebenen Ansatz insgesamt um 2.544.486,52 € geringer aus. Dabei entfallen 344.176,91 € auf die Personalaufwendungen, 801.804,31 € auf die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen sowie 1.142.178,72 € auf die Zuschüsse an Kindereinrichtungen. Die Einsparung in dem zuletzt genannten Bereich, ist auf die rückläufigen Kinderzahlen und damit verbundenen sinkenden Personalaufwendungen zurückzuführen.
Der Überschuss aus dem ordentlichen Ergebnis wird, entsprechend der geltenden Gesetzlichkeiten, in der Vermögensrechnung (Bilanz) zum 31.12.2025 der Rücklage aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses zugeführt und erhöht diese von bisher 17.745.241,56 Euro auf 19.284.875,01 Euro. Hinzu kommt die Rücklage im ordentlichen Ergebnis aufgrund des § 24 (3) der Sächsischen KOMHVO für tatsächliche Nettoabschreibungen auf bis 31.12.2017 aktivierte Anlagegüter welche unverändert bei 6.414.824,52 Euro bleibt. Das Sonderergebnis in Höhe von -470.569,83 Euro verringert die Rücklage im Sonderergebnis auf 4.875.025,55 Euro. Diese Rücklagen können in den künftigen Jahren zur Deckung eines negativen Ergebnishaushaltes eingesetzt werden.
Für Investitionen stehen diese Rücklagen nicht zur Verfügung, da diese nicht mit liquiden Mittel gleichzusetzen sind.

Diesem Ergebnis stehen in der Finanzrechnung (ohne zahlungsunwirksame Abschreibungen und Sonderposten) folgende Zahlungsmittelsalden gegenüber:

aus laufender Verwaltungstätigkeit	in Höhe von + 5.087.020,84 Euro
aus Investitionstätigkeit	in Höhe von - 1.677.968,56 Euro
aus Finanzierungstätigkeit	in Höhe von - 980.130,99 Euro

Die Stadt Wilsdruff verfügte zum 31.12.2025 über liquide Mittel in Höhe von 13.411.304,91 Euro.

Die Ausgaben in der Investitionstätigkeit waren bedeutend niedriger als geplant. Die meisten Maßnahmen wurden mit Hilfe von Haushaltsausgaberesten in das Jahr 2026 übertragen. Die Übersicht ist als Anlage AH 4 „Übersicht zu den übertragenen Ansätzen für Auszahlungen und Aufwendungen“ im Anhang enthalten. Damit wurde die Fortführung bzw. der Abschluss von Investitionsmaßnahmen abgesichert.

Im Jahr 2025 wurden keine neuen Kredite aufgenommen. Der Kredit für das Gymnasium wurde in mehrere kleinere Kredite umgeschuldet, um flexibler auf Schwankungen am Finanzmarkt reagieren zu können. Im Gegenzug wurden im Jahr 2025 planmäßig 980 TEuro getilgt.

Der Bericht der örtlichen Prüfung des Jahresabschlusses wurde zur Einsichtnahme im Stadtratsportal/Informationen/2026 eingestellt. Er enthält einen uneingeschränkten Prüfungsvermerk.

Der Beschluss des Stadtrates über die Feststellung ist der Rechtsaufsichtsbehörde unverzüglich anzuzeigen und ortsüblich bekannt zu geben. Der Jahresabschluss ist mit der Bekanntgabe des Feststellungbeschlusses öffentlich auszulegen, in der Bekanntgabe ist darauf hinzuweisen.

Der Verwaltungsausschuss hat dazu in seiner Sitzung am 03.09.2026 vorberaten und empfiehlt dem Stadtrat die Beschlussfassung.

Wilsdruff, 04.09.2026

Carsten Hahn
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-531-2/2026/35557

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 17.09.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-154-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, 04.09.2026

Carsten Hahn
Bürgermeister

Spenden 2026

16.06.2026 - 06.09.2026

Stadtverwaltung Wilsdruff

Nr.	Spende von	Zweck der Förderung	am	bestätigt	Betrag	Bemerkung
1	OFW Grumbach	Neubau Spielplatz Lunapark	16.06.26		50,00 €	
2	Gemeinde Bannewitz	Neubau Spielplatz Lunapark	17.06.26		50,00 €	
3	IBTA GmbH Ingenieurbüro für technische Anlagen	Neubau Spielplatz Lunapark	18.06.26		100,00 €	
4	Daniel Tamme	Neubau Spielplatz Lunapark	19.06.26		500,00 €	
5	Stadt Tharandt	Neubau Spielplatz Lunapark	19.06.26		100,00 €	
6	Sächsischer Städte- und Gemeindetag e.V.	Neubau Spielplatz Lunapark	19.06.26		25,00 €	
7	HIW Hoch- und Ingenieurbau Wilsdruff GmbH	Neubau Spielplatz Lunapark	22.06.26		500,00 €	
8	Blumen & Floristik Adrian Sagawe	FW Mohorn, 140 Jahrfeier - 20 Stk. Kalanchoe-Pflanzen als Tischdeko	27.04.26		178,00 €	Sachspende
9	Marcel Hansky	FW Kleinopitz, 20 Jahre Gerätehaus	23.06.26		100,00 €	
10	L. Wackler Wwe. Nachf. GmbH	Neubau Spielplatz Lunapark	24.06.26		250,00 €	
11	Eiffage Infra-Ost GmbH	Neubau Spielplatz Lunapark	24.06.26		100,00 €	
12	Phase 10 Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH	Neubau Spielplatz Lunapark	24.06.26		100,00 €	
13	Arnhold Heiztechnik GmbH	Neubau Spielplatz Lunapark	24.06.26		50,00 €	
14	Janet Steinbach-Putz	Neubau Spielplatz Lunapark	25.06.26		50,00 €	

34	Herzogswalder Agrar GmbH	Neubau Spielplatz Lunapark	06.07.26		100,00 €	
35	Firma Helmert, Inh. Ronny Helmert	FW Kleinopitz, Küchenmontage	01.08.26		800,00 €	
36	Daniel Pursch - meine Küche	FW Kleinopitz, Küchenmöbel	02.08.26		1.250,00 €	
37	Frischemarkt Müller GmbH - EDEKA	FW Mohorn, 140 Jahrfeier - Miete Kühlanhänger	10.08.26		214,20 €	
	Summe				**6.922,20 €**	

EB KITA

Nr.	Spende von	Zweck der Förderung	am	bestätigt	Betrag	Bemerkung
1	Blumen & Floristik Adrian Sagawe	Kita Landbergwichtel - Weihnachtsbaum/Reisig	23.11.25		200,00 €	Sachspende
2	Autohaus Bernhardt GmbH	Kita Mohorn - Geschirr- u.Handtücher, Handbrosse aus Reisstroh	02.06.26		344,90 €	Sachspende
3	Allianz Oliver Rockstroh	Hort Wilsdruff - Zaun	10.07.26		500,00 €	
4	Melanie Vogel	Kita Mohorn - Gartenprojekt	31.08.26		500,00 €	
	Summe				**1.544,90 €**	

15	Dipl.-Ing. Jamal Nasr	Neubau Spielplatz Lunapark	29.06.26		250,00 €	
16	Anke Ruby	Neubau Spielplatz Lunapark	29.06.26		200,00 €	
17	Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge Landratsamt	Neubau Spielplatz Lunapark	29.06.26		100,00 €	
18	Sächsische Landfrauen Ortsverein "Wilsdruffer Land"	Neubau Spielplatz Lunapark	29.06.26		50,00 €	
19	Stadt Neustadt in Sachsen	Neubau Spielplatz Lunapark	29.06.26		25,00 €	
20	Florian Grüneberger	Neubau Spielplatz Lunapark	29.06.26		20,00 €	
21	Tiefenbacher Rechtsanwälte	Neubau Spielplatz Lunapark	30.06.26		400,00 €	
22	Systeminstandsetzung Peter Wittig	FW Kleinopitz, 20 Jahre Gerätehaus	30.06.26		250,00 €	
23	Notar Aurel Kemper	Neubau Spielplatz Lunapark	30.06.26		200,00 €	
24	Grünwerk Welde GmbH	Neubau Spielplatz Lunapark	30.06.26		100,00 €	
25	Christina Lehmann	Neubau Spielplatz Lunapark	30.06.26		50,00 €	
26	Thomas Paul	Neubau Spielplatz Lunapark	30.06.26		25,00 €	
27	Reinhardt Architekten PartG mbB	Neubau Spielplatz Lunapark	01.07.26		50,00 €	
28	Richard Roitzsch & Sohn Spedition GmbH	Neubau Spielplatz Lunapark	01.07.26		50,00 €	
29	VVO GmbH Verkehrsverbund Oberelbe	Neubau Spielplatz Lunapark	01.07.26		35,00 €	
30	Michael Steglich	Neubau Spielplatz Lunapark	02.07.26		50,00 €	
31	Daniel Brade	Neubau Spielplatz Lunapark	02.07.26		25,00 €	
32	IKD Ingenieur-Consult GmbH	Neubau Spielplatz Lunapark	03.07.26		500,00 €	
33	Gemeinde Klingenberg	Neubau Spielplatz Lunapark	03.07.26		25,00 €	