

**3. Änderung Vorhabenbezogener B-Plan
"Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße"
in Bebauungsplan
„Lebensmittelvollsortiment-Markt
an der Leipziger Straße"**

**DER STADT
Kitzscher**



TEIL 1

BEGRÜNDUNG
- Vorentwurf -

Stand: 02.02.2023

Auftraggeber: **Schröder Holding GmbH**
Geschäftsführer Hermann Schröder
Gleinaer Straße 15
06712 Zeitz

Auftragnehmer:



Baasdorfer Straße 31
06366 Köthen (Anhalt)
Tel: 03496/ 21 20 14, Fax: 03496/ 21 20 15
e-mail: info@architektsauer.de

Bearbeitung: Dietmar Sauer, Freischaffender Architekt für Stadtplanung
Günter Vogt, Dipl.-Ing. Raumplanung

Planungsstand: **Vorentwurf**
Stand: 02.02.2023

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	- 5 -
1.1	Planungserfordernis	- 5 -
1.2	Ziele der Planung	- 6 -
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	- 7 -
1.4	Planungsrechtliche Grundlagen	- 9 -
2	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN	- 10 -
2.1	Raumordnung	- 10 -
2.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	- 10 -
2.1.2	Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020	- 14 -
2.2	Kommunale Planungen	- 16 -
2.2.1	Flächennutzungsplan	- 16 -
2.2.2	Bebauungspläne	- 16 -
2.2.3	Landschaftsplan	- 17 -
2.3	Fachgutachten	- 17 -
2.3.1	Schallimmissionsprognose	- 17 -
2.3.2	Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen des Verlagerungsvorhabens EDEKA Markt	- 18 -
3	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	- 28 -
3.1	Historische Entwicklung	- 28 -
3.2	Beschreibung des Plangebietes - Bestehende Nutzungen und Baubestand	- 28 -
3.3	Angrenzende Nutzungen	- 29 -
3.4	Biotop- und Artenschutz	- 29 -
3.5	Verkehrliche Erschließung	- 29 -
3.6	Ver- und Entsorgung	- 30 -
3.7	Immissionssituation	- 33 -
3.8	Altlasten / Bodenschutz	- 35 -
3.9	Archäologie und Denkmäler	- 35 -
3.10	Baugrund	- 35 -
4	PLANUNGSKONZEPT	- 37 -
5	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	- 39 -
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)	- 39 -
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)	- 41 -
5.2.1	Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)	- 41 -
5.2.2	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 und § 19 BauNVO)	- 41 -

5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)	- 41 -
5.3.1	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	- 41 -
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	- 42 -
5.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	- 42 -
5.5	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffender baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	- 43 -
5.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	- 44 -
5.6.1	Anpflanzung von Strauchhecken	- 44 -
5.6.2	Anpflanzung von Bäumen auf dem Kundenparkplatz	- 44 -
5.6.3	Artenliste	- 45 -
5.7	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)	- 46 -
6	ANGABEN ZU NATUR- UND LANDSCHAFT / AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN	- 48 -
7	KOSTEN	- 49 -
8	FLÄCHENBILANZ	- 49 -
9	VERFAHREN	- 50 -
9.1	Aufstellung	- 50 -
9.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	- 50 -
9.3	Beteiligung der Behörden	- 50 -
10	QUELLEN UND LITERATURHINWEISE	- 51 -

Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzscher

1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

1.1 Planungserfordernis

Die Schröder Holding GmbH mit Sitz in Zeitz stellte am 12.04.21 bei der Stadt Kitzscher einen Antrag zur Änderung des Vorhabenbezogenen B-Plans „Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße“ mit der Zielsetzung hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines EDEKA Vollsortimenters als Ersatzneubau für den derzeit vorhandenen, überalterten EDEKA Markt an der Bornauer Str. 25 zu schaffen.

Der geplante Standort des neuen EDEKA Marktes ist im derzeit rechtskräftigen Vorhabenbezogenen B-Plan als Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nonfood-Discounter mit Außenlagerfläche“ mit zugehörigen Verkehrsflächen (Zweckbestimmung Anlieferung und Fußwege), Parkplätzen sowie privaten Grünflächen festgesetzt. Der Erhalt der vorhandenen Großbäume und Hecken ist mittels planerischer Festsetzungen abgesichert. Zusätzlich im Plangebiet vorhanden ist ein Trafogebäude.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzscher ist das Gebiet als weiße Fläche dargestellt und somit keiner Bauflächenkategorie nach § 1 BauNVO zugeordnet.

Die im geltenden Vorhabenbezogenen B-Plan getroffenen Festsetzungen sowie die Darstellungen des FNP ermöglichen derzeit nicht die Errichtung des geplanten EDEKA Marktes. Zur planungsrechtlichen Absicherung eines solchen Vorhabens ist die Ausweisung des geplanten Standortes als **Sonstiges Sondergebiet (SO) "großflächiger Einzelhandel"** nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO vonnöten. Das geplante Vorhaben ist unter den bisher gegebenen Voraussetzungen nicht zulässig und damit auch nicht genehmigungsfähig. Die Zulässigkeit des Vorhabens kann somit nur mit Hilfe einer Änderung des bestehenden Vorhabenbezogenen B-Plans in einen Bebauungsplan sowie der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen (bzw. anzupassen / zu ändern), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan soll die zukünftige Entwicklung des Gebietes eindeutig steuern. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen somit als Bemessungs- und Genehmigungsgrundlage für das zukünftige Vorhaben.

Die notwendige Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Umsetzung des geplanten Vorhabens wird im Weiteren unter dem Titel „3. Änderung Vorhabenbezogener B-Plan Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße in Bebauungsplan Lebensmittelvollsortiment-Markt an der Leipziger Straße“ geführt.

In der Stadtratssitzung der Stadt Kitzscher am 18.05.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans getroffen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.2021 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Kitzscher Nr. 06/2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Bei der Umsetzung des Planvorhabens soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Im Rahmen der Planung sollen die privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Auf Basis des § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung (Teil 2) bildet, beschrieben und bewertet werden. Er entspricht inhaltlich den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB. Er wird mit der zukünftigen Entwurfsfassung dieses Bebauungsplanes vorgelegt und ist somit noch nicht Bestandteil der Begründung dieses Vorentwurfs.

Der geplante EDEKA - Markt ist aufgrund seiner Größe (1.710 m² Verkaufsfläche) als großflächiger Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² Verkaufsfläche) gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO einzustufen. Im Zuge des Planungsverfahrens sind demzufolge "schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zu prüfen" sowie zu prüfen, ob das Vorhaben raumbedeutsam ist.

Zu diesem Bebauungsplan wurden ergänzende Fachgutachten angefertigt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Dies sind:

- ein **Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen des Verlagerungsvorhabens** zur Ermittlung von Auswirkungen auf die Entwicklung der Nahversorgung in Kitzscher bzw. in den umliegenden Gemeinden mit Stand vom 30.06.2022
- eine **Schallimmissionsprognose** zur Prüfung evtl. zu erwartender Lärmbelastungen für das neu geplante Wohngebiet im nahen Umfeld durch den Neubau des EDEKA Marktes sowie ggf. Formulierung von Maßnahmen zur Lärminderung mit Stand vom 19.07.2022

1.2 Ziele der Planung

Mit der 3. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans soll die geplante Verlagerung des derzeit in der Bornaer Straße 25 bestehenden EDEKA Marktes in das Plangebiet, derzeit noch Sitz eines Nonfood-Discounters (Wreesmann Sonderpostenmarkt), planerisch abgesichert werden.

Die Verlagerung bzw. die Errichtung eines Ersatzmarktes im Plangebiet ist aufgrund mehrerer Aspekte dringend erforderlich.

- Der Bestandsmarkt weist gestalterische Mängel auf, die sowohl das äußere als auch das innere Erscheinungsbild betreffen.
- der Bestandsmarkt entspricht grundsätzlich nicht mehr den heutigen Kundenanforderungen. Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Dies beinhaltet vor allem 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.
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegan/vegetarisch aus. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt die Erwartungshaltung an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch). Dies erfordert eine Neugestaltung des Marktes. Mit der Verlagerung und den Neubau des EDEKA Marktes soll trotz der zuvor formulierten Ansprüche die Verkaufsfläche nicht erweitert, sondern lediglich das Warenangebot im Markt neu geordnet und an die o.g. modernen Anforderungen angepasst werden.
- Der Betrieb eines separaten und vom eigentlichen Verkaufsraum baulich-funktional vollständig getrennten Getränkemarkts wie noch am jetzigen Standort an der Bornaer Straße gegeben, ist nicht mehr zeitgemäß und soll am neuen Standort entfallen.
- Die Parkplatzsituation und Logistik am Bestandsort entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

- Am jetzigen Standort sind keine räumlichen Entwicklungs- bzw. Anpassungsmöglichkeiten im vorhandenen Gebäudebestand vorhanden.
- der bestehende Markt liegt etwas abseits des eigentlichen Ortszentrums und damit der potenziellen Kunden im Süden von Kitzscher. Der neu geplante Standort ist von der Ortsmitte besser (direkte Lage an der Hauptverkehrsstraße Leipziger Straße) erreichbar und grenzt fast unmittelbar westlich an den Ortskern von Kitzscher mit seiner Wohnbebauung an. In naher Zukunft befindet sich der neue Markt auch im unmittelbaren Einzugsbereich des nördlich und südlich des neuen Marktstandortes geplanten großflächigen Wohngebietes (Bebauungsplan ist seit Mitte 2022 rechtskräftig). Somit entsteht für die neuen Bewohner dieses Baugebietes eine wohnungsnah, auch fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeit (Nahversorgung). Der Standort wird zudem aufgrund der neuen Wohnbebauung stärker in den städtebaulichen Siedlungszusammenhang integriert. Somit weist der geplante neue Standort des EDEKA Marktes eine optimale Lagegunst für die Bewohner des neu entstehenden Wohngebiets sowie die Einwohnern im Ortskern von Kitzscher auf.

Eine Verlagerung des Bestandsmarktes an einen anderen, weiter entfernten Standort innerhalb von Kitzscher steht, insbesondere aufgrund der Lagegunst des neu geplanten Standortes, nicht zur Disposition.

Für das Vorhaben gelten folgende Planungsziele:

- die Schaffung der planungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes
- die Errichtung eines modernen Vollsortiment-Marktes
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB
- die Festsetzung von ggf. notwendigen grünordnerischen Festsetzungen (Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen) zur Eingrünung des Marktstandortes
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 4 BauGB, insbesondere durch Eingrünung des Baugebietes
- die Vermeidung von Emissionen
- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Schaffung einer ausreichend großen Anzahl an Stellplätzen für den Einkaufsmarkt

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet erstreckt sich

- südlich des neu geplanten großräumigen Wohngebietes nördlich der Leipziger Straße (B-Plan Leipziger Straße, rechtskräftig seit September 2022). Derzeit ist diese Fläche noch landwirtschaftlich genutzt.
- Westlich des Ortsrandes von Kitzscher wenige hundert Meter vom Ortszentrum entfernt
- nördlich der Leipziger Straße (Staatsstraße S 48) und daran im Süden angrenzender offenen Grünfläche, kleinerer Waldbestände sowie angrenzendem Sportplatz von Kitzscher

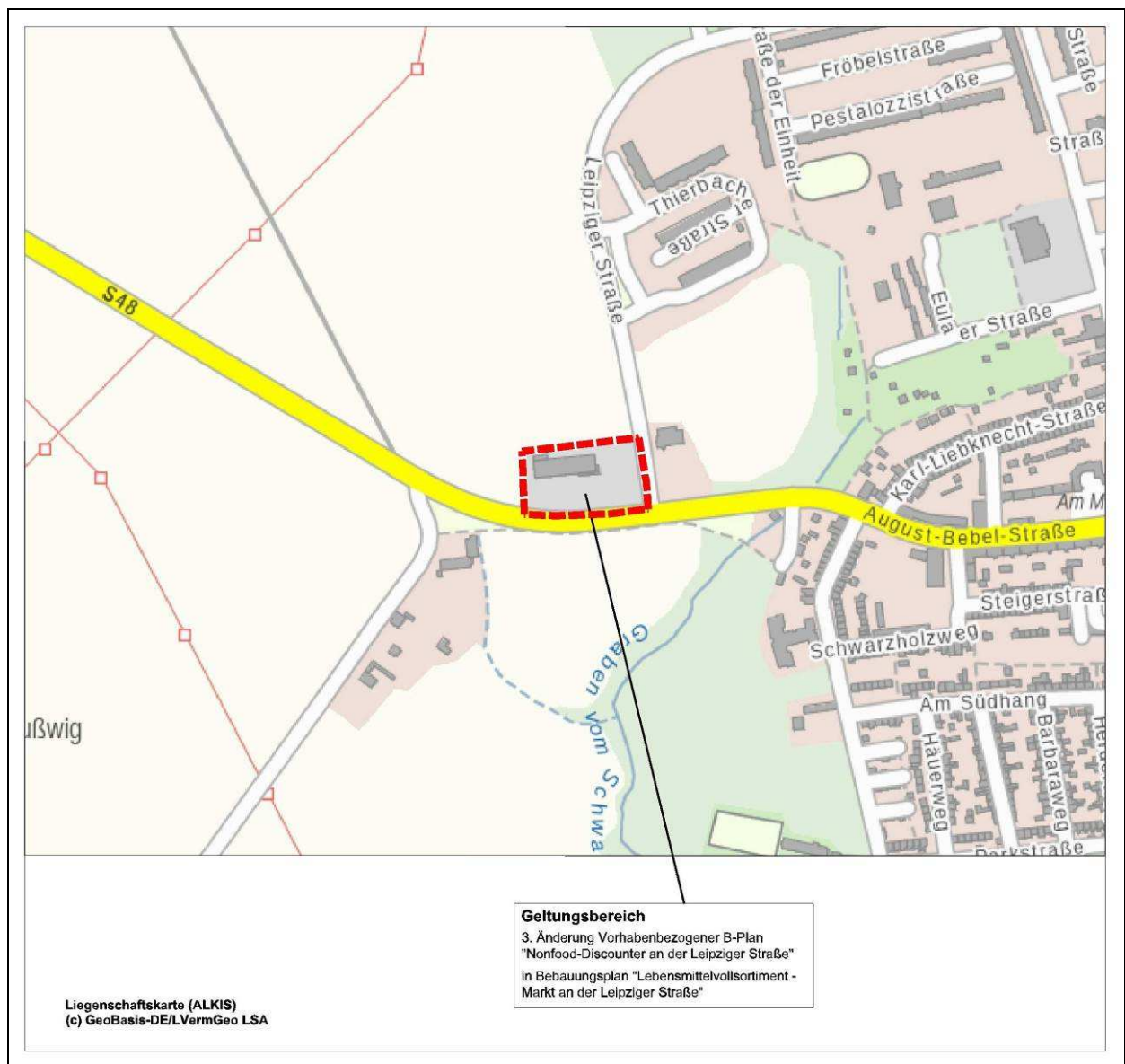
- östlich offener landwirtschaftlicher Flächen, welche von Norden nach Süden durch den Fipperbach durchzogen werden. Hier soll das o.g. neu Wohngebiet entstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das Grundstück "Leipziger Straße 1". Hierzu gehört in Gänze das Flurstück 212/3. Es liegt in der Flur 0 der Gemarkung Braußwig.

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Schröder Holdung GmbH mit Sitz in 06712 Zeitz, Gleinaer Str. 15.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 7.000 m²

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und die Lage des Plangebietes sind der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.



Die äußere Erschließung (PKW-Kundenverkehr und LKW Andienung) erfolgt im Nordosten des Plangebietes über die öffentliche Straße "Leipziger Straße", die innere Erschließung (Parkplätze) wird über befestigte Verkehrsflächen gesichert.

1.4 Planungsrechtliche Grundlagen

Als planungsrechtliche Grundlage sind bei der 3. Änderung des Vorhabenbezogenen B-Plans Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße in den Bebauungsplan Lebensmittelvollsortiment-Markt an der Leipziger Straße insbesondere zu beachten:

- SÄCHSISCHE GEMEINDEORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134)
- RAUMORDNUNGSGESETZ - ROG - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) m.W.v. 10.12.2020 bzw. 9.6.2021
- BAUGESETZBUCH - BAUGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHTUNG vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- GESETZ ZUR SICHERSTELLUNG ORDNUNGSGEMÄßER PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN WÄHREND DER COVID-19-PANDEMIE (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 18.3.2021 I 353
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)

Daneben wirken sich zahlreiche Fachgesetze direkt auf die Planung aus und sind zu beachten.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Änderung oder Ergänzung.

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Plangebietes stehen für das geplante Vorhaben zur Verfügung.

2 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN

2.1 Raumordnung

Die vorliegende 3. Änderung des Vorhabenbezogenen B-Plans muss gemäß § 4 Abs. 1 ROG die Ziele der Raumordnung beachten und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1 ROG berücksichtigen.

Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam.

2.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2013 DES LANDES SACHSEN (LEP 2013) gemäß der durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 12.07.13 (in Kraft ab 31.08.13) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen zugrunde zu legen sind.

Für die Stadt Kitzscher sind insbesondere folgende im LEP 2013 festgelegte Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung von Bedeutung.

- **Ziel 2.2.1.2 - Siedlungsentwicklung**

Soweit zur Konzentration der zentralörtlichen Funktionen erforderlich sollen in den Regionalplänen Versorgungs- und Siedlungskerne festgelegt werden mit der Folge, dass die Ansiedlung zentralörtlicher Einrichtungen außerhalb dieser Kerne unzulässig ist ... Bei der Festlegung der Kerne sind zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinden zu berücksichtigen.

Im LEP 2013 wird weiter ausgeführt, dass ein Versorgungs- und Siedlungskern der im Zusammenhang bebaute Ortsteil ist, der auf Grund seiner bereits vorhandenen Funktionen und entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten, seiner Erreichbarkeit und seiner Verkehrsanbindung durch den ÖPNV die Voraussetzung für die räumlich konzentrierte Versorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung zu den Wohnstandorten bietet. Auf dieser Basis wurde Kitzscher im Regionalplan Leipzig-West Sachsen als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern ausgewiesen, obwohl Kitzscher kein Grundzentrum ist. Die Ortschaft bildet damit den Schwerpunkt der gemeindlichen Siedlungsentwicklung und dient auch der Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge. Das Vorhaben zur Verlagerung des EDEKA Marktes an den neuen Standort im Plangebiet entspricht genau der genannten konzentrierten Versorgungsfunktion und weist eine besonders günstige Lage zu vorhandenen (Ortskern max. 400m entfernt) und neu geplanten Wohnstandorten (Neubaugebiet unmittelbar westlich und nördlich des Plangebietes angrenzend) auf.

- **Ziel 2.2.1.6 - Siedlungsentwicklung**

Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe bestehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht ist nur in den Zentralen Orten ... zulässig.

Im LEP 2013 wird kommentiert, dass ungeachtet einer zentralörtlichen Einstufung jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird. Dies bezieht sich gleichermaßen auf die Siedlungs- und Wohnentwicklung wie auch die Entwicklung von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebsflächen. Das geplante Vorhaben zur Verlagerung des EDEKA Marktes (als Ersatzbau für den dann „stillgelegten“ Bestandsmarkt) in das Plangebiet entspricht dem Grundsatz der Eigenentwicklung, da hierdurch neben Aspekt der Ersatzbebauung keine quantitative Vergrößerung der Verkaufsfläche, sondern lediglich eine qualitative Aufwertung des Marktes erfolgt. Der neue Markt dient lediglich der Nahversorgung der Stadt Kitzscher selbst, erzeugt keinen Kaufkraftentzug

aus benachbarten Gemeinden, sondern holt allenfalls in der Vergangenheit erfolgte Kaufkraftabflüsse (unattraktiver Bestandsmarkt) zurück.

Konkreteren Bezug zum geplanten Vorhaben zur Errichtung eines neuen EDEKA Marktes als Ersatzbau für den vorhandenen Markt am geplanten Standort weisen folgende im Kapitel 2.3.2 Handel des LEP 2013 genannten Ziele auf.

- **Ziel 2.3.2.1 - Handel**

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben ... ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.

- **Ziel 2.3.2.2 - Handel**

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

Kitzscher wurde im Regionalplan Leipzig-West Sachsen als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern ausgewiesen. Hierdurch übernimmt der Ort nahversorgerische Funktionen, obwohl er nicht als Grundzentrum ausgewiesen ist.

- **Ziel 2.3.2.3 - Handel**

Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 qm ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig.

- **Ziel 2.3.2.5 - Handel**

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 substantiell beeinträchtigen.

- **Ziel 2.3.2.6 - Handel**

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

Die für den Einzelhandel relevanten Ziele der Raumordnung des LEP Sachsen 2013 beziehen sich u.a. auf großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Gemäß der Begründung im LEP Sachsen 2013 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen die in § 11 Abs. 3 BauNVO erfassten Vorhaben. Hierzu gehört auch das Planvorhaben. Die Ziele der Raumordnung sind insofern nur dann von Belang und zu berücksichtigen, wenn das Vorhaben unter die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, die davon ausgeht, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Dabei wird in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO davon ausgegangen, dass wesentliche Auswirkungen auf jeden Fall dann vorhanden sind, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet. Dies träfe, falls korrekt, auf den geplanten EDEKA Neubau mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.710 qm zu.

Im Fachgutachten „Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Verlagerungsvorhaben - Die sächsische Stadt Kitzscher als Standort für einen EDEKA Verbrauchermarkt“, welches in Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan im Juli 2022 erarbeitet wurde, wurde deshalb ein Typik-Nachweis durchgeführt, in dessen Rahmen geprüft wurde, ob das Vorhaben unter die ‚Vermutungsregel‘ des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt und damit als raumbedeutsam einzustufen und auf seine Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen ist.

Die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200qm (also auch das Planvorhaben) sich generell nicht nur unwesentlich auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken, konnte mit Hilfe des Fachgutachtens widerlegt werden. Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine auf der städtebaulichen Ebene atypische Fallkonstellation. Somit gilt § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO. Das Vorhaben ist demzufolge nicht raumbedeutsam und die Ziele der Raumordnung, die in Kap. 2.3.2 Handel aufgeführt sind, müssen nicht beachtet werden bzw. sind in Einzelaspekten (z.B. Forderung nach einer städtebaulich integrierten Lage des Marktes) erfüllt.

Weiteres hierzu ist ausführlich dem Kapitel 2.3.2 dieser Begründung bzw. dem diesem Kapitel zugrunde liegenden Fachgutachten zu entnehmen.

Die atypische Fallkonstellation des Vorhabens zur Verlagerung des EDEKA Marktes lässt sich gemäß Fachgutachten folgendermaßen begründen.

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt, der im Kern nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet (95 % Flächenanteil).
- Das Vorhaben generiert seinen Umsatz (60%) überwiegend aus dem Nahbereich und dient damit vorwiegend der verbrauchernahen Versorgung.
- Der EDEKA-Markt ist der einzige Vollsortimenter im Einzugsgebiet. Mit der Verlagerung; Modernisierung und der Stilllegung des Bestandsmarktes soll der neue EDEKA-Markt zukunftsfähig aufgestellt und abgesichert werden.
- Der Vorhabenstandort ist keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Allerdings liegt der Ortskern (Versorgungsbereich) mit seiner vielfältig geprägten Nutzung in nur 400m Entfernung östlich des Vorhabenstandortes. Dort befindet sich auch ein Netto-Lebensmitteldiscounter. Der EDEKA-Standort bleibt dem Ortskern jedoch funktional untergeordnet. Es sind somit keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich im Ortskern von Kitzscher sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu erwarten.
- Der Vorhabenstandort wird künftig aufgrund der Entstehung eines neuen Wohngebietes sowohl westlich als auch nördlich komplett von Wohnnutzungen umgeben sein. Das Kernsiedlungsgebiet von Kitzscher beginnt etwa 200m östlich vom Vorhabenstandort, so dass der Vorhabenstandort von diesem fußläufig zu erreichen ist. Künftig wird der EDEKA-Markt somit über einen unmittelbaren Zusammenhang mit Wohnsiedlungsbereichen verfügen, für wesentliche Teile der Bevölkerung Kitzschers fußläufig erreichbar sein und in eine städtebaulich-integrierte Lage „hineinwachsen“.
- Insbesondere für die Bevölkerung im neuen Wohngebiet wird das Vorhaben wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen und diesem funktional zugeordnet sein. Aber auch für Teile des Kernsiedlungsgebiets ist der Vorhabenstandort leicht erreichbar und wird somit in Ergänzung zum Ortskern wichtige Versorgungsfunktionen übernehmen. Mit der Verlagerung des Marktes in das Plangebiet wird dieser näher an den Bevölkerungsschwerpunkt heranrücken.
- Aufgrund der verbrauchernahen Lage wird der EDEKA-Markt kein unverträgliches Maß an gebietsfremdem Verkehrsaufkommen induzieren. Zwar spricht der EDEKA-Markt ein überörtliches Einzugsgebiet an, der überwiegende Teil des Umsatzes wird aber mit den im Nahbereich lebenden Verbrauchern erwirtschaftet, so dass sich das gebietsfremde Verkehrsaufkommen in Grenzen halten wird. Hinzu kommt, dass am Standort schon jetzt eine Handelseinrichtung besteht, die Kundenverkehr generiert. Eine ÖPNV Anbindung des Plangebietes ist noch nicht vorhanden, wird aber im Zuge der Realisierung des geplanten Wohnbaubereiches in unmittelbarer Nachbarschaft angedacht.
- Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung oder Neuentwicklung eines Einzelhandelsstandorts, sondern lediglich um die Verlagerung eines bereits in Kitzscher in gleicher Größe bestehenden Lebensmittelmarkts. Hinzu kommt, dass der Vorhabenstandort bereits heute

durch einen Sonderpostenmarkt genutzt wird und in der Vergangenheit auch schon ein Lebensmittel-Discounter am Standort verortet war. Der Vorhabenstandort ist somit fest im Bewusstsein der Verbraucher als Einzelhandelsstandort verankert.

- **Ziel 4.1.1.16 – Vorranggebiete Arten und Biotopschutz / Biotopverbund**

In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Arten und Biotopschutz festzulegen und ein großräumig übergreifender Biotopverbund zu sichern und als solcher zu kennzeichnen.

Ein Vorranggebiet für den Arten und Biotopschutz wurde südlich des Plangebietes jenseits der Leipziger Straße Richtung Aue der Eula ausgewiesen. Die Eula mit Aue, der Jordanbach und die angrenzenden Grünland- und Waldbereiche gehören zum landesweiten Biotopverbund. Die Darstellungen des Regionalplans berühren das geplante Planungsvorhaben nicht.

- **Ziel 4.1.2.7 –Verbesserung Wasserrücklauf**

In den Regionalplänen sind Gebiete, die aufgrund potenziell starker Oberflächenabflüsse eine Erhaltung und Verbesserung der Wasserrückhaltung besonders erfordern als ... festzulegen.

Ein solches Gebiet wurde im Regionalplan südlich des Plangebietes jenseits der Leipziger Straße und in einiger Entfernung nördlich des Plangebietes als Fläche zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrücklaufs dargestellt. Hier sind insbesondere flächenhafte Versiegelungen, Bodenverdichtungen und Beseitigung von Vegetationsbeständen zu vermeiden. Aufgrund der Lage abseits des Plangebietes sind keinerlei Auswirkungen auf das Planvorhaben vorhanden.

- **Ziel 4.1.2.9 – Vorranggebiete Vorbeugender Hochwasserschutz**

In den Regionalplänen sind Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz für vorhandene und rückgewinnbare Überschwemmungsbereiche zur Gewährleistung und Verbesserung der natürlichen Wasserrückhaltung in der Fläche sowie Art und Umfang der Nutzungen in diesen Gebieten festzulegen.

Im Regionalplan wird die Bachaue des Gewässers der Eula als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (hier Überschwemmungsbereich) dargestellt. Hier gilt, dass Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen so zu gestalten sind, dass sie mit den Zielen des Hochwasserschutzes vereinbar sind. Im Weiteren sind Infrastruktureinrichtungen, die den Wasserabfluss behindern unzulässig und die Flächen werden vorrangig durch Grünlandnutzung geprägt. Aufgrund der Lage abseits des Plangebietes sind keinerlei Auswirkungen auf das Planvorhaben vorhanden.

- **Ziel 4.2.1.1 - Vorranggebiete Landwirtschaft**

In den Regionalplänen sind mindestens 35% der regionalen landwirtschaftlichen Nutzungsfläche als Vorranggebiet Landwirtschaft festzulegen.

Als Kriterium für die Darstellung als Vorranggebiete Landwirtschaft wird eine Ackerzahl von 50 und mehr angesetzt. Nördlich in einiger Entfernung zum Plangebiet ist ein solches Vorranggebiet im Regionalplan dargestellt. Dies führt jedoch zu keinerlei Auswirkungen auf das Plangebiet.

- **Ziel 4.2.1.1 - Vorranggebiete Wasserversorgung**

In den Regionalplänen sind zur langfristigen Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung bedeutsame Grundwasservorkommen als Vorranggebiete Wasserversorgung festzulegen.

Südlich und östlich des Plangebietes sowie östlich der Ortslage von Kitzscher wird im Regionalplan ein Vorranggebiet für die Wasserversorgung dargestellt. Dies korrespondiert mit der Lage des Wasserwerkes Kitzscher im südlichen Ortsbereich von Kitzscher in unmittelbarer Nähe zum derzeitigen Standort des EDEKA Marktes an der Bornaer Straße und den umliegenden TW Schutzzonen. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Auch hier sind keine negativen Auswirkungen auf das Planvorhaben zu erwarten.

Resümee

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Ziele der Landesplanung in Sachsen (LEP 2013) dem geplanten Vorhaben zur Errichtung eines EDEKA Marktes bzw. der damit einhergehenden geplanten 3. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans nicht entgegenstehen.

2.1.2 Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020

Der Regionalplan wurde am 11.12.2020 durch den Regionalen Planungsverband als Satzung beschlossen und am 02.08.2021 durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalplanung genehmigt. Der Regionalplan ist seit dem 16.12.2021 in Kraft.

Der Regionalplan mit seinen Zielen, Grundsätzen und Darstellungen ist dem geplanten Vorhaben zur Neuerrichtung eines EDEKA Marktes zu Grunde zu legen.

Für die Stadt Kitzscher insgesamt sind insbesondere folgende im Regionalplan festgelegten Ziele, Grundsätze und Darstellungen von Bedeutung.

- Kitzscher gehört zur Raumkategorie „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ und liegt außerhalb Regionaler Entwicklungsachsen im Land Sachsen (Karte 1 zum Regionalplan / Übernahme aus LEP 2013)
- Kitzscher weist keine zentralörtliche Bedeutung (Grundzentrum) auf. Die nächsten Grundzentren liegen mit Bad Lausick im Osten, dem Ortsverbund Böhlen-Zwenkau im Nordwesten und dem Ortsverbund Großpösna-Naunhof im Norden von Kitzscher (Karte 3 zum Regionalplan). Das nächstgelegene Mittelzentrum stellt Borna westlich von Kitzscher dar. (Übernahme aus LEP 2013). Kitzscher gehört zum grundzentralen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Borna (Karte 3 zum Regionalplan)
- Kitzscher wird, auch wenn die Stadt keine zentralörtliche Bedeutung aufweist, im Regionalplan als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern ausgewiesen und bildet damit den Schwerpunkt der gemeindlichen Siedlungsentwicklung und dient der Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge (Karte 2 zum Regionalplan / Z 2.2.1.6).
- Kitzscher liegt innerhalb eines Raumes mit besonderem Handlungsbedarf – Bergbaufolgelandschaft (Karte 6 zum Regionalplan / LEP Kap. 2.1.3). Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit Bergbaufolgelandschaften (Karte 7 zum Regionalplan).
- *Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken ... (Z 2.3.2.1). Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten ... ist nur in **städtebaulich integrierter Lage** in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen zulässig (Z 2.3.2.2). Durch die zentralen Orte sind ... Einzelhandelskonzepte zu erarbeiten (Z 2.3.2.4).*

Als „städtebaulich integriert“ gilt ein Standort dabei, wenn das direkte Umfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Die zuvor aufgelisteten Grundsätze und Ziele beziehen sich eigentlich auf Orte mit zentralörtlicher Bedeutung, hier insbesondere auf die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. In Kitzscher handelt es sich hingegen lediglich um eine Verlagerung des bestehenden Marktstandortes an eine lagegünstigeren Standort, insbesondere aus dem Gesichtspunkt heraus, das im Norden und Westen an das Plangebiet angrenzend ein großes Neubaugebiet entsteht, deren zukünftige Bewohner als potenzielle Neukunden für den EDEKA Markt anzusehen sind. Der neue Standort dient also der Nahversorgung der umliegend wohnenden Bevölkerung. An diesem Standort wird in Zusammenhang mit der in etwa 400m Entfernung Richtung Osten bestehenden Wohnbebauung im

Ortszentrum von Kitzscher das oben definierte Integrationsgebot in Gänze erfüllt. Für die Verlagerung des Marktstandortes wurde ein Verträglichkeitsgutachten zu den zu erwartenden Auswirkungen angefertigt. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse ist dem Kapitel 2.3.2 dieser Begründung zu entnehmen.

Für das Plangebiet selbst werden keinerlei zeichnerische Darstellungen oder Aussagen im Regionalplan getroffen. Für die nähere Umgebung des Plangebietes gilt folgendes:

- Kitzscher sowie das Plangebiet liegen außerhalb von festgesetzten Schutzgebieten des Naturschutzes wie z.B. SPA, FFH, NSG, LSG - Gebieten (Karte 9 zum Regionalplan).
- Südlich des Plangebietes jenseits der Leipziger Straße grenzt ein Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz an. Räumlich umfasst es Grünflächen, Waldbereiche, den Sportplatz sowie die Auenlandschaft der Gewässer Eula bzw. des Jordanbachs. Das Vorranggebiet ist gleichzeitig Bestandteil des Kernbereichs des landesweiten Biotopverbundes (Karte 8 und Karte 14 zum Regionalplan, Kap. 4.1.1, Z 4.1.1.13 bis Z 4.1.1.22).
- Ein großer Bestandteil des zuvor benannten Vorranggebietes für den Arten- und Biotopschutz, hier im Wesentlichen die Bachau des Gewässers der Eula, wird als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (hier Überschwemmungsbereich) dargestellt (Karte 12 zum Regionalplan, Kap. 4.1.2). Hier gilt insbesondere Ziel Z 4.1.1.15: Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind so zu gestalten, dass sie mit den Zielen des Hochwasserschutzes vereinbar sind sowie die Ziele Z 4.1.2.16 / 4.1.2.17: Infrastruktureinrichtungen, die den Wasserabfluss behindern sind unzulässig. Die Flächen werden vorrangig durch Grünlandnutzung geprägt. Gleichzeitig stellt das Gewässer der Eula einen Schwerpunkt für eine naturnahe Gewässerentwicklung dar (Karte 15 zum Regionalplan / Z 4.1.2.13).
- Südlich des Plangebietes jenseits der Leipziger Straße und in einiger Entfernung nördlich des Plangebietes werden Flächen zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrücklaufs dargestellt. (Karte 16 zum Regionalplan, Z 4.1.2.23). Hier sind insbesondere flächenhafte Versiegelungen, Bodenverdichtungen und Beseitigung von Vegetationsbeständen zu vermeiden.
- In geringer Entfernung zum Plangebiet Richtung Norden sowie südlich der Leipziger Straße angrenzend bestehen Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion (Karte 13 zum Regionalplan, Kap. 4.1.3). Diese Bereiche wurden als Vorranggebiete für die Landwirtschaft (nördlich des Plangebietes), als Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz bzw. als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz – Überschwemmungsbereich (südlich des Plangebietes) ausgewiesen und damit vor Beeinträchtigungen geschützt.
- In geringer Entfernung nördlich des Plangebietes wird im Regionalplan ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt (Karte 14 zum Regionalplan, Kap. 4.2.1).
- Südlich und östlich des Plangebietes sowie östlich der Ortslage von Kitzscher wird im Regionalplan ein Vorranggebiet für die Wasserversorgung dargestellt. Dies korrespondiert mit der Lage des Wasserwerkes Kitzscher im südlichen Ortsbereich von Kitzscher in unmittelbarer Nähe zum derzeitigen Standort des EDEKA Marktes an der Bornaer Straße und den umliegenden TW Schutzzonen (Karte 10 zum Regionalplan, Kap. 5.2). Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III.
- Die Leipziger Straße am Südrand des Plangebietes wird als Staatsstraße (Landesstraße) S 48 dargestellt. Sie mündet weiter westlich auf die B 95 bzw. die BAB 72 ein (Karte 14 zum Regionalplan).

Resümee

Der Regionalplan enthält räumlich konkreten Aussagen bzw. Darstellungen in direkter Nachbarschaft zum geplanten Vorhaben zur Errichtung eines EDEKA Marktes (großflächiger Einzelhandel) und der

damit verbundenen 3. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans. Für das Plangebiet selbst werden keine Darstellungen getroffen.

Aufgrund der Lage der oben aufgelisteten Gebiete und Flächen weitgehend abseits des Plangebietes sind keine negativen Auswirkungen auf das Planvorhaben zu erwarten.

Alle Darstellungen und Aussagen sind dahingehend zu beurteilen, dass die Ziele und Grundsätze bzw. Vorgaben des Regionalplans dem geplanten Vorhaben nicht entgegenstehen, zumal der geplante Standort des neuen EDEKA Marktes derzeit schon größtenteils versiegelt ist und von einem Restpostenmarkt genutzt wird. Der Gebäudebestand wird somit lediglich zugunsten eines EDEKA Neubaus abgerissen und das Areal neu geordnet.

2.2 Kommunale Planungen

2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzscher stellt als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB).

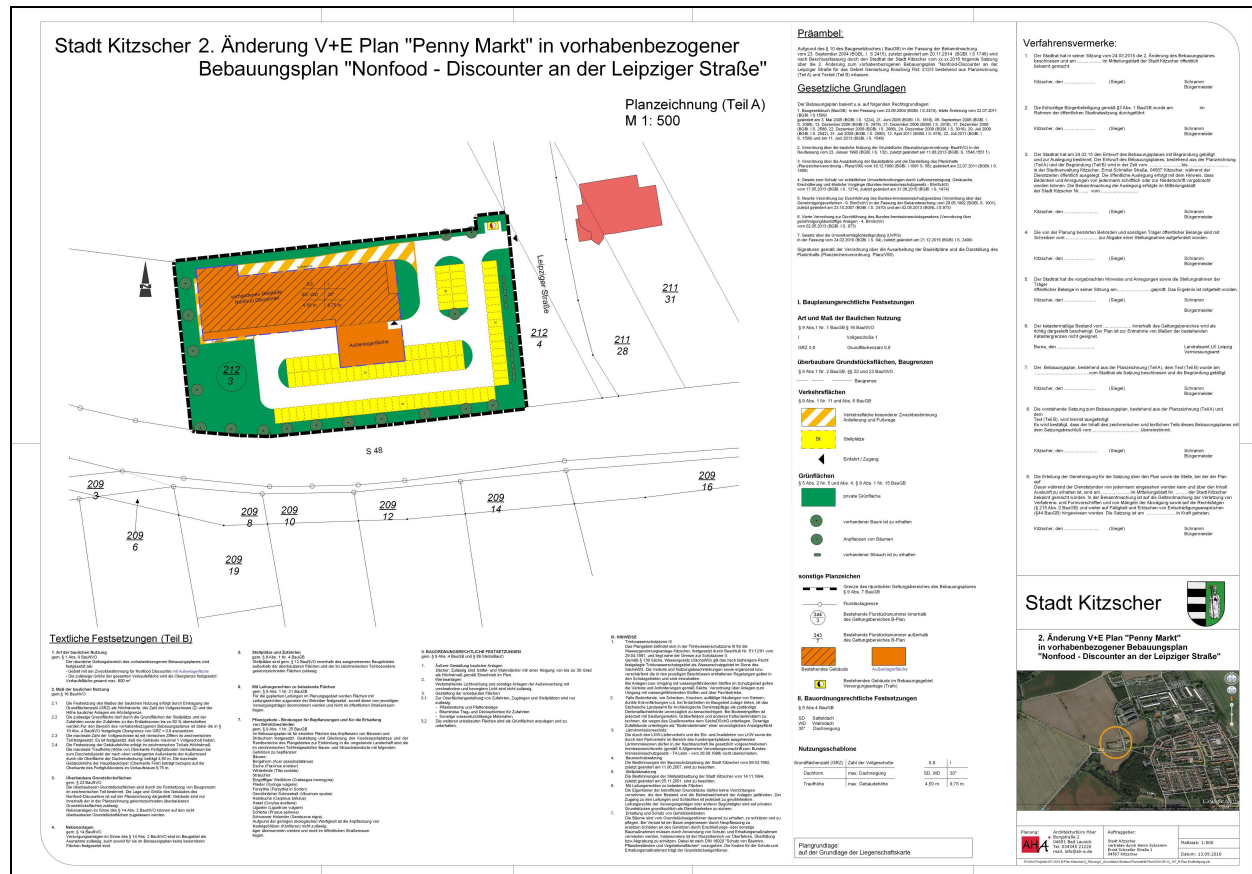
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzscher wird der gesamte Bereich des Plangebietes weiß, d.h. als Fläche „ohne Darstellung einer Planung“ dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne bzw. deren Änderungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Festsetzung der Nutzungsart Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" stellt keine geringfügige, vertretbare Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes, der an dieser Stelle keine Darstellung ausweist, dar. Mit der 3. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans ergibt sich somit gleichzeitig das Erfordernis zur Änderung / Ergänzung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die Darstellung des Plangebietes muss im FNP als Sonstiges Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel" erfolgen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung.

2.2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht seit dem 22.2.2017 der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Planbezeichnung 2. Änderung V+E Plan „Penny Markt“ in vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nonfood Discounter an der Leipziger Straße“. Der Standort wird derzeit vom Restpostenmarkt Wreesmann mit zugeordneten Parkplätzen genutzt.

Der Geltungsbereich dieses Planes ist flächenmäßig deckungsgleich mit der hier als Vorentwurf vorliegenden „3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nonfood Discounter an der Leipziger Straße“ in Bebauungsplan „Lebensmittelvollsortiment-Markt an der Leipziger Straße““.



Rechtskräftiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Plangebiet

Direkt nördlich und westlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Leipziger Straße in Kitzscher“ an. Mit Hilfe dieses B-Plans soll ein großräumiges Wohngebiet mit insgesamt 90-100 Bauplätzen (8,1 ha Fläche) neu erschlossen werden. In einem ersten Schritt wurde der Teilbereich Süd dieses Bebauungsplans mit insgesamt 51 WE unter dem Titel „Teilkrafttretung Süd“ (ca. 4,0ha Fläche) als Satzung durch den Stadtrat Kitzscher am 24.5.22 beschlossen und ist seit dem 28.9.2022 rechtskräftig. Perspektivisch soll der Teilabschnitt Nord nach „Volllaufen“ des südlichen Abschnitts ebenfalls erschlossen werden.

2.2.3 Landschaftsplan

Für die Stadt Kitzscher existiert ein Landschaftsplan aus dem Jahre 1993 (Büro Schmelzer und Bezenberger) sowie eine Fortschreibung von 2001 (Büro Schlenkermann).

2.3 Fachgutachten

2.3.1 Schallimmissionsprognose

Zur Beurteilung der zu erwartenden Emissionen und notwendiger Lärmschutzmaßnahmen wurde im Zuge der Erstellung dieses Bebauungsplanes von der GAF-Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, Stand 19.7.2022, eine Schallimmissionsprognose erarbeitet.

Hierbei wurden die von Planvorhaben sowie vom Baubestand der benachbarten Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Kitzscher ausgehenden Lärmemissionen ermittelt und Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Mit Hilfe dieser Maßnahmen (Einhausung des Anliefer-/Entladebereichs, Abschirmung von Kühl- und Lüftungsgeräten auf dem Dach des EDEKA Marktes sowie Errichtung einer Schallschutzmauer am nordöstlichen Rand des Plangebietes) können die geltenden Richtwerte eingehalten werden.

Näheres zur Immissionssituation im Plangebiet und Umgebung sowie den zusammengefassten Ergebnissen der Schallimmissionsprognose ist dem Kapitel 3.7. dieser Begründung bzw. dem Fachgutachten selbst zu entnehmen.

2.3.2 Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen des Verlagerungsvorhabens EDEKA Markt

Im Zuge der Erarbeitung dieses Bebauungsplans wurde das Fachgutachten „Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Verlagerungsvorhabens - Die sächsische Stadt Kitzscher als Standort für einen EDEKA Verbrauchermarkt“, Stand 30.06.2022, erarbeitet durch Dr. Lademann & Partner, Hamburg in Auftrag gegeben.

Das Gutachten geht hierbei in folgenden Schritten vor.

1. Kurzbewertung der soziökonomischen Rahmenbedingungen in Kitzscher
2. Darstellung und Bewertung des Vorhabens in Hinblick auf seine Zentrenrelevanz sowie des Mikrostandorts und des Standortumfeldes
3. Abgrenzung des Untersuchungsraums und Bewertung der Wettbewerbssituation
4. Analyse und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum
5. Identifizierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sowie Analyse der Ausgangslage in diesen Bereichen
6. Vorhaben- und Wirkungsprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, des Nachfragepotenzials, des Umsatzes, der Marktanteile und der Umsatzherkunft bzw. der Veränderungen durch die geplante Verlagerung und Modernisierung des Edeka- Markts
7. Herleitung möglicher Nachnutzungsoptionen für den Edeka-Altstandort
8. Absatzwirtschaftliche Wirkungsprognose bzgl. der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte des Vorhabens
9. Durchführung eines Atypik-Nachweises zur Beantwortung der Frage, ob das Vorhaben unter die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt.

Lage im Raum – Verkehrsanbindung – Interkommunaler Wettbewerb

Die Stadt Kitzscher befindet sich im nordwestlichen Teil des Bundeslands Sachsen und gehört dem Landkreis Leipzig an. Kitzscher weist eine räumliche Nähe zum städtisch geprägten Großraum Leipzig auf, mit welchem intensive Pendler- und Einkaufsverflechtungen bestehen. Kitzscher grenzt direkt an die Kreisstadt Borna an, die zu den bevölkerungsreichsten Kommunen im Landkreis Leipzig zählt. Die Stadt Kitzscher umfasst neben der Kernstadt die fünf Ortsteile Braußwig, Dittmannsdorf, Hainichen, Thierbach und Trages. Die überörtliche Verkehrsanbindung ist gut, insbesondere auch zur westlich angrenzenden Kreisstadt Borna.

Zu Punkt 1

Soziökonomische Rahmenbedingungen

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Kitzscher verlief seit 2017 mit einem jährlichen Zuwachs um rd. 0,7 % positiv. Damit konnte sich Kitzscher nicht nur vom allgemeinen Schrumpfungstrend im Freistaat Sachsen (rd. – 0,2 % p.a.) entkoppeln, sondern auch von der Entwicklung im Landkreis Leipzig abheben, dessen Bevölkerungszahl im Vergleichszeitraum annähernd stagnierte.

Es wird prognostiziert, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren leicht negativ entwickeln werden. Im Jahr 2024 ist in Kitzscher mit einer Bevölkerungszahl von etwa 5.130 Einwohnern zu rechnen. Die Stadt Kitzscher verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 85,3 und

fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Leipzig (93,9) sowie zum Landesdurchschnitt (90,9) unterdurchschnittlich aus.

Zu Punkt 2

Darstellung und Bewertung des Vorhabens in Hinblick auf seine Zentrenrelevanz sowie des Mikrostandorts und des Standortumfeldes

Die Stadt Kitzscher besitzt keine zentralörtliche Funktion, wird jedoch dem grundzentralen Verflechtungsbereich des benachbarten Mittelzentrums Borna zugeordnet. Somit übernimmt Borna grundzentrale Versorgungsaufgaben für Kitzscher. Im Regionalplan Leipzig Westsachsen 2020 wird Kitzscher als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern ausgewiesen und bildet damit den Schwerpunkt der gemeindlichen Siedlungsentwicklung und dient der Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass hier Infrastruktureinrichtungen (z.B. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungrelevanten Kernsortimenten) vorgehalten werden, die die Grundversorgung der Bevölkerung weitgehend sichern können.

Im interkommunalen Wettbewerb steht die Stadt Kitzscher v.a. mit den umliegenden Zentralen Orten, d.h. dem Mittelzentrum Borna rund 6 km südwestlich und dem Grundzentrum Bad Lausick rund 7 km südöstlich des Kernzentrums. Beide Gemeinden grenzen direkt an das Stadtgebiet von Kitzscher an. Die räumliche Nähe zu diesen Zentralen Orten hat wesentlichen Einfluss auf die räumliche Ausdehnung des Vorhabeneinzugsgebiets.

Zu Punkt 3

Abgrenzung des Untersuchungsraums und Bewertung der Wettbewerbssituation

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vorrangig mit umliegenden Verbrauchermärkten vergleichbarer Angebotsstruktur (Vollsortiment) und Größe. Im (Kern-)Stadtgebiet von Kitzscher bestehen derzeit der Bestandsmarkt EDEKA sowie die beiden Lebensmitteldiscounter Lidl (im nördlichen Teil Kernstadt) und Netto (in zentraler Lage nahe dem Marktplatz).

Da die Discounter Lidl und Netto nur bedingt Sortiments- und Zielgruppenüberschneidungen mit dem Edeka-Markt aufweisen, gehen von diesen auch nur eingeschränkte einzugsgebietslimitierende Effekte aus. Der Edeka-Markt stellt den einzigen in Kitzscher verorteten vollsortimentierten Lebensmittelanbieter dar, so dass von einer gesamtörtlichen Kundenansprache auszugehen ist.

Insgesamt ist die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im umliegenden Raum von Kitzscher differenziert zu bewerten.

Während für die Stadt Kitzscher sowie das nördliche Umland (Netto im Röthaer Stadtteil Espenhain) von einer relativ entspannten Wettbewerbssituation auszugehen ist, die die räumliche Ausstrahlung des Vorhabens sowie die Nachfrageabschöpfung innerhalb des Stadtgebietes von Kitzscher begünstigt, nimmt die Wettbewerbsdichte im südlichen und östlichen sowie im weiteren Umland erheblich zu. Die Zentralen Orte Borna und Bad Lausick verfügen hier funktionsgerecht über ein umfassendes Nahversorgungsangebot, welches sich auf die jeweilige Kernstadt konzentriert. Mit dem REWE in Bad Lausick sowie dem EDEKA plus KAUF LAND in Borna sind hier auch mehrere mit dem EDEKA-Markt in Kitzscher vergleichbare und z.T. direkt mit diesem im Wettbewerb stehende Vollsortimenter ansässig. Es ist nicht zu erwarten, dass der neue EDEKA in Kitzscher in der Lage sein wird, Verbraucher aus den Kernstädten von Borna und Bad Lausick anzusprechen.

Im erweiterten Umland bestehen einige Märkte, von denen ein gewisser Einfluss auf die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets ausgeht. Hierzu zählen KAUF LAND in Großpösna sowie GLOBUS in Markkleeberg. Diese Großmärkte verfügen über weit ausstrahlende Einzugsgebiete. Zusätzlich weist die Stadt Grimma zahlreiche, auch vollsortimentierte Versorgungsalternativen (u.a. KAUF LAND) auf.

Diese z.T. größer dimensionierten Wettbewerber begrenzen die räumliche Ausstrahlungskraft des Vorhabens und dessen überörtliches Einzugsgebiet deutlich.

Der EDEKA Markt stellt den einzigen Vollversorger in Kitzscher dar. Sein Einzugsgebiet umfasst somit das gesamte Stadtgebiet von Kitzscher (Zone 1 - Kernbereich). Hier lebenden Verbrauchern dient der Markt als Hauptversorgungsstandort für Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs. Deshalb wird der Markt hier auch seine größte Marktdurchdringung (Nachfrageabschöpfung) erreichen können.

Das weitere Einzugsgebiet (Zone 2) umfasst Teile des nordöstlichen / nordwestlichen Umlands sowie Teilbereiche der Städte Borna, Bad Lausick und Großpösna. Da hier lebende Verbraucher aber auf zahlreiche alternative Versorgungsangebote im Umfeld zurückgreifen können, wird die Nachfrageabschöpfung in der Zone 2 spürbar abfallen.

Das Einzugsgebiet beinhaltet ca. 11.200 Einwohner. Trotz der verkehrsgünstigen Lage des EDEKA Marktes an der S 48 fällt das zusätzliche Streukundenpotenzial des Vorhabens insgesamt gering aus.

Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial wird zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit im Jahre 2024 in etwa 67,1 Mio. € betragen, wovon rund 36,3 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfallen werden.

Zu Punkt 4

Analyse und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum

Im Einzugsgebiet des Vorhabens wird eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche von rd. 4.750 qm vorgehalten, wobei davon rd. 3.570 qm auf die Zone 1 bzw. die Stadt Kitzscher entfallen.

Die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet beträgt rd. 430qm/1.000 Einwohner und liegt damit recht deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 540 qm je 1.000 Einwohner). Diese deutet auf eine moderate Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet hin und erklärt sich v.a. mit dem geringen Verkaufsflächenangebot in der Zone 2.

Die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet konzentriert sich auf das Stadtgebiet von Kitzscher. Im zum Einzugsgebiet zählenden Teil des Umlands ist mit einem NETTO Markt lediglich ein strukturprägender Anbieter vorhanden. Somit besitzt Kitzscher für Teile des ländlich geprägten Umlands hohe Versorgungsrelevanz, die durch den neuen EDEKA noch verstärkt werden wird. Die Verkehrsanbindung an Kitzscher ist gut, teilweise besser als zu den umliegenden Zentralen Orten. Somit dürften Umlandbewohner regelmäßig oder zumindestens gelegentlich in Kitzscher einkaufen.

Innerhalb des Einzugsgebiets ist ein qualitatives Versorgungsdefizit feststellen. Drei Lebensmitteldiscountern (Lidl und Netto in Kitzscher / Netto im Röthaer OT Espenhain) steht lediglich ein vollsortimentierter Anbieter gegenüber. Die Verlagerung / Neubau des EDEKA Marktes könnte wesentlich zur Behebung dieses Defizits und zur qualitativen Aufwertung des Vollsortiments sowie der Nahversorgung beitragen, ohne dass ein Verkaufsflächenzuwachs in Kitzscher erfolgt.

Die relativ geringe nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität deutet (v.a. für die Zone 2) auf Nachfrageabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets hin. Diese werden noch dadurch verstärkt, dass der einzige im Einzugsgebiet ansässige Vollsortimenter nicht mehr zeitgemäß aufgestellt ist. Mit der Vorhabenrealisierung kann diesem Umstand begegnet und auf eine Reduzierung der Kaufkraftabflüsse hingewirkt werden.

Zu Punkt 5

Identifizierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sowie Analyse der Ausgangslage in diesen Bereichen

Ortskern Kitzscher

Innerhalb des Einzugsgebiets lässt sich derzeit nur ein Standortbereich identifizieren, der die Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen erfüllt. Dabei handelt es sich um den Ortskern von Kitzscher.

Der Ortskern von Kitzscher befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Kernstadtgebiets und erstreckt sich im Wesentlichen rund um den Marktplatz bzw. den zentralen Verkehrsknotenpunkt an der

Kreuzung August-Bebel-Straße / Trageser Straße. Der Nutzungsbesatz erstreckt sich vornehmlich straßenbegleitend entlang der August-Bebel-Straße bzw. der Trageser Straße. Im westlichen Teil des Ortskerns sind überwiegend kleinteilige Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Sparkasse usw.) präsent. Auf dem Marktplatz finden zudem regelmäßige Wochenmärkte statt. Insgesamt fehlt es in diesem Bereich aber an sogkräftigen Handelsbetrieben, weshalb die Passantenfrequenz insgesamt eher gering ausfällt.

Im östlichen Teil des Ortskerns befindet sich mit NETTO ein strukturprägender Lebensmittelmarkt. Als strukturprägender Lebensmittelmarkt und wichtigster Magnetbetrieb des Stadtzentrums wirkt der Markt auch über den unmittelbaren Nahbereich hinaus und erzeugt somit erhöhte Kundenfrequenzen. Da dieser Anbieter über die Trageser Straße sowohl verkehrlich als auch visuell direkt an den Marktplatz angebunden ist, besteht ein räumlich-funktionaler Bezug zwischen diesen beiden Bereichen, weshalb es zu gewissen Kundenaustauschbeziehungen kommt und insgesamt von einem zusammenwirkenden Einzelhandelsstandort gesprochen werden kann. NETTO ist für die Funktionsfähigkeit des Ortskerns von entscheidender Bedeutung. Ein Wegbrechen des als Frequenzanker des Ortskerns fungierende Markt würde zwangsläufig dazu führen, dass der Ortskern von Kitzscher seine Funktion als zentraler Versorgungsbereich verliert.

Mittelzentrum Borna

Im Untersuchungsraum, aber bereits außerhalb des Einzugsgebiets befindet sich die Innenstadt des Mittelzentrums Borna, welche auch gemäß dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist.

Der traditionelle Hauptgeschäftsbereich der Bornaer Innenstadt wird im Wesentlichen durch den Marktplatz sowie die daran anschließende und als Fußgängerzone ausgebaute Reichsstraße (ROSSMANN, ERNSTINGS, usw.) gebildet.

Erhöhte Kundenfrequenzen lassen sich zudem im Bereich am Brühl ausmachen, wo mit einem EDEKA und weiteren Geschäften ein weiterer sogstarker Einzelhandelspol existiert, der auch von seiner unmittelbaren Anbindung an die B93 profitiert. Die beiden Handelslagen sind räumlich-funktional sowohl über die Kirchstraße als auch die Wilhelm-Külz-Straße miteinander verbunden.

Ein nennenswerter Einzelhandelsbesatz lässt sich zusätzlich entlang der Bahnhofstraße identifizieren (KIK, Gastronomie, Dienstleister).

Der Netto-Discounter an der Sachsenallee gehört jedoch nicht zum zentralen Versorgungszentrum: Es sich hierbei eher um einen solitären und verkehrsorientiert gelegenen Lebensmittelmarkt.

Die Innenstadt von Borna stellt insgesamt einen leistungsfähigen Einzelhandelsstandort und einen voll funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich dar.

Vom EDEKA-Vorhaben in Kitzscher wird die Innenstadt von Borna ausschließlich über die mit der Vorhabenrealisierung verbundene Rückholung von Nachfrageabflüssen (damit verbunden kleinerer Umsatzrückgang des EDEKAS in Borna) aus dem Einzugsgebiet des EDEKA-Vorhabens betroffen sein, die aufgrund des unattraktiven EDEKA Bestandsmarktes in Kitzscher entstanden sind.

Zu Punkt 6

Vorhaben- und Wirkungsprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, des Nachfragepotenzials, des Umsatzes, der Marktanteile und der Umsatzherkunft bzw. der Veränderungen durch die geplante Verlagerung und Modernisierung des Edeka- Markts

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass durch die Verlagerung und Modernisierung des EDEKA Markts nicht zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Es wird ein Marktanteil des neuen EDEKA im Einzugsgebiet von etwa 10 % erwartet. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 (Stadtgebiet von Kitzscher) liegt dieser bei rd. 30 %, in der Zone 2 sind etwa 10 % zu erwarten. Im Aperiodischen Bereich liegt er in Zone 1 bei 1%, in Zone 2 bei 0%. Insgesamt ergibt sich ein Marktanteil von 17% in Zone 1 und 5% in Zone 2.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5% errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.500 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 7,3 Mio. € belaufen, wovon mit rd. 7,0 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Auch wenn im Zuge der Vorhabenrealisierung keine Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA-Markts vorgesehen ist, sind die durch die Attraktivierung des Markts und der daraus resultierenden Erhöhung der Flächenproduktivität erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant.

Es wird davon ausgegangen, dass die Verlagerung und Modernisierung des Bestandsmarktes zu einer nicht unwesentlichen Erhöhung der Flächenproduktivität gegenüber dem Status quo führen wird. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass am neuen Standort kein separater Getränkemarkt mehr betrieben wird. Der Umsatzzuwachs (inkl. Streuumsätzen) wird im Worst Case insgesamt bei knapp 1,6 Mio. € liegen, wobei die Umsatzzunahme fast ausschließlich auf den periodischen Bedarf entfallen wird.

Laut Gutachten wird der Zuwachs an Marktanteil im Einzugsgebiet nach Vorhabenrealisierung beim periodischen Bedarf in Zone 1 bei 7%, in Zone 2 bei 2% und insgesamt bei 4% liegen. Im Aperiodischen Bedarf beträgt er 0%. Der Gesamtzuwachs wird in Zone 1 mit 4%, in Zone 2 mit 1% und insgesamt mit 2% prognostiziert.

Zu Punkt 7

Herleitung möglicher Nachnutzungsoptionen für den Edeka-Altstandort

Unter Berücksichtigung der marktseitigen Aspekte wird im Gutachten die Nachnutzung der derzeit von EDEKA genutzten Immobilie an der Bornaer Straße durch einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, durch einen Drogeriemarkt oder einen Getränkemarkt für sehr unwahrscheinlich erachtet. Hierfür bestehen keine ausreichenden Umsatzpotenziale mehr bzw. das Einzugsgebiet (Drogeriemarkt) ist zu klein. Möglich erscheint allenfalls die Nutzung des Alt-Standortes durch (nicht dem Einzelhandel zuzuordnende) Gewerbebetriebe oder Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortimenten außerhalb des nahversorgungsrelevanten Bereichs. Alternativ könnte der Standort auch als Ersatzstandort für den wegfallenden Restpostenhändler Wreesmann dienen.

Zu Punkt 8

Absatzwirtschaftliche Wirkungsprognose bzgl. der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte des Vorhabens

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte (Mehr-)Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2024 versorgungswirksam wird.

Im Gutachten wurde überprüft, 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.

Als Anhaltswert ab wann mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind gilt eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % (sog. Abwägungsschwellenwert).

Die Auswirkungen des Vorhabens sind hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Dies bedeutet:

- eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung erzeugt weder wirkungsmildernde noch wirkungsverschärfende Effekte
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das Vorhaben wird in der Lage sein, einen Teil der bisherigen Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet auf sich umzulenken.
- Die in der Einzugsgebietszone 1 vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Nachfragezuflüssen aus der Zone 2, wo die ermittelte nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität bei deutlich unter 100 % liegt. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb der Einzugsgebietszone 1 auswirken wird. Da nicht unwesentliche Teile der in Zone 2 vorhandenen Nachfrage (insbesondere das Vollsortiment betreffend) aber auch an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets (z.B. in Borna oder Bad Lausick) abfließen, ist nicht der gesamte Kaufkraftabfluss aus der Zone 2 wirkungsverschärfend gegenüber den Betrieben innerhalb der Zone 1 zu berücksichtigen. Es wird auch zu „reinen“ Kaufkraftrückholeffekten kommen.

Umsatzumverteilungsauswirkungen im aperiodischen Bedarf

Umsatzverteilungsauswirkungen im aperiodischen Bedarf sind als weitgehend unbedeutsam zu beurteilen.

Umsatzumverteilungsauswirkungen im periodischen Bedarf

Zone 1

Für das Prognosejahr 2024 beträgt der relevante Vorhabenumsatz insgesamt rd. 1,1 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet für das Prognosejahr 2024 in Höhe von rd. 16,6 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von insgesamt **rd. 6,6 %**. Dieser Wert bleibt somit deutlich unterhalb des o.g. 10% Abwägungsschwellenwertes.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Die stärkste Betroffenheit ergibt sich für die Streulagen innerhalb der Zone 1 (rund 10 %). Hiervon ist vor allem betroffen der LIDL in Kitzscher. Die etwas höhere Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem NETTO resultiert daraus, dass LIDL vergleichsweise viele Markenartikel vertreibt, die es auch bei EDEKA zu kaufen sind. Auch der LIDL steht wie NETTO in keinem unmittelbaren Wettbewerb zum EDEKA, sondern ergänzt nur das Warenangebot. Trotz eines prognostizierten Umsatzrückgangs von bis zu 10 % geht das Gutachten daher nicht davon aus, dass es hier zu einem Marktaustritt von LIDL kommt.

Für den Ortskern von Kitzscher wurde eine Umverteilungsquote in Höhe von rd. 9 % ermittelt. Hiervon ist vor allem betroffen der NETTO in Kitzscher. Aufgrund des Discounter-Konzeptes stehen jedoch NETTO und der neue EDEKA eher in Angebotsergänzung zueinander, denn in einem unmittelbaren Wettbewerb. Es ist nicht zu erwarten, dass durch den neuen EDEKA eine gravierenden Umlenkung der Kundenströme innerhalb des Einzugsgebiets zu Lasten von NETTO erfolgt. Verbraucher, welche hinsichtlich ihres täglichen Einkaufs bevorzugt auf vollsortimentierte Einkaufsalternativen zurückgreifen, kaufen bereits heute nicht bei NETTO ein, sondern gehen zu anderen Vollsortimentlern im Umfeld. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der NETTO aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgebiet einen unmittelbaren Bezug zu den umliegenden Wohngebieten aufweist und deshalb auf ein hohes Nachfragepotenzial im Nahbereich setzen kann. Insofern zielt der Netto-Markt hauptsächlich auf die fußläufige Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung, auch weniger mobiler Bevölkerungsgruppen ab. Für diese Kundengruppe wird der NETTO auch zukünftig die präferierte Einkaufsalternative darstellen.

Der EDEKA wird an einen randstädtisch gelegenen und mit dem Auto gut zu erreichenden Standort verlagert werden. Entsprechend wird der Edeka-Markt (wie auch bislang) in erster Linie auf großvolumige Versorgungseinkäufe orientiert sein, die primär mit dem Auto abtransportiert werden müssen. Demzufolge wird der EDEKA nicht zu NETTO sondern vielmehr in Konkurrenz zu ähnlich ausgerichteten Versorgungsstandorten im Umland (REWE in Bad Lausick, SB Warenhäuser in Großpösna, Markkleeberg und Borna).

Aus den genannten Gründen wird im Gutachten nicht davon ausgegangen, dass es zu einem vorhabeninduzierten Marktaustritt des im Ortskern ansässigen NETTOs und einem damit verbundenen Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereichs in Kitzscher kommen wird.

Vor dem Hintergrund der sehr geringen Wahrscheinlichkeit einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung des EDEKA Altstandortes in Kitzscher ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer über den ermittelten Vorhabenumsatz bzw. den vorhabeninduzierten Umsatzzuwachs hinausgehenden Umsatzzunahme im periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebiets kommen wird.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die im künftigen Wohngebiet an der Leipziger Straße lebenden Personen in der Wirkungsprognose noch gar nicht berücksichtigt worden sind. Wenn das Wohngebiet „vollgelaufen“ ist, ergeben sich für den örtlichen Einzelhandel zusätzliche Umsatzpotenziale, die die prognostizierten Umsatzrückgänge zum Teil kompensieren werden. Mittel- bis langfristig werden die bestehenden Betriebe somit einen geringeren als den prognostizierten Umsatzrückgang zu erwarten haben.

Zone 2

In der Zone 2 (NETTO in Rötha) werden die Umsatzumverteilungseffekte unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. € liegen.

Umland außerhalb des Einzugsgebietes

Die Versorgungsstandorte unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets werden ausschließlich über die vorhabeninduzierte Rückholung von derzeit aus dem Einzugsgebiet abfließender Nachfrage vom neuen EDEKA in Kitzscher betroffen sein. Dies wird zu (geringfügigen) Umsatzrückgängen an diesen Standorten führen. Allerdings verteilen sich diese Umsatzrückgänge in einer Höhe von rd. 0,4 Mio. € auf zahlreiche Standorte außerhalb des Einzugsgebiets.

Gewisse Umsatzrückgänge (allerdings in sehr geringem Maße) werden aber auch in der Innenstadt des Mittelzentrums Borna zu verzeichnen sein, welche derzeit den einzigen zentralen Versorgungsbereich unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets darstellt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich im nördlichen Bereich des Bornaer Stadtzentrums ein leistungsfähig aufgestellter EDEKA befindet, der als typgleicher Anbieter in direkter Konkurrenz zu dem EDEKA in Kitzscher steht, derzeit aber deutliche Wettbewerbsvorteile gegenüber diesem genießt. Aufgrund seiner unmittelbaren Anbindung an die B 93 weist der EDEKA in Borna zudem eine hohe Verkehrsgunst auf und ist auch für einen großen Teil der Bevölkerung innerhalb des Vorhabeneinzugsgebiets aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgebiet gut zu erreichen. Im Gutachten wird ausgeschlossen, dass der EDEKA in Borna aufgrund des neuen Marktes in Kitzscher schließen muss.

Auf detaillierte Wirkungsbetrachtungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets wurde im Gutachten verzichtet, da der Umsatz, welchen der EDEKA aus der Rückholung von derzeit abfließender Nachfrage an jene Standorte generieren kann (rd. 0,4 Mio. €), insgesamt sehr gering ausfällt. Selbst wenn man diesen vollständig gegen den EDEKA in der Bornaer Innenstadt rechnen würde, läge die Umsatzumverteilungsquote, unter der Annahme eines nahversorgungsrelevanten Umsatzes des EDEKA von ca. 6 Mio. €, bei lediglich rd. 5 % und damit sehr deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Abwägungsschwellenwerts.

Zu Punkt 9

Durchführung eines Atypik-Nachweises zur Beantwortung der Frage, ob das Vorhaben unter die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt

Die für den Einzelhandel relevanten Ziele der Raumordnung des LEP Sachsen 2013 beziehen sich auf großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Gemäß der Begründung im LEP Sachsen 2013 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen die in § 11 Abs. 3 BauNVO erfassten Vorhaben. Hierzu gehört auch das Planvorhaben. Die Ziele der Raumordnung sind insofern nur dann von Belang und zu berücksichtigen, wenn das Vorhaben unter die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, die davon ausgeht, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Dabei wird in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO davon ausgegangen, dass wesentliche Auswirkungen auf jeden Fall dann vorhanden sind, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet. Diese Vermutung trafe, falls korrekt, auf den geplanten EDEKA Neubau mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.710 qm zu. Demzufolge wurde im Gutachten ein Atypik-Nachweis durchgeführt, in dessen Rahmen zu prüfen war, ob das Vorhaben unter die ‚Vermutungsregel‘ des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt und damit als raumbedeutsam einzustufen und damit auf seine Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen ist.

Hierbei wurden die folgenden Punkte untersucht:

- die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie
- das Warenangebot des Betriebs.

Ob die Vermutung widerlegt werden kann, hängt maßgeblich davon ab,

- welche Waren angeboten werden
- auf welchen Einzugsbereich der Betrieb ausgelegt ist und
- in welchem Umfang zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird.

Entscheidend ist, ob der Betrieb über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind.

Nachteilige Wirkungen dieser Art werden noch verstärkt, wenn der Betrieb in erheblichem Umfang zusätzlichen gebietsfremden Verkehr auslöst. Je deutlicher die Regelgrenze von 1.200 m² Geschossfläche überschritten ist, desto mehr kommt die Vermutungswirkung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zum Tragen. Dabei kann allerdings die jeweilige Siedlungsstruktur nicht außer Betracht bleiben. Je größer die Gemeinde oder der Ortsteil ist, in dem der Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden soll, desto eher ist die Annahme gerechtfertigt, dass sich die potenziell negativen städtebaulichen Folgen relativieren.

Die Prüfung der Atypik und der Auswirkungen erfolgt für den neuen EDEKA Markt auf städtebaulicher Ebene. Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik trotz Überschreitung der Regelvermutungsschwelle von 1.200 qm sind:

- Der Flächenanteil für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt weniger als 10 % der Verkaufsfläche.
- Der Vorhabenstandort liegt verbrauchernah und induziert ein verträgliches Maß an gebietsfremdem Verkehrsaufkommen.
- Der Vorhabenstandort ist städtebaulich integriert. Eine städtebaulich integrierte Lage liegt dann vor, wenn das Vorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt bzw. räumlich an diesen angrenzt, d.h. diesen funktional ergänzt. Hierzu muss sich das Vorhaben dem zentralen Versorgungsbereich räumlich und funktional unterordnen und darf keinen Umfang annehmen, der

gleichberechtigt zum zentralen Versorgungsbereich tritt. Hinzukommen muss ein gewisser Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs.

- Das Vorhaben sichert die Nahversorgung. Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sind dann gegeben, wenn durch seine Kaufkraftbindung die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich gefährdet wird. Eine derartige Gefährdung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen, wenn der neue Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an einem städtebaulich integrierten Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Dies ist der Fall, wenn eine funktionale Zuordnung zu einem oder mehreren Wohngebieten vorliegt und das Vorhaben fußläufig (Gehzeit 10-15 Minuten, Entfernung 700 – 1.000m) erreichbar ist.

Anhand der oben genannten Anhaltspunkte wird das Planvorhaben zum neuen EDEKA in Kitzscher als eine auf der städtebaulichen Ebene atypische Fallkonstellation im Hinblick auf die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO beurteilt. Dafür sprechen neben der Fokussierung des geplanten EDEKA-Markts auf nahversorgungsrelevante Sortimente (95% Flächenanteil) vor allem die funktionale Ergänzung, die der Vollsortimenter zum zentralen Versorgungskern im Ortskern einnehmen wird. Hinzu kommt das der neue EDEKA Standort perspektivisch städtebaulich integriert ist, wenn das neu geplante Wohngebiet in direkter Nähe zum Standort „Vollgelaufen“ ist. Der EDEKA weist somit unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebietsplanung perspektivische Nahversorgungscharakter auf. Die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO kann somit widerlegt werden. Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam, so dass die Ziele der Raumordnung hier nicht zu beachten sind.

Im Einzelnen enthält das Gutachten hierzu folgende Ergebnisse und Aussagen:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt, der im Kern nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet (95 % Flächenanteil). Die geplante Größenordnung von rd. 1.700 qm stellt eine für Vollversorger typische und zeitgemäße Dimensionierung dar und ist auch notwendig, um sich als Vollsortimenter entsprechend positionieren zu können und den Ansprüchen der Verbraucher an einen modernen Lebensmittelmarkt gerecht zu werden.
- Der EDEKA-Markt ist der einzige Vollsortimenter im Einzugsgebiet. Mit der Verlagerung und Modernisierung soll der Markt zukunftsfähig aufgestellt und abgesichert werden, um einer Versorgungsschieflage zugunsten des Discountsegments entgegenzuwirken.
- Der Vorhabenstandort ist keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Allerdings befindet sich der Ortskern nur rd. 400m vom Vorhabenstandort entfernt. Ansonsten befindet sich lediglich ein NETTO im Ortskern. Dieser bedient aufgrund seiner Preisorientierung eine andere Zielgruppe als der sich durch eine deutlich höhere Service- und Frischekompetenz sowie Sortimentstiefe und -breite auszeichnende EDEKA. EDEKA und NETTO werden somit in einer funktionalen Ergänzung zueinanderstehen und gemeinsam für eine ausgewogene Nahversorgungsstruktur sorgen. Da am Vorhabenstandort nur ein solitärer EDEKA-Markt entstehen soll, während der Ortskern über vielfältige Nutzungen verfügt (Einzelhandel, Dienstleister, Wochenmarkt, Sparkasse, Gastronomie, Ärzte etc.), wird der EDEKA-Standort dem Ortskern dabei funktional untergeordnet bleiben.
- Der Vorhabenstandort befindet sich zwar am Rande des Siedlungsgebiets und ist aktuell vor allem von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Allerdings wird sich mit der Umsetzung des geplanten Wohngebiets an der Leipziger Straße das Umfeld perspektivisch wesentlich verändern. Auf einer Fläche von 8ha entsteht in den nächsten Jahren in direkter Nachbarschaft zum neuen EDEKA ein großes Wohngebiet mit etwa 100 Baugrundstücken. Damit wird der Vorhabenstandort künftig sowohl westlich als auch nördlich komplett von Wohnnutzungen umgeben, von den neuen Bewohnern fußläufig erreichbar sein und damit Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Das Kernsiedlungsgebiet von Kitzscher liegt etwa 200m östlich vom Vorhabenstandort, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit auch hier gewährleistet ist. Somit wird der neue EDEKA künftig in eine städtebaulich-integrierte Lage „hineinwachsen“. Während im fußläufigen Einzugsgebiet (1.000m))

am aktuellen EDEKA-Standort nur 500 Personen leben sind es am neuen Standort etwa 2.400 Personen (zzgl. der perspektivisch im neuen Wohngebiet lebenden Personen). Mit der Verlagerung wird der EDEKA-Markt also näher an den Bevölkerungsschwerpunkt heranrücken.

- Das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im Umfeld des neuen EDEKA (2.500m Radius) auf rd. 13,6 Mio. €. Für das Vorhaben wird von einem Gesamtumsatz im nahversorgungsrelevanten Bedarf von rd. 7,0 Mio. € ausgegangen. Unter der realistischen Annahme, dass das Vorhaben im Nahbereich als einziger Vollversorger einen Marktanteil von etwa 30 % erreichen kann, werden sich rd. 4,1 Mio. € Umsatz aus dem Nahbereich generieren, was einem Anteil am Gesamtumsatz des Vorhabens von knapp 60 % entspricht. Das Vorhaben generiert somit seinen Umsatz überwiegend aus dem Nahbereich und dient damit vorwiegend der verbrauchernahen Versorgung. Der Umsatzanteil aus dem Nahbereich wird sich unter Berücksichtigung der Wohngebietsplanung im Umfeld perspektivisch sogar noch weiter erhöhen.
- Aufgrund der verbrauchernahen Lage wird der EDEKA-Markt kein unverträgliches Maß an gebietsfremdem Verkehrsaufkommen induzieren. Zwar spricht der EDEKA-Markt ein überörtliches Einzugsgebiet an, der überwiegende Teil des Umsatzes wird aber mit den im Nahbereich lebenden Verbrauchern erwirtschaftet, so dass sich das gebietsfremde Verkehrsaufkommen in Grenzen halten wird.
- Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung oder Neuentwicklung eines Einzelhandelsstandorts, sondern lediglich um die Verlagerung eines bereits in Kitzscher in gleicher Größe bestehenden Lebensmittelmarkts. Hinzu kommt, dass der Vorhabenstandort bereits heute durch einen Sonderpostenmarkt genutzt wird und in der Vergangenheit auch schon ein Lebensmittel-Discounter (NETTO) am Standort ansässig war. Der Vorhabenstandort ist somit fest im Bewusstsein der Verbraucher als Einzelhandelsstandort verankert.

Resümee

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es durch das Planvorhaben zur Verlagerung des EDEKA Bestandsmarktes in das Plangebiet zu keiner städtebaulich relevante Folgewirkung im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung kommen wird. Vielmehr ist von einer qualitativen Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in Kitzscher und im nahen Umland auszugehen. Die städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens ist somit gegeben.

3 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

3.1 Historische Entwicklung

Zur DDR-Zeit stand im Plangebiet ... Im Jahre ... wurde ein Netto-Markt errichtet. Seit ... steht hier der Restpostenmarkt Wreesmann.

3.2 Beschreibung des Plangebietes - Bestehende Nutzungen und Baubestand

Das Plangebiet wird über eine offene Zufahrt von der Leipziger Straße im Nordosten des Gebietes an das öffentliche Straßennetz angebunden. Hierbei handelt es sich um den Abschnitt der Leipziger Straße, der im Südosten des Plangebietes von der Staatsstraße 48 Richtung Norden abzweigt. Das Plangebiet ist derzeit Sitz des Restpostenmarktes Wreesmann. Das Verkaufsgebäude erstreckt sich im Nordwesten des Plangebietes in West-Ost-Richtung mit südlich angrenzendem teilweise überdachtem Außenlager. Zwischen Gebäude und nördlicher Plangeietsgrenze erstreckt sich eine befestigte Fläche, die als Andienung (Lieferzone) an das Gebäude fungiert.

Südlich und östlich des Gebäudes befinden sich knapp 100 Kundenparkplätze. Diese sind großflächig mit Pflaster versiegelt. Im Nordosten des Plangebietes steht ein Trafohäuschen. Zwischen Bebauung, Verkehrsflächen und der Grenze des Geltungsbereiches erstrecken sich unterschiedlich breite Grünzonen. Diese umfassen im Südwesten eine größere Wiesenfläche. Auf den Grünflächen im Westen und Süden des Plangebietes stocken ältere Baumbestände, im Osten besteht eine Hecke entlang der Leipziger Straße.



Blick auf das Plangebiet – derzeit Standort Restpostenmarkt Wreesmann



Blick auf den derzeitigen EDEKA Bestandmarkt an der Bornaer Straße 25

3.3 Angrenzende Nutzungen

Der Standort des geplanten neuen EDEKA-Marktes liegt in etwa 200m Entfernung westlich der bebauten Ortslage von Kitzscher und ca. 400m entfernt von der Stadtmitte. Die verkehrliche Anbindung an die Bebauung erfolgt über die Staatsstraße S 48 „Leipziger Straße“. Zwischen Ortslage und Plangebiet befinden sich Grün- bzw. Ackerflächen. Südlich des Plangebietes liegen Grünland, kleinere Waldzonen und der Sportplatz von Kitzscher. Daran grenzt im Süden die Bachaue der Eula an. Im Norden und Westen des Plangebiets erstrecken sich ausgedehnte offene Ackerflächen. Ein Teil dieser Flächen direkt an das Gebiet anschließend sollen kurzfristig mit Hilfe des im September rechtskräftig gewordenen „Bebauungsplanes Leipziger Straße“ für Wohnen erschlossen werden. Von der S 48 biegt ein Ast der Leipziger Straße Richtung Norden ab und führt in den Norden der Ortslage Kitzscher. Am Ostrand dieses Straßenzugs gegenüber dem Plangebiet befindet sich der Gebäudekomplex der Freiwilligen Feuerwehr Kitzscher mit vorgelagerten Parkplätzen und Grünflächen.

3.4 Biotop- und Artenschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes tangiert keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und EU SPA-Gebiete) bzw. Schutzgebiete / Schutzobjekte im Sinne der §§ 23 bis 28 BNatSchG.

Im Plangebiet bestehen darüber hinaus keine gesetzlich geschützten Biotope i.S. des § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG.

Das Plangebiet selbst gehört weder zu einem Biotopverbund noch liegt es in einer siedlungsrelevanten Kaltluftentstehungszone. Es blockiert keine siedlungsrelevanten Kaltluftabflussbahnen.

Derzeit liegen keine Hinweise auf essentielle Funktionen des Plangebietes für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten vor, so dass nachzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden kann, dass mit diesem Bebauungsplan keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden. Eine gesonderte faunistische Untersuchung wurde nicht durchgeführt.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Leipziger Straße sowie die August-Bebel-Straße, die vom westlichen Ortsrand von Kitzscher in die Ortsmitte führt erschlossen. Die Leipziger Straße führt als Staatsstraße S 48 südlich

des Plangebietes weiter Richtung Westen und stellt in etwa 3km Entfernung die Anbindung an die B 94 und die BAB 72 her. Nördlich der August-Bebel Straße bzw. der Leipziger Straße bis zum Plangebiet verläuft ein Fuß-/Radweg.

Im Zuge der Erarbeitung des Wohnbebauungsplans Leipziger Straße wurde eine „Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung“ durch das Büro VSC Verkehrs-System Consult Halle GmbH aus Halle mit Stand vom 23.10.2020 angefertigt. Hier sollte u.a. die Leistungsfähigkeit der Einmündung der kommunalen Leipziger Straße in die klassifizierte Staatsstraße 48 (August-Bebel-Straße) bei gleichzeitiger Mehrbelastung durch den Anliegerverkehr des neu geplanten Wohngebietes westlich der Leipziger Straße mit fast 100 Wohneinheiten geprüft werden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass mit dem zusätzlichen Verkehr des geplanten Wohngebietes die baulich unveränderte, unsignalisierte Einmündung der Leipziger Straße in die S 48 in sehr guter Verkehrsqualität geregelt werden kann. Somit dürfte der Knotenpunkt auch den durch den EDEKA Neubau bedingten Andienungs- bzw. Kundenverkehr aufnehmen können, zumal auch jetzt schon ein reger Kundenverkehr zum derzeit ansässigen Restpostenmarkt besteht.

Aus immissionschutzrechtlicher Sicht (Lärmbelastung durch Zu- und Abfahrten, zahlreiche PKW Stellplatzwechsel, usw.) gibt es laut Fachgutachten Schallimmissionsprognose keine Bedenken. Hierbei wurden für Verbrauchermärkte dieser Größenordnung Stellplatz-Wechselzahlen von 0,1 je qm Netto-Verkaufsfläche sowie geräuscharmes Pflaster auf den Stellplätzen und asphaltierte Fahrgassen angesetzt. Die Zufahrten wurden laut Fachgutachten als Straße gemäß RLS-90 modelliert.

Die Anbindung an den ÖPNV in Form einer Bushaltestelle ist derzeit nicht gegeben. Es bestehen Überlegungen im Zuge der Erschließung des neuen Wohnbaugbietes im Norden und Westen des Plangebietes eine solche Haltestelle neu anzulegen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Wasserversorger im Plangebiet ist der Zweckverband Wasser / Abwasser Bornaer Land. Die Versorgung mit Wasser ist im Plangebiet derzeit gesichert. Ggf. ist eine Anpassung der Leitungstrassen an das neue Bauprojekt zur Errichtung des EDEKA Marktes vonnöten.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III für die Wassergewinnungsanlage Kitzscher, festgesetzt durch Beschluss Nr. 51/12/81 vom 29.4.1981 und liegt nahe der Grenze zur Schutzzone II. Gemäß § 139 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) gilt das nach bisherigem Recht festgelegte Trinkwasserschutzgebiet als Wasserschutzgebiet im Sinne des SächsWG. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sowie ergänzend bzw. verschärfend die in den jeweiligen Beschlüssen enthaltenen Regelungen gelten in den Schutzgebieten und sind einzuhalten. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Schutzgebiet gelten die Verbote und Anforderungen gemäß Sächs. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe.

Abwasserentsorgung

Entsorger ist der Abwasserzweckverband (AZV) Espenhain. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Regenwasserentsorgung

Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich – soweit hierzu keine gesonderten Festsetzungen bestehen - nach Sächsischem Landeswassergesetz (SächsWG). Ein Baugrundgutachten liegt derzeit nicht, so dass über die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser derzeit keine Aussagen getroffen werden können.

Abfallbeseitigung und Ablagerungen

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt durch den Landkreis Leipzig als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger auf Basis des Abfallgesetzes des Landes Sachsen. Die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH ist hierbei als Eigengesellschaft des Landkreises für die Abfallentsorgung zuständig und damit beauftragter Dritter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nach §22 KrWG.

Innerhalb des Plangebietes soll der anfallende Müll durch eine Müllpresse, die innerhalb des umhaustem Bereiches der Anlieferung liegt, vorab zerkleinert werden.

Aus abfallrechtlicher Sicht ist folgendes zu beachten:

Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung / Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 6 Abs.1KrWG).

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden mineralischen Abfälle dürfen (soweit sie nach § 7 Abs. 2 KrWG) zu verwerten sind, nicht auf Deponien abgelagert werden. Im Rahmen der Baumaßnahme nicht verwerteter Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen, soweit er nach § 7 Abs. A KrWG zu verwerten ist. Eine Ablagerung auf Deponien zum Zwecke der Beseitigung ist nach §2 Abs.5 SächsABG nicht zulässig. Boden ist nach Bodenart zu trennen.

Eine Überschüttung von Mutterboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso wenig zulässig wie die Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Boden. Bei Wiederverwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind die Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.

Zwischenlager von Böden sind in Form von Trapezmieten anzulegen. Um Verdichtung, Vernässung und Erosion von Mutterboden zu vermeiden, sind diese Mieten mit einer Höhe bis 1,30 m, einer Sohlbreite bis 3,0 m möglichst im Schatten anzulegen.

Stromversorgung

Stromgrundversorger für Kitzscher und somit für das Plangebiet ist Vattenfall Sales. Der Anschluss an das Stromnetz ist im Plangebiet gewährleistet. Das Kabelnetz wird von MITNETZ Strom unterhalten. Ggf. muss das Stromleitungsnetz an das neue Bauvorhaben verlaufstechnisch angepasst werden.

Gasversorgung

Kitzscher wird durch die MITGAS GmbH mit Gas versorgt.

Telekommunikation

Das Plangebiet wird von Telekommunikationslinien der Telekom AG berührt und ist an diese angeschlossen. Eine Anpassung der Leitungsführung gemäß den Anforderungen des neuen Bauvorhabens im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme dürfte jedoch erforderlich werden.

Löschwasser - Brand- und Katastrophenschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand durch die öffentliche Trinkwasserversorgung seitens des Zweckverbandes Wasser / Abwasser Bornaer Land als Wasserversorger möglich.

Für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs sind hierbei die Erste Wassersicherstellungsverordnung vom 31.03.1970 (BGBl. I 1970 Nr. 33 S. 357) und die Technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Sicherung des

Grundschutzes über eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden (aufgrund der Nutzungen im Plangebiet beträgt dieser zwischen 48 und 96 Kubikmeter / Std-) vom Juli 1978 des DVGW e. V. zu beachten.

Der Objektschutz ist der über den Grundschutz hinausgehende objektbezogene Brandschutz, für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko und für sonstige Einzelobjekte. Dies gilt insbesondere für das geplante Vorhaben Neubau EDEKA-Markt mit hohem Publikumsverkehr. Für diese Objekte ist die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der Objekte im Einzelfall festzulegen.

Nach Abschnitt 4.1 des Arbeitsblattes W 405 wird der Löschwasserbedarf für den Objektschutz von der Behörde, die für den Brandschutz zuständig ist, festgestellt. Hierzu ist eine Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer erforderlich.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der Brandschutzbehörde des Landkreises vorzulegen.

Die notwendigen Abstimmungen erfolgen im Zuge des Bauantrags bzw. der Ausführungsplanung.

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten und bei einer Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen sind Sauganschlüsse zu installieren. Auf die Beachtung der DVGW – Arbeitsblatt W 331 „Hydranten“ sowie der DIN 4244 „Löschwasser - Sauganschlüsse“ bei der Errichtung der Löschwasserentnahmestellen wird hingewiesen.

Weitere Einzelheiten bezüglich der Standorte der Löschwasserentnahmestellen sowie der Entnahme aus dem Versorgungsnetz (zentrale Wasserversorgung) oder andere von der Feuerwehr jederzeit nutzbare Entnahmestellen (unabhängige Löschwasserversorgung) sind abzustimmen.

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4966 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Im weiteren Planungs- und Bauprozess (jedoch erst nach Abschluss des B-Plan-Verfahrens in der Phase des konkreten Bauantrags bzw. der Ausführungsplanung) wird überprüft, ob die vorhandenen Hydranten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausreichen bzw. um weitere Hydranten im Plangebiet ergänzt werden müssen. Dann werden auch die entsprechenden Standorte festgelegt. Derzeit befinden sich schon Hydrantenstandorte im Plangebiet, da hier ein großer Sonderpostenmarkt ansässig ist, der im Brandfall ebenfalls mit Löschwasser zu versorgen ist.

Die Stadt Kitzscher ist für den abwehrenden Brandschutz und Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig und hat dazu insbesondere eine leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Die Stadt Kitzscher verfügt über eine freiwillige Feuerwehr, die ihren Sitz an der Leipziger Straße direkt an das Plangebiet angrenzend hat.

Bei Bauvorhaben sind insbesondere die landesbaurechtlichen Vorschriften für Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte zu beachten.

Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen zählen die Zu- und Durchgänge, die Zu- und Durchfahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen. Zur Brandbekämpfung oder sonstige feuerwehrtechnische Einsätze sind ausreichend große öffentliche Verkehrsflächen vorzuhalten. Zu allen rückwärtigen Gebäuden oder Liegenschaften ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein geradliniger Zugang zu schaffen. Ggf. können auch für die Feuerwehr Zufahrten geschaffen werden. Stichstraßen sind weitestgehend zu vermeiden.

Für das Bauvorhaben Neubau EDEKA-Markt ist eine ausreichend große Zufahrt sowie große für die Feuerwehr nutzbare Erschließungsflächen (Kundenparkplatz vor dem Marktgebäude) vorhanden, so dass eine Brandbekämpfung unproblematisch ist. Zudem befindet sich in unmittelbarer Plangebietsnähe der Sitz der Feuerwehr.

3.7 Immissionssituation

Im Plangebiet ist der Abriss des vorhandenen Restpostenmarktes und die Neuansiedlung / Verlagerung des EDEKA Marktes von der Bornauer Straße angedacht. Im Norden des Plangebietes entsteht in Kürze ein neues, großflächiges Wohnbaugebiet (Bebauungsplan im September 2022 rechtskräftig geworden). Die angedachte Nutzung des Plangebietes ruft Lärmemissionen hervor, die unmittelbare Auswirkungen auf das neue Wohngebiet nach sich ziehen. Zur Beurteilung der zu erwartenden Emissionen und notwendiger Lärmschutzmaßnahmen wurde im Zuge der Erstellung dieses Bebauungsplanes von der GAF-Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, Stand 19.7.2022, eine Schallimmissionsprognose erarbeitet.

Auf Grundlage des Bestandes im Umfeld (Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr) und des Baukonzeptes für den Neubau des EDEKA-Marktes wurden mehrere Emissionsquellen ermittelt.

An Vorbelastungen bestehen von der Feuerwache ausgehend zwei PKW Parkplätze (P1, P2), ein LKW Parkplatz (P3), eine Zufahrt zu den Parkplätzen (Z1), die zwei Emissionsquellen EQ1 (Abluft Absaugung Fahrzeughalle) und EQ2 (Waschgeräte zur Reinigung Einsatzfahrzeuge) sowie die Flächenschallquelle FQ1 (Kommunikationsbereich Mitarbeiter).

An Zusatzlastquellen durch das neue Marktgebäude bestehen:

- EQ3 und EQ4 Einkaufswagen-Boxen mit Stapelgeräuschen
- EQ9 und EQ10 Standort Lüftungsgeräte und Kühlgeräte auf dem Dach des Marktes im nordwestlichen Gebäudebereich mit Emissionswerten als Kontingent-Vorgabe
- LQ2 LKW Fahrweg Marktbelieferung
- FQ 2-5 Wände, Dach und Rolltor (eingehauster Anlieferbereich) als Flächenschallquelle
- P4 – P9 PKW Parkplätze mit insgesamt 77 Stellplätzen
- Z2 Zufahrt zu den PKW-Parkplätzen P4 – P9

Es wird im Gutachten davon ausgegangen, dass die Geräusche im Inneren der Verkaufseinrichtung keinen relevanten Beitrag an der jeweiligen Schallimmission liefern.

Die Berechnungen zum Lärm ausgehend vom Neubauprojekt EDEKA erfolgten mit Hilfe einer detaillierten Prognose gemäß TA Lärm mit A-bewerteten Summenpegeln. Die zu betrachtenden maßgeblichen Immissionsorte (IP1 bis IP5, d.h. Baugrenzen der Baufelder WA5 und WA6), an denen gemäß TA Lärm am ehesten Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind, befinden sich innerhalb des neu geplanten Wohngebietes nördlich des Plangebietes in einem Abstand zwischen 8m und 21m von den relevanten Geräuschquellen des zu beurteilenden Marktes entfernt. Es werden jeweils die hinsichtlich der Immissionseinträge kritischen obersten Geschosse betrachtet. Die Immissionsorte sind mit dem Schutzanspruch für Allgemeine Wohngebiete (WA) einzustufen.

Nach der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten sowie der o.g. Emissionsquellen wurden Berechnungen der Geräuschimmission schon für diejenige Variante erstellt, in der schon Lärminderungsmaßnahmen enthalten sind. Hierbei kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel $IRW_{\text{außen}}$ durch folgende Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Dies bedeutet, dass

- Die Einhausung des Anliefer-/Entladebereiches für LKW incl. stehender Müllpresse erfolgt
- Die Abschirmung von Kühl- und Lüftungsgeräten auf dem Gebäudedach des Einkaufsmarktes und die Einhaltung der im Gutachten ausgewiesenen Schallimmissionskontingente gewährleistet wird
- Die Errichtung einer Schallschutzmauer in einer Höhe von 1,80m auf einer Länge von 57m mit einer Flächenmasse von $>20\text{kg/m}^2$ direkt am nördlichen Rande Plangebietes östlich an den Anliefer-/Entladebereich angrenzend erfolgt. Die Mauer liegt aufgrund von Platzgründen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Leipziger Straße in Kitzscher" und somit nicht im Plangebiet dieses Bebauungsplans. Die Umsetzung der Lärmschutzmaßnahme ist zwischen

dem Vorhabensträger zur Errichtung des EDEKA Martes und der Stadt Kitzscher vertraglich zu regeln.

Die Modellierung der Schallausbreitung für die Zusatzlast (alleinige Betrachtung des Marktneubauvorhabens) unter **Berücksichtigung dieser Lärmschutzmaßnahmen** zeigte die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sowohl der Beurteilungspegel als auch der Spitzenpegel für sämtliche Beurteilungszeiträume an sämtlichen Immissionsorten an. Die Ergebnisse zeigen jedoch auch, dass die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel nicht in sämtlichen Beurteilungszeiträumen um mehr als 6 dB unterschritten werden, so dass Vorbelastbetrachtungen erforderlich sind.

Nach der Modellierung der Emissionsdaten der Emissionsquellen der Vorlast (Komplex Freiwillige Feuerwehr Kitzscher östlich des Plangebietes) und damit Ermittlung der Gesamlast (Markt und Vorlast Feuerwehr) zeigte sich, dass auch unter diesen Rahmenbedingungen die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel an allen Immissionsorten IP1 – IP5 ebenfalls eingehalten werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte werden dabei nahezu vollständig von den Quellen der Zusatzlast (neuer EDEKA-Markt) dominiert. Die o.g. implizierten Lärminderungsmaßnahmen (Einhaltung der Lärm-Emissionskontingente der haustechnischen Anlagen, Einhausung LKW-Anlieferung mit Einhaltung Schalldämm-Werte der Außenbauteile und Errichtung Lärmschutzwand mit den genannten Abmessungen) reichen somit aus, so dass keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Somit gehen vom geplanten Bauvorhaben bei Einhaltung der angedachten Lärmschutzmaßnahmen, die durch textlichen Festsetzungen (s. Kap. 5.5 dieser Begründung) abgesichert werden, keine Immissionen aus, die geltende Richtwerte überschreiten. Somit ist das Planvorhaben aus Immissionsgesichtspunkten unbedenklich.

Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet selbst bestehen aufgrund des weitgehenden Fehlens vorhandener baulicher Nutzungen so gut wie nicht. Östlich des Plangebietes auf der anderen Seite der Leipziger Straße befindet sich lediglich das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Kitzscher. Dies wurde ja schon weiter oben im Zuge der Schallimmissionsprognose „behandelt“ und festgestellt, dass dieser Baukomplex nur äußerst geringe Lärmauswirkungen hervorruft, die lediglich bzgl. des geplanten Neubaugebietes von gewisser Relevanz sind, aber für den geplanten Marktneubau keinerlei Bedeutung besitzen.

In Zukunft entsteht nördlich des Plangebietes ein großes Wohnneubaugebiet mit ca. 50 neuen Einfamilienhausgrundstücken. Auch von diesen dürften kaum nennenswerte Emissionen auf das Plangebiet selbst einwirken. Dies begründet sich darauf, dass

- Im Norden zwischen Bebauung und neuem Einkaufsmarkt Grünflächen in Form von Privatgärten entstehen
- Westlich des Plangebietes keinerlei Wohnbebauung entsteht, da hier ein Regenrückhaltebecken vorgesehen und die Neuanlage einer Streuobstwiese angedacht sind
- Die Verkehrserschließung des neuen Wohngebietes ein ganzes Stück nördlich des Plangebietes erfolgt

Selbst wenn Emissionen von den oben genannten vorhandenen bzw. geplanten baulichen Nutzungen entstünden, würden sie sich aufgrund der geplanten (lärmunsensiblen) Nutzung zur Errichtung eines Einkaufsmarktes auch nicht negativ auf das Bauvorhaben auswirken.

Höhere Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet gehen hingegen von der Staatsstraße S 48 im Süden des Plangebietes und der in Zukunft vermehrten Verkehrsfrequentierung des noch Norden abknickenden Seiten“astes“ der Leipziger Straße im Osten des Plangebietes aus. Dieser Straßenzug dient künftig mit als Zufahrt und damit der Erschließung des Neubaugebietes.

Die Belastung im Süden durch die S 48 ist jedoch seit Jahren vorhanden und führte nicht zu negativen Auswirkungen auf die derzeitige Nutzung des Geländes für einen Restpostenmarkt. Aufgrund der weiterhin angedachten, lärmunsensiblen Nutzung des Areals aufgrund der Weiternutzung als

Einkaufsstandort mit großflächig vorgelagerten Parkplätzen und lebhaftem Andienungsverkehr ist der Straßenlärmpiegel hier nicht als relevant für das Vorhaben anzusehen.

3.8 Altlasten / Bodenschutz

Über das Vorhandensein von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bestehen derzeit keine Erkenntnisse.

Ebenfalls keine Kenntnisse bestehen hinsichtlich des Vorhandenseins von Kampfmitteln u.a. aus dem 2. Weltkrieg.

Durch das geplante Vorhaben zur Errichtung eines neuen Einkaufsmarktes in Form der Verlagerung des Bestandsmarktes an der Bornaer Straße in das Plangebiet wird so gut wie keine zusätzliche Bodenversiegelung impliziert. Somit erfolgt kein Entzug ehemals vorhandener Freiflächen zugunsten einer neuen Bebauung bzw. Versiegelung. Lediglich ein geringer Teil der bisher vorhandenen Grünfläche im Südwesten des Plangebietes geht verloren und wird durch das zukünftige Marktgebäude in Anspruch genommen. Der derzeit bestehende Restpostenmarkt wird abgerissen und an dieser Stelle der neue EDEKA Markt errichtet. Die vorhandenen Parkplätze werden umgestaltet, bleiben in ihrer Größenordnung jedoch weiterhin bestehen. Das neue Marktgebäude sowie die Parkplätze werden durch eine von Bäumen und Hecken begrünte Freifläche eingegrünt, die sich rings um den versiegelten Bereich zur benachbarten Leipziger Straße bzw. zu den geplanten Wohnbauflächen im Norden und Westen hin erstreckt.

Trotz des oben beschriebenen Sachverhaltes sind die Anliegen des Bodenschutzes, d.h. der sparsame und schonende Umgang mit Boden, um ihn entsprechend seiner Funktion und Eignung am jeweiligen Standort zu erhalten zu beachten. Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften:

18 300 – Erdarbeiten

18 915 – Bodenarbeiten

19 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

19 731 - Verwertung von Bodenmaterial

zu beachten und die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle abzuschieben und zu sichern. Für den anfallenden Bodenaushub ist generell eine hochwertige Verwendung anzustreben, insbesondere Massenausgleich, Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme, Übergabe an eine Bodenbörse oder Wiederverwertung im Zuge der Verfüllung / Rekultivierung.

Im Zuge der Eingriffsbilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung / des Umweltberichtes (vorgelegt in der späteren Entwurfsfassung dieses Bebauungsplanes) werden ggf. notwendige Ausgleich- und / oder Ersatzmaßnahmen vorgesehen und mittels textlicher Festsetzungen im B-Plan abgesichert.

3.9 Archäologie und Denkmäler

Das Plangebiet liegt im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmäler und ist daher gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG genehmigungspflichtig. Im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten auftretende Befunde und Funde sind gemäß § 20 SächsDSchG sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Die Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.10 Baugrund

Für das Plangebiet wurde kein Baugrundgutachten angefertigt, da aufgrund der schon jahrelang vorhandenen Nutzung des Geländes als Standort eines großen Marktes (derzeit Restpostenmarkt

Wreesmann) und der großflächig versiegelten Parkflächen nicht von Problemen hinsichtlich der Baugrundbeschaffenheit auszugehen ist. Der Neubau des geplanten EDEKA Marktes sowie die Anlage der zugehörigen Parkplätze wird in etwa am gleichen Standort des jetzigen Gebäudes bzw. der Parkplätze nach Abriss der Bestandsanlagen baulich realisiert werden.

4 PLANUNGSKONZEPT

Mit Hilfe der 3. Änderung des Vorhabenbezogenen B-Plans "Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße" in den Bebauungsplan "Lebensmittelvollsortiment - Markt an der Leipziger Straße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen EDEKA Vollsortimenters im Plangebiet geschaffen werden. Dieses Vorhaben ist derzeit ohne eine Änderung / Ersatz des geltenden Rechtsplanes nicht möglich.

Bei dem Planvorhaben im Änderungsgebiet des FNP handelt es sich um einen zeitgemäßen Ersatzneubau für den derzeit in einiger Entfernung am Südrand der Ortslage von Kitzscher befindlichen EDEKA Markt auf dem Grundstück "Bornaer Str. 25".

Der Markt entspricht nicht mehr den heutigen Kunden- und Betreiberanforderungen u.a. bzgl. Architektur, Warenpräsentation und Sortiment, Einkaufserlebnis / Attraktivität und Logistik. Zudem sind am jetzigen Stand kaum Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden. Ebenfalls als nicht optimal zu beurteilen ist der Bestandsort aufgrund der Lage im südlichen Bereich von Kitzscher etwas abseits der Hauptkundenströme. Somit stellt die Verlagerung des Marktes in das Plangebiet die einzige Möglichkeit zur langfristigen Erhaltung und Sicherung dieses wichtigen Nahversorgungsstandortes in Kitzscher dar. Näheres zu den Zielsetzungen bei der Errichtung des neuen Marktes ist dem Kap. 1.2 weiter vorne in dieser Begründung zu entnehmen.

Eine Nachnutzung des jetzigen Standortes / Gebäudes durch einen anderen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels (Verbrauchermarkt / Discounter), durch einen Drogeriemarkt oder einen Getränkemarkt erscheint aus Gründen unzureichenden Umsatzpotenzials bzw. Nachfragevolumens laut Fachgutachten „Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen des Verlagerungsvorhabens“ als nicht realistisch. Evtl. denkbar erscheinen neben der Nutzung durch (nicht dem Einzelhandel zuzuordnende) Gewerbebetriebe aber Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortimenten außerhalb des nahversorgungsrelevanten Bereichs. Der Standort könnte ggf. auch als Ersatzstandort für den wegfallenden Restpostenhändler Wreesmann dienen.

Der moderne Neubau des EDEKA Marktgebäudes soll im Westen des Grundstücks "Leipziger Straße 1" errichtet werden. Er beinhaltet eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.710 m². Darin enthalten sind der Verkaufsraum des Supermarktes sowie ein separater Bäcker mit zusätzlicher Verkaufsfläche und Sitzbereich innerhalb des Marktgebäudes mit einer Nutzfläche von maximal 185 m². Hinzu kommen Lager- und Sozialräume mit einer Fläche von insgesamt maximal 630 m².

Genauso wie der Bestandsmarkt ist der projektierte Ersatzneubau dem Betriebstyp Supermarkt zuzuordnen, der neben dem Lebensmittelvollsortiment auch Waren aus dem Nonfood I-Bereich (Drogeriewaren, Tiernahrung, Blumen) und weitere Gebrauchsgüter aus dem Nonfood II-Bereich (Schreibwaren, Haushaltswaren, Textilien, Bücher) führt. Es ist dabei davon auszugehen, dass die Bestandsumsätze vollständig auf den neuen Markt übertragen werden können.

Der Anlieferbereich für Waren ist am nördlichen Ende des Marktgebäudes angedacht. Aus Immissionsschutzgründen ist die Einhausung dieses Bereiches geplant, da im Anlieferbereich eine Müllpresse errichtet, mit deren Hilfe anfallender Müll vor der Entsorgung vorab zerkleinert wird bzw. ein Leergutlager integriert werden soll.

Die Öffnungszeiten sollen marktüblich, bezogen auf den Lebensmittelbereich, von 8.00 Uhr – 20.00 Uhr erfolgen.

Östlich an das Marktgebäude angrenzend ist ein großer Kundenparkplatz mit befestigten Zufahrtswegen und 77 Parkplätzen (incl. Familien- und Behindertenparkplätze) sowie Stellflächen für Einkaufswagen geplant. Dies entspricht etwa einem Stellplatz je 22 m² Verkaufsfläche.

Die Zufahrt zum EDEKA-Markt für den Kundenverkehr ist von der Leipziger Straße (Abzweig östlich des Plangebietes von der von West nach Ost verlaufenden Staatsstraße S 48 südlich des Plangebietes) im

Nordosten des Plangebietes geplant. Die Ein- und Ausfahrt ist dort uneingeschränkt in alle Richtungen möglich.

Der Lkw-Anlieferungsverkehr erfolgt ebenfalls über diese Zufahrt. Die Lieferfahrzeuge fahren dazu vorwärts auf das Grundstück, können wenden und so rückwärts an die Rampe stoßen. Die Anlieferung erfolgt mit bis zu 8 Lkw-Fahrten (jeweils Hin- und Rückfahrten) werktags, tagsüber zwischen 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und bis zu 4 Lkw-Fahrten sonntags, tagsüber zwischen 6.00 Uhr und 12.00 Uhr.

Entlang des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans soll eine breite Strauchhecke zur Abschottung des Marktes zur geplanten Wohnneubebauung im Norden und Westen angepflanzt werden. In diese Fläche werden die vorhandenen Großbäume, die insbesondere entlang der Staatsstraße S 48 im Süden des Plangebietes stocken, integriert.

Für Fußgänger und Radfahrer ist der EDEKA Markt über einen Weg, der von der Ortsmitte von Kitzscher ausgehend nördlich entlang der Leipziger Straße Richtung Plangebiet erreichbar.

Derzeit besteht in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen EDEKA-Standort noch kein ÖPNV-Haltepunkt. Im Zuge der neu geplanten großflächigen Wohnbebauung im Umfeld des Marktes steht ein solcher jedoch in der Diskussion.

Das Plangebiet ist erschlossen. Alle Medien liegen entweder auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe an (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation).

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist derzeit der Vorhabenbezogene B-Plan „Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße“ rechtskräftig. Der vorgesehenen Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs auf dieser Fläche steht dieser entgegen. Eine Änderung des rechtskräftigen B-Plans an dieser Stelle ist erforderlich.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO zu beachten. Die Regelung lautet in ihrer aktuellen Fassung:

1. Einkaufszentren,
2. **großflächige Einzelhandelsbetriebe**, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet.

Ob ein Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb, als raumbedeutsam oder nicht einzustufen ist bzw. ob ein solches Objekt mit der geplanten Größenordnung von 1.710 m² ausschließlich in Kerngebieten oder Sonstigen Sondergebieten zulässig sind, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen.

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i.d.R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von B-Plänen die Ziele der Raumordnung zu beachten. Die für den Einzelhandel relevanten Ziele der Raumordnung des LEP Sachsen 2013 beziehen sich auf großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Gemäß der Begründung im LEP Sachsen 2013 sind Großflächige Einzelhandelseinrichtungen die in § 11 Abs. 3 BauNVO erfassten Vorhaben. Das Vorhaben zur Verlagerung des EDEKA-Marktes ist aufgrund der Größe der Verkaufsfläche als solches zu beurteilen. Die Beachtung der Ziele der Raumordnung sind insofern nur dann von Belang, wenn das Vorhaben unter die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, die davon ausgeht, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.200 qm (Regelvermutung) auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Zudem muss es raumbedeutsam sein.

Im zum Bebauungsplan angefertigtes Fachgutachten „Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen des Verlagerungsvorhabens“ wurde deshalb ein Atypik-Nachweis durchgeführt, in dessen Rahmen geprüft wurde, ob das Vorhaben unter die ‚Vermutungsregel‘ des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt und damit als

raumbedeutsam einzustufen und somit auf seine Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen ist.

Im Gutachten wird das Planvorhaben als eine auf der städtebaulichen Ebene atypische Fallkonstellation im Hinblick auf die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO beurteilt. Dafür sprechen neben der Fokussierung des geplanten EDEKA-Markts auf nahversorgungsrelevante Sortimente (95% Flächenanteil) vor allem die funktionale Ergänzung und städtebauliche Integration des Standortes zwischen geplantem Neubaugebiet und Ortskern und dem damit verbundenen Nahversorgungscharakter des Vorhabens. Die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO konnte somit widerlegt werden. Das Vorhaben wirkt sich also gar nicht oder nur unwesentlich auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bzw. auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung aus. Das Vorhaben ist demzufolge nicht raumbedeutsam, so dass die Ziele der Raumordnung hier nicht zu beachten sind. Zudem ist das Vorhaben nicht zwingend in Kern- oder Sondergebieten zulässig.

Weiteres ist ausführlich den Kapiteln 2.1.1 und 2.3.2 dieser Begründung bzw. dem diesem Kapitel zugrunde liegenden Fachgutachten zu entnehmen.

Der geplante Standort des EDEKA Marktes wurde aufgrund der großen Verkaufsfläche im Bebauungsplan als **Sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" (SO)** gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Bei dem geplanten EDEKA-Markt handelt es sich auf Grund der nachfolgenden Definition um einen **Supermarkt**.

*"Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein **Lebensmittelvollsortiment** und **Nonfood-I-Artikel** führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an **Nonfood II** aufweist. Als „Nonfood“ (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen*

- **Nonfood I** (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
- **Nonfood II** (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)"

Laut o.g. Fachgutachten trifft zudem folgendes zu.

Das Verkaufsflächenwachstum im Supermarktbereich ist u.a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt und auch einer Abgrenzung gegenüber den ebenfalls größer werdenden Discountern dient. Dabei ist zu beobachten, dass die Supermärkte ihre Kernkompetenz im Lebensmittelbereich stärken und das Angebot im Nonfood-Sektor verringern. So werden z.B. die Artikelanzahlen der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z. B. Biolebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten).

Weiterhin bewegen sich die **Vollsortimenter** z.T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zum stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u.a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.). Supermärkte weisen i.d.R. eine Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m² auf, wobei bei **Neuansiedlungen** mittlerweile Verkaufsflächengrößen von **mindestens 1.800 m²** angestrebt werden. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen auf diese Größe zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für das Bauvorhaben lauten:

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung

- eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.710 m². Darin enthalten sind der Verkaufsraum des Supermarktes sowie ein separater Bäcker mit zusätzlicher Verkaufsfläche und Sitzbereich innerhalb des Marktgebäudes mit einer Nutzfläche von maximal 185 m².
- von Lager- und Sozialräumen mit einer Fläche von insgesamt maximal 630 m²
- der Zweckbestimmung des Supermarktes zusätzlich dienende Anlagen und Einrichtungen wie Laderampen mit Anlieferzone, Außenlager, Stände für Einkaufswagen, Fahrräder und Werbeanlagen.
- von Anlagen der Erschließung (Zufahrten für Kunden und Anlieferung)
- von Kundenparkplätzen incl. Familien- und Behindertenparkplätze

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

5.2.1 Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Für die Höhe der baulichen Anlage / des Supermarktes wird im Bebauungsplan eine maximale Traufhöhe (TH), gleichbedeutend mit der Gebäudehöhe (GH), in Metern über Oberkante Gelände (OKG) festgesetzt. Eine Festsetzung zu Vollgeschossen ist nicht notwendig, da sich die das Marktgebäude nur ebenerdig erstreckt und die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe ausreichend ist.

Die Geländeoberfläche ist vollständig plan und schwankt max. 0,5m um den Höhenbereich von 157m über NHN.

Die textliche Festsetzung für das Sondergebiet SO 1 zur Höhe der baulichen Anlage lautet:

Für die Höhe der baulichen Anlagen wird eine maximale Traufhöhe (TH), gleichbedeutend mit der Gebäudehöhe (GH) von 10m über Oberkante Gelände (OKG) festgesetzt.

Von der Festsetzung der maximalen Höhe sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen und andere Zubehöranlagen von untergeordneten Dimensionen ausgenommen.

5.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Sonstige Sondergebiete.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

5.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bei der Errichtung des EDEKA Supermarktes handelt es sich um ein Gebäude, welches nur schwer mit den ansonsten üblichen Festsetzungen zur Bauweise (offen / geschlossen) sowie die damit verbundenen Gebäudedimensionen (zulässig Maximallängen / Gebäudeanzahl) definieren lässt. Demzufolge wird Bebauungsplan für diesen Baukörper eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Gebäudelänge von über 50m als Einzelgebäude zulässt.

Die textliche Festsetzung zur Bauweise lautet:

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet, die Gebäudelänge darf über 50 m betragen.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des dargestellten Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" werden in der Planzeichnung mit Hilfe von Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen von nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen zulässig.

Neben dem neuen Marktgebäude mit Lager- und Sozialräumen sowie zusätzlich dem Betrieb dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen ist die Bereitstellung von Kundenparkplätzen innerhalb des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" vonnöten. Hierbei handelt es sich um dem Supermarkt in unmittelbarer Nähe direkt zugeordnete Parkplätze für den Kundenverkehr. Familien- und Behindertenstellplätze, Stände für Einkaufswagen, Begleitgrün sowie befestigte Zufahrten, Erschließungsanlagen und Wege zwischen Stellplätzen und Markteingang. Die insgesamt benötigten 77 Parkplätze werden jedoch nicht als solche explizit, d.h. auch zeichnerisch in der Planzeichnung festgesetzt. Somit besteht Flexibilität bei der späteren Gestaltung des Parkplatzes.

Zur Gewährleistung einer effektiven und platzsparenden Anordnung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen innerhalb des Sondergebietes wird auf Basis des § 12 Abs. 6 BauNVO, wonach Stellplätze in bestimmten Teilen von Baugebieten als unzulässig festgesetzt werden können, festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und somit innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Von der Möglichkeit gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen in Gänze oder in Teilen (bestimmte Arten an Nebenanlagen) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen bzw. einzuschränken wird nicht Gebrauch gemacht. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Somit sind Nebenanlagen gleichermaßen innerhalb der überbaubaren wie auch nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, hier Kundenparkplatz sollen Bäume angepflanzt werden. Hierzu näheres in Kapitel 5.6.2 dieser Begründung.

Die textlichen Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen lauten:

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzten Baugrenzen und damit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gleichermaßen innerhalb der überbaubaren wie auch der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für das Plangebiet sind die folgenden Maßnahmen einzuhalten.

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.
- Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet sind überwiegend einheimische und grundsätzlich standortsgerechte Gehölze zu verwenden.
- Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt drei Jahren ist zwingend erforderlich. Sämtliche grünordnerische Festsetzungen sind in einem qualifizierten Freiflächen- und Pflanzplan zum Bauantrag darzustellen.

- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einzusetzen.

5.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffender baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurde im Juli 2022 eine Schallimmissionsprognose erarbeitet.

Im Ergebnis (Modellierung der Schallausbreitung der Zusatzlast = Neubau EDEKA Markt plus der Vorlast = Feuerwache Freiwillige Feuerwehr Kitzscher entspricht der Gesamtlast gemäß TA Lärm) wurde festgestellt, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel an allen Immissionsorten (IP1 bis IP5) im benachbarten Wohngebiet durch folgende Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Die Lärmschutzmaßnahmen beinhalten dabei

- Die Einhausung des Anliefer-/Entladebereiches LKW incl. dort stehender Müllpresse
- Die Abschirmung von Kühl- und Lüftungsgeräten auf dem Gebäudedach des Einkaufsmarktes und Einhaltung der im Gutachten ausgewiesenen Schallemissionskontingente
- Die Errichtung einer Schallschutzmauer in einer Höhe von 1,80m auf einer Länge von 57m mit einer Flächenmasse von $>20\text{kg/m}^2$ direkt am nördlichen Rande Plangebietes östlich an den Anliefer-/Entladebereich angrenzend. Die Mauer liegt aufgrund von Platzgründen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Leipziger Straße in Kitzscher" und somit nicht im Plangebiet. Die Umsetzung der Lärmschutzmaßnahme ist zwischen dem Vorhabensträger zur Errichtung des EDEKA Marktes und der Stadt Kitzscher vertragsrechtlich zu regeln.

Zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die im Gutachten ausgewiesenen Immissionswerte (Gesamtlast gemäß TA Lärm) werden nahezu vollständig von den Quellen der Zusatzlast (Neubau EDEKA Markt) dominiert.

Um sicherzustellen, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen auch umgesetzt werden, werden folgende textliche Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Der Anlieferbereich des zu errichtenden Marktes ist einzuhausen (mit einzuhaltenden bewerteten Schalldämm-Maßen der Umhausung von $R'W = 20\text{ dB}$ (Dach), $R'W = 25\text{ dB}$ (Wände) und $R'W = 13\text{ dB}$ (Rolltor). Quelle der Schalldämm-Maße: Schallimmissionsprognose GAF mbH, Bericht-Nr. 2022_059 vom 19.07.2022, hier Anlage 2.
2. Müllpressen sind im umhausten Bereich der Anlieferung des Marktes unterzubringen.
3. Geräte der Technischen Gebäudeausrüstung des zu errichtenden Marktes (Kühl- und Lüftungsgeräte im Außenbereich) sind hinsichtlich Ihrer Gesamt-Schallemission und Schallabstrahlrichtung so zu errichten bzw. zu betreiben, dass die im Gutachten ausgewiesenen Schallemissionskontingente eingehalten sind. Quelle der Kontingente: Schallimmissionsprognose GAF mbH, Bericht-Nr. 2022_059 vom 19.07.2022, hier Kapitel 3 Kontingente für IQ9 und IQ10.
4. Es ist eine Schallschutzmauer in einer Höhe von 1,80m auf einer Länge von 57m mit einer Flächenmasse von $>20\text{kg/m}^2$ direkt nördlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (siehe informelle Darstellung in der Planzeichnung) angrenzend auf der Böschungsoberkante zu errichten. Die Schallschutzmauer liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Leipziger Straße in Kitzscher"

Diese textlichen Festsetzungen dürften auch einer im weiteren Baugenehmigungsprozess möglicherweise erfolgenden Änderung des Marktgebäude-Layouts Stand halten.

Somit gehen vom geplanten Bauvorhaben bei Einhaltung der angedachten Lärmschutzmaßnahmen / textlichen Festsetzungen keine Immissionen aus, die die geltenden Richtwerte für Wohngebiete (WA) im Norden und Westen des Plangebietes überschreiten. Somit ist das Planvorhaben aus Immissionsgesichtspunkten unbedenklich.

Die geplante Lärmschutzmauer ist derzeit außerhalb des Plangebietes, hier im Bebauungsplan Leipziger Straße (Wohnbaugebiet), aus Platzgründen verortet. Die Realisierung der Mauer ist vom Vorhabensträger zur Errichtung des neuen EDEKA Marktes mit der Stadt Kitzscher vertraglich zu vereinbaren.

Näheres zur Immissionssituation ist auch dem Kapitel 3.7 dieser Begründung zu entnehmen.

5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nachfolgend werden die für das Plangebiet auf Teilen der Nicht-überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes festgesetzten Pflanzmaßnahmen beschrieben und räumlich zugeordnet. Die **Flächenummerierung Nr. 1** (Strauchhecke) findet sich auf der Planzeichnung an den jeweiligen Standorten wieder. Die entsprechenden Flächen werden mit der Umgrenzungssignatur für "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" abgegrenzt. Die **Flächenummerierung Nr. 2** (Bäume auf Kundenparkplatz) lässt sich hingegen nicht räumlich exakt umgrenzen.

5.6.1 Anpflanzung von Strauchhecken

Als Sichtschutz, als Emissionsschutz und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes ist das Anpflanzen einer Strauchhecke rings um die geplante Bebauung am Rande des Plangebietes angedacht. Hierbei sollen die schon vorhandenen Großbäume am Rande des Grundstücks mit in die Heckenstruktur integriert werden.

Die textliche Festsetzung zur Strauchhecke lautet:

Anpflanzung von Strauchhecken

(Flächenummerierung Nr. 1)

Auf den gekennzeichneten Flächen ist eine Strauchhecke, bestehend aus bis zu fünf, mindestens jedoch drei, verschiedenen standortgerechten und überwiegend heimischen Straucharten mit einer Wuchshöhe von ca. 3m anzupflanzen. Die Bepflanzung soll dicht und geschlossen erfolgen. Die Sträucher sind entsprechend der Artenliste auszuwählen. Die vorhandenen Großbäume innerhalb der Flächen sind in die Hecke zu integrieren, zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

5.6.2 Anpflanzung von Bäumen auf dem Kundenparkplatz

Innerhalb der überbaubaren Flächen des Sondergebietes sind Kundenparkplätze vorgesehen. Diese werden in der Planzeichnung jedoch nicht explizit zeichnerisch festgesetzt. Es sind 77 Parkplätze vorgesehen. Es ist je 10 Parkplätze ein Baum zu pflanzen. Daraus ergeben sich insgesamt 8 neue Bäume. Die Befestigung der Stellplätze selbst sollte möglichst in versickerungsfähiger Bauweise erfolgen.

Die textliche Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen auf dem Kundenparkplatz lautet:

Anpflanzung von Bäumen auf dem Kundenparkplatz

(Flächenummerierung Nr. 2)

Im Bereich des Kundenparkplatzes ist ein Baum für je zehn Stellflächen anzupflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe pro Baum beträgt 10m². Für die Pflanzung sind standortgerechte Bäume mittlerer Größe (max. 10-12m Wuchshöhe, max. 6-8m Kronendurchmesser) zu verwenden. Die Bäume sind mit einer Mindestqualität von H 3xv mB, StU 14-16cm anzupflanzen. Die Bäume sind entsprechend der Artenliste auszuwählen.

5.6.3 Artenliste

Zur Umsetzung grünordnerischen Festsetzungen ist die nachfolgende Artenliste zu verwenden.

Bäume

Carpinus Betulus	-	Hainbuche (1)
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeerbaum / Eberesche (1)
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Acer platanoides in geeigneten Sorten (Cleveland, Columnare, Olmsted)	-	Spitzahorn
Fraxinus ornus	-	Blumenesche
Alnus x spaethii	-	Purpurerle

Pflanzqualität Bäume H 3xv mB, StU14-16cm

Sträucher - groß

Aronia melanocarpa	-	Apfelbeere
Amelanchier ovalis	-	Gewöhnliche Felsenbirne
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn (1)
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn (1)
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche

Sträucher bis 2,0m Höhe - Ziersträucher

Philadelphus 'Erectus'	-	Duftjasmin
Physocarpus opulifolius	-	Blasenspiere
'Diable d'Or'		
Salix purpurea 'Nana'	-	Kugelweide
Spiraea thunbergii	-	Frühlingsspiere
Syringa microphylla 'Superba'	-	Herbstflieder
Lavandula angustifolia in Sorten-		Echter Lavendel in Sorten

Bodendeckende Gehölze

Lonicera nitida in Sorten	-	Heckenmyrthe
Potentilla fruticosa in Sorten	-	Fingerstrauch
Hypericum calycinum	-	Kelchiges Johanniskraut
Rosa in Sorten (bodendeckend bis 1,50m)	-	Bodendeckerrosen

(1) nur in Grünflächen, nicht in befestigten Flächen (Kundenparkplatz), nicht stadtklimafest

5.7 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

In den Bebauungsplan wurden die nachfolgenden Hinweise aufgenommen.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Über das Vorhandensein von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bestehen derzeit keine Erkenntnisse.

Archäologische Fundstellen

Das Plangebiet liegt im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmäler und ist daher gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG genehmigungspflichtig. Im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten auftretende Befunde und Funde sind gemäß § 20 SächsDSchG sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Die Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Baumschutzsatzung

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kitzscher vom 9.3.1992, zuletzt geändert am 11.6.2017, sind zu beachten.

Barrierefreies Bauen

Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

Bodenschutz und Abfallrecht

Anliegen des Bodenschutzes ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, um ihn entsprechend seiner Funktion und Eignung am jeweiligen Standort zu erhalten. Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften:

18 300 – Erdarbeiten

18 915 – Bodenarbeiten

19 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

19 731 - Verwertung von Bodenmaterial

zu beachten und die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle abzuschleppen und zu sichern. Für den anfallenden Bodenaushub ist generell eine hochwertige Verwendung anzustreben, insbesondere Massenausgleich, Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme, Übergabe an eine Bodenbörse oder Wiederverwertung im Zuge der Verfüllung / Rekultivierung.

Aus abfallrechtlicher Sicht ist folgendes zu beachten:

Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung / Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 6 Abs.1 KrWG).

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden mineralischen Abfälle dürfen (soweit sie nach § 7 Abs. 2 KrWG) zu verwerten sind, nicht auf Deponien abgelagert werden. Im Rahmen der Baumaßnahme nicht verwerteter Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen, soweit er nach § 7 Abs. A KrWG zu verwerten ist. Eine Ablagerung auf Deponien zum Zwecke der Beseitigung ist nach § 2 Abs.5 SächsABG nicht zulässig. Boden ist nach Bodenart zu trennen.

Eine Überschüttung von Mutterboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso wenig zulässig wie die Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Boden. Bei Wiederverwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind die Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.

Zwischenlager von Böden sind in Form von Trapezmieten anzulegen. Um Verdichtung, Vernässung und Erosion von Mutterboden zu vermeiden, sind diese Mieten mit einer Höhe bis 1,30 m, einer Sohlbreite bis 3,0 m möglichst im Schatten anzulegen.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III für die Wassergewinnungsanlage Kitzscher, festgesetzt durch Beschluss Nr. 51/12/81 vom 29.4.1981 und liegt nahe der Grenze zur Schutzzone II. Gemäß § 139 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) gilt das nach bisherigem Recht festgelegte Trinkwasserschutzgebiet als Wasserschutzgebiet im Sinne des SächsWG. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sowie ergänzend bzw. verschärfend die in den jeweiligen Beschlüssen enthaltenen Regelungen gelten in den Schutzgebieten und sind einzuhalten. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Schutzgebiet gelten die Verbote und Anforderungen gemäß Sächs. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe.

Kampfmittel

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln u.a. aus dem 2. Weltkrieg bestehen derzeit keine Erkenntnisse.

Niederschlagswasser

Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich – soweit hierzu keine gesonderten Festsetzungen bestehen - nach Sächsischem Landeswassergesetz (SächsWG). Ein Baugrundgutachten liegt derzeit nicht, so dass über die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser derzeit keine Aussagen getroffen werden können.

Stellplatzsatzung

Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kitzscher vom 14.11.1994, zuletzt geändert am 5.11.2001, sind zu beachten.

Unterirdische Versorgungsanlagen

Über das Vorhandensein von unterirdischen Hauptver- bzw. entsorgungsleitungen bestehen derzeit keine Erkenntnisse.

Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Stadtverwaltung Kitzscher eingesehen werden.

6 ANGABEN ZU NATUR- UND LANDSCHAFT / AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Im Plangebiet ist der Abriss des bisherigen Restpostenmarktes mit zugeordneten Parkflächen die Verlagerung des bisherigen EDEKA Marktes in der Bornaer Straße an diesen Standort geplant. Hierbei wird sich die schon bisher bebaute bzw. versiegelte Fläche nicht wesentlich verändern. Lediglich ein kleiner Teil der derzeit vorhandenen Grünfläche am südwestlichen Rand des Plangebietes wird durch das Bauvorhaben neu versiegelt.

Trotzdem stellt das geplante Vorhaben gemäß § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie nach Naturschutzgesetz des Landes Sachsen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Laut § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines solchen Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Dies basiert auch auf § 1a Abs. 2 BauGB "Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz", dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und das zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen alle Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden sollen, um zusätzliche Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der vorliegenden Planung und der Festsetzung als SO-Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ zur Errichtung eines neuen EDEKA-Marktes als Ersatzbau für den bestehenden Markt im Süden der Ortslage von Kitzscher werden durch die getroffenen Festsetzungen Planungen vorbereitet, deren Umsetzung den Eingriffstatbestand nach BNatSchG und BauGB erfüllen.

Auf Basis des § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet, beschrieben und bewertet. Er entspricht inhaltlich den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

Der mit dem Vorhaben einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft wurde unter Anwendung des Regelverfahrens, d.h. der Anwendung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen ermittelt, bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Zusätzlich formuliert wurden geeignete Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt.

Im Umweltbericht wurden auch die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf der Grundlage der floristischen und faunistischen Ausstattung des Plangebietes erörtert. Soweit erforderlich, wurden geeignete Festsetzungen zur Vermeidung von Tötungsverbotstatbeständen und zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit von den Planinhalten betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere besonders geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang vorgenommen.

Der Umweltbericht wird separater Bestandteil (Teil 2) der Begründung zum Entwurf der 3. Änderung des Vorhabenbezogenen B-Plans "Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße" in den Bebauungsplan "Lebensmittelvollsortiment - Markt an der Leipziger Straße". Maßnahmeempfehlungen bzw. grünordnerische Festsetzungen des Umweltberichtes finden dann ihren Niederschlag in der Entwurfsfassung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus dieser Begründung (Teil 1) sowie der zugehörigen Planzeichnung.

7 KOSTEN

Alle Kosten, die im Zuge der Erarbeitung der 3. Änderung des Vorhabenbezogenen B-Plans "Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße" in den Bebauungsplan "Lebensmittelvollsortiment - Markt an der Leipziger Straße" und seiner Umsetzung entstehen, wie Planungsleistungen, Fachgutachten sowie für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch den Investor **Schröder Holding GmbH** übernommen. Für die Stadt Kitzscher entstehen über den üblichen Verwaltungsaufwand hinaus keine Kosten.

8 FLÄCHENBILANZ

In der nachfolgenden Tabelle werden die in der Planzeichnung dargestellten Nutzungsarten in Anlehnung an die PlanZVO in ihrer räumlichen Ausdehnung (in qm) ermittelt.

Nutzungen	Art der Nutzung	Flächen gesamt (in qm)	Anteil an Gesamtfläche (in %)
Sondergebiete	SO "Großflächiger Einzelhandel"	6.934	100,00%
		6.934	100,00%

9 VERFAHREN

9.1 Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Kitzscher hat in seiner Sitzung vom 18.05.2021 die 3. Änderung des Vorhabenbezogenen B-Plans "Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße" in den Bebauungsplan "Lebensmittelvollsortiment - Markt an der Leipziger Straße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.2021 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Kitzscher Nr. 06/2021 bekannt gemacht worden.

9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB des **Vorentwurfs** wurde vom 00.00.2023 bis 00.00.2023 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Der **Entwurf** der 3. Änderung des Vorhabenbezogenen B-Plans "Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße" in den Bebauungsplan "Lebensmittelvollsortiment - Markt an der Leipziger Straße" und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung haben vom 00.00.2023 bis 00.00.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Kitzscher während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 00.00.2023 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Kitzscher Nr. x/2023 ortsüblich mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bekannt gemacht.

9.3 Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Form des **Vorentwurfs** an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 00.00.2023 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 00.00.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum **Entwurf** erneut beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB setzte die Stadt den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

10 QUELLEN UND LITERATURHINWEISE

- BAUGESETZBUCH - BAUGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT KITZSCHER vom 9.3.1992, zuletzt geändert am 11.6.2017
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- BEBAUUNGSPLAN „LEIPZIGER STRASSE IN KITZSCHER“, erarbeitet durch Büro Bischoff & Heß, Leipzig, Stand Satzungssexemplar 23.5.22)
- BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG (BBODSCHV) vom 9. Juli 2021; (BGBl. I S. 2598, 2716)
- BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ - BBODSCHG 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BImSchG, In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S.3830, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458) m.W.v. 01.10.
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ -BNatSchG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v 15.09.2021
- DIN 18005-1 - TEIL 1-2 "SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU", Mai 1987
- DIN 45691:2006-12 GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG, Berlin 2006
- DURCHFÜHRUNGSVERORDNUNG ZUR SÄCHSBO vom 2. September 2004 (SächsGVBl. S. 427), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)
- FICKERT/ FIESELER: BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, KOMMENTAR, 11. Auflage, Verlag w. Kohlhammer, 2008
- FNP DER STADT KITZSCHER (1995), erarbeitet durch das Büro für Städtebau, Machern, 2005, in der zur Zeit rechtswirksamen Fassung
- GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4153)
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE IM FREISTAAT SACHSEN (SÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ - SÄCHSNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)
- GESETZ ZUR SICHERSTELLUNG ORDNUNGSGEMÄßER PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN WÄHREND DER COVID-19-PANDEMIE (PLANUNGSSICHERSTELLUNGSGESETZ - PLANSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 18.3.2021 I 353
- HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN, Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft, Dresden, Stand Mai 2009
- LANDESPLANUNGSGESETZ vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)
- LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP 2013), in Kraft seit 31. August 2013
- MITTELDEUTSCHES ALTLASTENINFORMATIONSSYSTEM MDALIS (ALVF)

RAUMORDNUNGSGESETZ - ROG - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) m.W.v. 10.12.2020 bzw. 9.6.2021

REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN, beschlossen am 11.12.2020 durch den Regionalen Planungsverband , genehmigt am 02.08.2021 durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalplanung , in Kraft seit dem 16.12.2021

SÄCHSISCHE BAUORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

SÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578)

SÄCHSISCHE GEMEINDEORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134)

SÄCHSISCHES STRAßENGESETZ (SÄCHSTRG) vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29)

SÄCHSISCHES WASSERGESETZ vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287)

SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE ZUM ERSATZNEUBAU EINKAUFMARKT LEIPZIGER STRAßE (FACHGUTACHTEN), erarbeitet von GAF-Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, Zwickau, Stand 19.07.2022

STELLPLATZSATZUNG DER STADT KITZSCHER vom 14.11.1994, zuletzt geändert am 5.11.2001

TA LÄRM - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM, August 1998 (GMBL. Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 8.6.2017 B5)

TECHNISCHEN REGELN DES ARBEITSBLATTES W 405 „BEREITSTELLUNG VON LÖSCHWASSER DURCH DIE ÖFFENTLICHE TRINKWASSERVERSORGUNG“ vom Juli 1978 des DVGW e. V.

VERKEHRSPLANERISCHE UND VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN LEIPZIGER STRAßE, VSC Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Halle, Stand 23.10.2020

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)

VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN ZU DEN AUSWIRKUNGEN EINES VERLAGERUNGSVORHABEN- DIE SÄCHSISCHE STADT KITZSCHER ALS STANDORT FÜR EINEN EDEKA VERBRAUCHERMARKT (FACHGUTACHTEN), Stand 30.06.2022, erarbeitet durch Dr. Lademann & Partner, Hamburg

Anlage 1

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzscher



Ausschnitt FNP Stadt Kitzscher